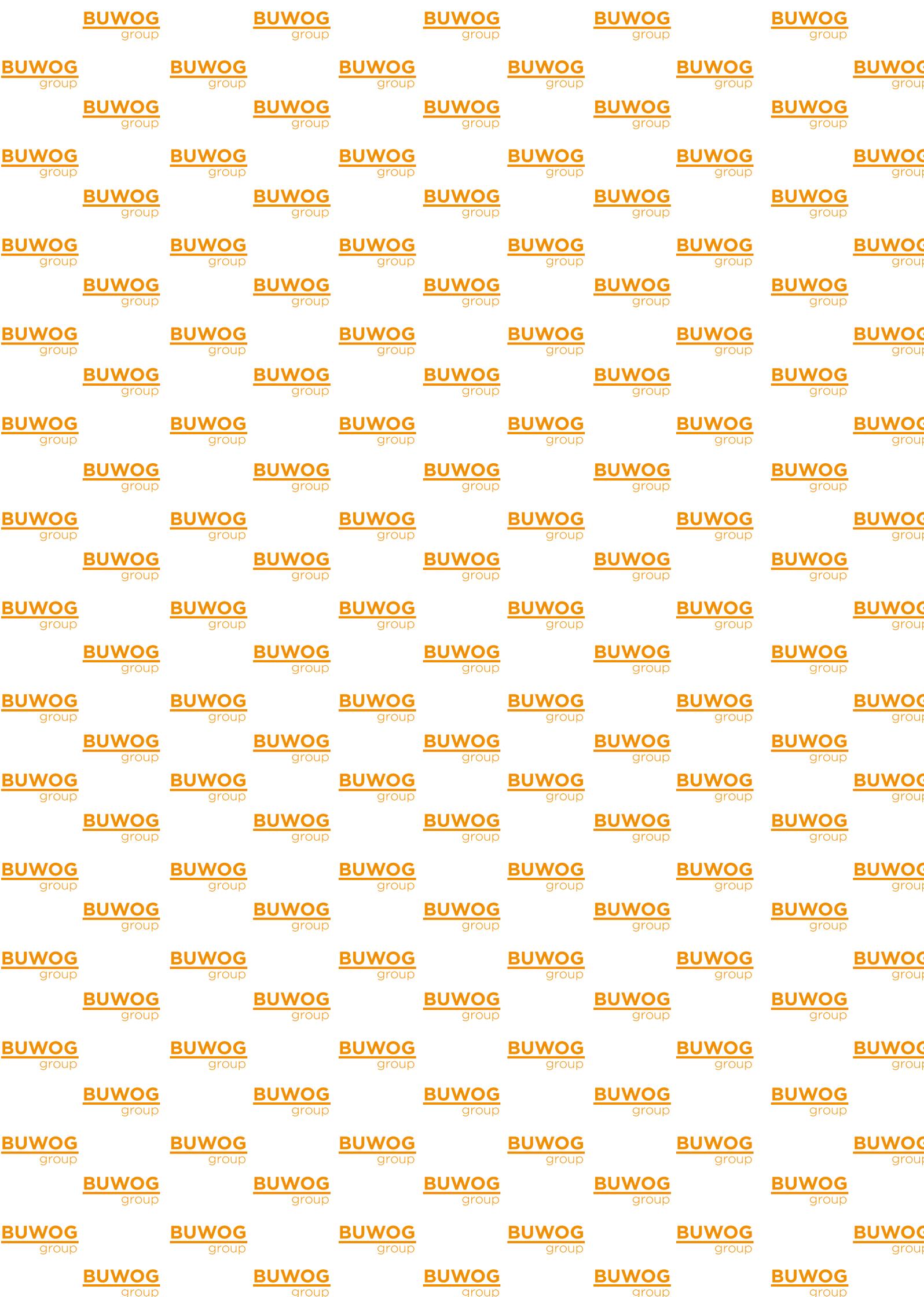
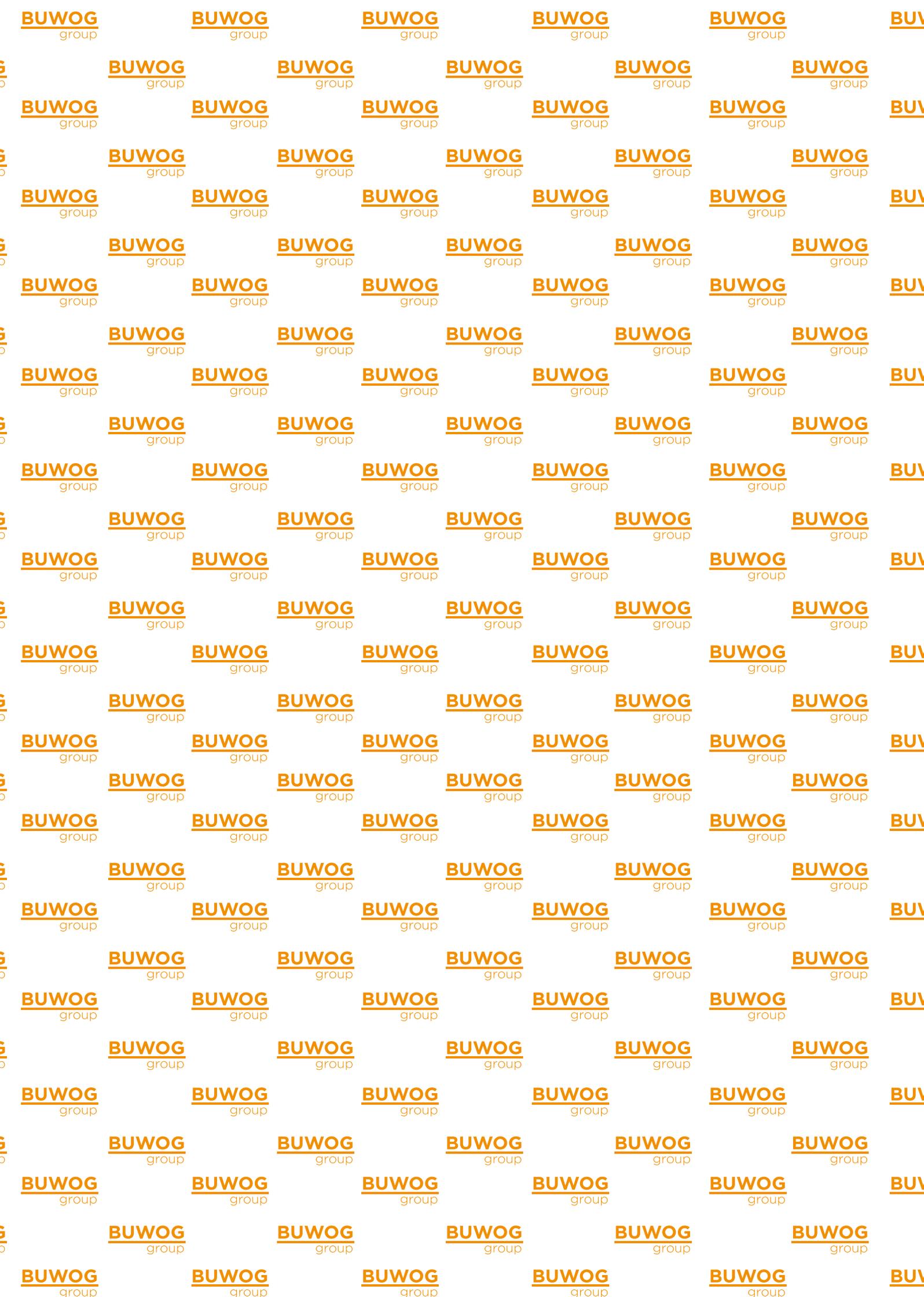


UNSERE BESTEN  
IDEEN FÜR  
ZUKÜNFTIGES  
WACHSTUM

**BUWOG**  
group





# KENNZAHLEN BUWOG GROUP

<b>ERGEBNISKENNZAHLEN</b>		<b>2016/17</b>	2015/16 <sup>1)</sup>	Veränderung
Nettokaltniete	in EUR Mio.	<b>214,4</b>	199,4	7,5%
Ergebnis aus Asset Management	in EUR Mio.	<b>156,9</b>	149,0	5,3%
Ergebnis aus Property Sales	in EUR Mio.	<b>44,3</b>	38,2	16,1%
Ergebnis aus Property Development	in EUR Mio.	<b>28,3</b>	21,4	31,9%
EBITDA <sup>2)</sup>	in EUR Mio.	<b>188,1</b>	187,2	0,5%
Neubewertungsergebnis Immobilienvermögen	in EUR Mio.	<b>335,1</b>	177,9	88,4%
Finanzergebnis <sup>3)</sup>	in EUR Mio.	<b>-69,3</b>	-41,0	-69,1%
EBT	in EUR Mio.	<b>458,3</b>	308,2	48,7%
Konzernergebnis	in EUR Mio.	<b>366,7</b>	239,9	52,8%
Konzernergebnis je Aktie <sup>4)</sup>	in EUR	<b>3,59</b>	2,37	51,3%
FFO	in EUR Mio.	<b>80,1</b>	77,7	3,1%
Recurring FFO	in EUR Mio.	<b>117,2</b>	112,2	4,4%
Recurring FFO je Aktie <sup>4)</sup>	in EUR	<b>1,17</b>	1,13	4,3%
Total FFO	in EUR Mio.	<b>122,6</b>	115,9	5,8%
AFFO	in EUR Mio.	<b>77,9</b>	81,2	-4,0%

<b>VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN</b>		<b>30. April 2017</b>	30. April 2016	Veränderung
Bilanzsumme	in EUR Mio.	<b>5.019,7</b>	4.444,1	13,0%
Eigenkapitalquote	in %	<b>39,8%</b>	38,3%	1,5 PP
Liquide Mittel	in EUR Mio.	<b>211,4</b>	82,5	>100,0%
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in EUR Mio.	<b>2.040,2</b>	1.970,1	3,6%
Loan to Value (LTV)	in %	<b>44,1%</b>	47,6%	-3,6 PP
EPRA Net Asset Value	in EUR Mio.	<b>2.384,8</b>	2.013,2	18,5%
Ø Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	in %	<b>1,78%</b>	2,19%	-0,4 PP
Ø Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	Jahre	<b>11,8</b>	15,9	-4,1

<b>AKTIENKENNZAHLEN</b>		<b>30. April 2017</b>	30. April 2016	Veränderung
Kurs der Aktie	in EUR	<b>24,79</b>	18,38	34,9%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	Stück	<b>99.773.479</b>	99.773.479	0,0%
Marktkapitalisierung	in EUR Mio.	<b>2.473,4</b>	1.833,8	34,9%
Streubesitz <sup>5)</sup>	in %	<b>95%</b>	71%	24,0 PP
EPRA Net Asset Value je Aktie <sup>4)</sup>	in EUR	<b>23,90</b>	20,18	18,5%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3 im Konzernabschluss).

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

3) Das Finanzergebnis ist geprägt durch das unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Finanzverbindlichkeiten (EUR -10,9 Mio.) und Derivate (EUR +1,8 Mio.).

4) Basis Ergebniskennzahlen: 99.773.479 Aktien (Vorjahr: 99.650.566) jeweils gewichtet. Basis Vermögenskennzahl: 99.773.479 Aktien (Vorjahr: 99.773.479) jeweils Stichtag

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

# KENNZAHLEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

<b>ASSET MANAGEMENT (BESTANDSIMMOBILIEN)</b>		<b>30. April 2017</b>	30. April 2016	Veränderung
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	<b>49.597</b>	51.058	-2,9%
Deutschland	Stück	<b>27.151</b>	27.072	0,3%
Österreich	Stück	<b>22.446</b>	23.986	-6,4%
Gesamtnutzfläche <sup>1)</sup>	in m <sup>2</sup>	<b>3.418.784</b>	3.532.273	-3,2%
Deutschland	in m <sup>2</sup>	<b>1.690.258</b>	1.684.879	0,3%
Österreich	in m <sup>2</sup>	<b>1.728.526</b>	1.847.394	-6,4%
Annualisierte Nettokaltmiete <sup>2)</sup>	in EUR Mio.	<b>205</b>	201	1,9%
Deutschland	in EUR Mio.	<b>116</b>	112	3,5%
Österreich	in EUR Mio.	<b>89</b>	89	-0,1%
Monatliche Nettokaltmiete <sup>2)</sup>	in EUR pro m <sup>2</sup>	<b>5,18</b>	4,92	5,3%
Deutschland	in EUR pro m <sup>2</sup>	<b>5,85</b>	5,68	3,0%
Österreich	in EUR pro m <sup>2</sup>	<b>4,50</b>	4,20	7,0%
Entwicklung Nettokaltmiete – like for like <sup>3)</sup>	in %	<b>4,5%</b>	1,6%	2,9 PP
Deutschland – like for like	in %	<b>3,2%</b>	2,7%	0,5 PP
Österreich – like for like	in %	<b>6,3%</b>	0,3%	6,0 PP
Leerstand <sup>4)</sup>	in %	<b>3,4%</b>	3,4%	0,0 PP
Deutschland	in %	<b>1,9%</b>	2,1%	-0,2 PP
Österreich	in %	<b>4,9%</b>	4,7%	0,2 PP
Fair Value <sup>5)</sup>	in EUR Mio.	<b>3.942</b>	3.716	6,1%
Deutschland	in EUR Mio.	<b>1.997</b>	1.651	21,0%
Österreich	in EUR Mio.	<b>1.945</b>	2.065	-5,8%
Fair Value <sup>5)</sup>	in EUR pro m <sup>2</sup>	<b>1.153</b>	1.052	9,6%
Deutschland	in EUR pro m <sup>2</sup>	<b>1.182</b>	980	20,6%
Österreich	in EUR pro m <sup>2</sup>	<b>1.125</b>	1.118	0,7%
Gross Rental Yield <sup>6)</sup>	in %	<b>5,2%</b>	5,4%	-0,2 PP
Deutschland	in %	<b>5,8%</b>	6,8%	-1,0 PP
Österreich	in %	<b>4,6%</b>	4,3%	0,3 PP

		<b>GJ 2016/17</b>	GJ 2015/16	Veränderung
Instandhaltungsaufwand <sup>7)</sup>	in EUR pro m <sup>2</sup>	<b>7,7</b>	6,7	15,2%
Aktivierung von Modernisierungen (CAPEX) <sup>7)</sup>	in EUR pro m <sup>2</sup>	<b>11,2</b>	8,7	28,2%

<b>PROPERTY SALES</b>		<b>GJ 2016/17</b>	GJ 2015/16	Veränderung
Verkaufte Bestandseinheiten	Stück	<b>1.731</b>	1.119	54,7%
davon Einzelwohnungsverkäufe	Stück	<b>614</b>	635	-3,3%
davon Blockverkäufe	Stück	<b>1.117</b>	484	>100%
Marge auf den Fair Value – Einzelwohnungsverkäufe	in %	<b>57%</b>	57%	0,0 PP
Marge auf den Fair Value – Blockverkäufe	in %	<b>5%</b>	14%	-9,0 PP

<b>PROPERTY DEVELOPMENT</b>		<b>30. April 2017</b>	30. April 2016	Veränderung
Einheiten in Bau	Stück	<b>1.472</b>	971	51,6%
Gesamtinvestitionsvolumen	in EUR Mio.	<b>2.932</b>	2.480	18,2%
Fertiggestellte Einheiten	Stück	<b>606</b>	420	44,3%
davon zum Verkauf an Dritte	Stück	<b>440</b>	420	4,8%
davon zur Übernahme ins Bestandsportfolio	Stück	<b>166</b>	0	-

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

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

2) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

3) Jährliches Mietwachstum zum 30. April 2017 im Vergleich zu 30. April 2016 sowie 30. April 2016 im Vergleich zu 30. April 2015 auf Like-for-like-Basis (ohne Portfoliotransaktionen und inklusive Effekte aus Leerstandsveränderungen)

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

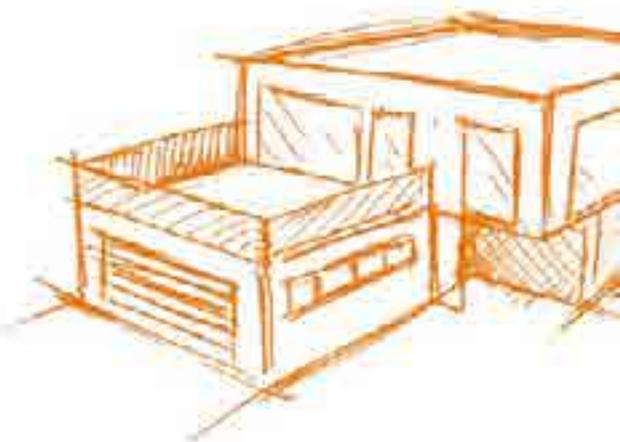
5) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE vom 30. April 2017

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

7) Retrospektive Anpassung der Werte des Geschäftsjahres 2015/16 aufgrund der Umsetzung der veränderten Aktivierungspraxis ab Q1 2016/17 gemäß IAS 8 (siehe Kapitel 1.3. des Konzernabschlusses)

# INHALT

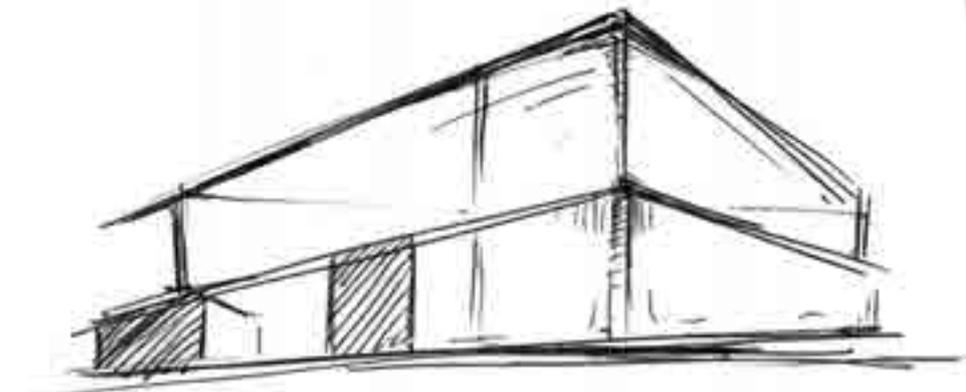
<b>HIGHLIGHTS</b>	<b>18</b>
<b>INTERVIEW MIT DEM VORSTAND</b>	<b>22</b>
<b>BUWOG KOMPAKT</b>	<b>30</b>
BUWOG-Geschäftsmodell	32
Unternehmensstrategie	33
Unternehmensgeschichte	38
Unternehmensstruktur	40
<b>ASSET MANAGEMENT</b>	<b>42</b>
Attraktives Bestandsportfolio	44
Kennzahlen des Bestandsportfolios sowie Portfoliostruktur	48
Mietmodelle des Bestandsportfolios	55
Strategie, Erfolgsfaktoren, Ausblick	60
<b>PROPERTY SALES</b>	<b>68</b>
Verkäufe - stabile Erträge und attraktive Margen	70
Einzelwohnungsverkauf	71
Blockverkäufe	74
<b>PROPERTY DEVELOPMENT</b>	<b>76</b>
Mehrwert durch Projektentwicklung	78
Property Development - von der Idee bis zur Wohnung	80
Fertigstellungen Berlin	82
Fertigstellungen Wien	83
Grundstücksankäufe	84
Bau in den Bestand	88
Bau für den Verkauf	92
Überblick Berlin, Hamburg und Wien	94
Innovationen und Marktchancen	98
<b>INVESTOR RELATIONS</b>	<b>100</b>
Kapitalmarktumfeld	102
Entwicklung der BUWOG-Aktie	103
Aktionärsstruktur	105
Investor-Relations-Tätigkeiten	107
Dividendenpolitik	108



<b>KONSOLIDIERTER CORPORATE-GOVERNANCE-BERICHT</b>	<b>110</b>
Bekanntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex	112
Abweichungen von C-Regeln des ÖCGK	112
Hauptversammlung	113
Vorstand	113
Aufsichtsrat	116
Ausschüsse des Aufsichtsrats	120
Unabhängigkeit des Aufsichtsrats	121
Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat	122
Vergütung des Vorstands	122
Vergütung des Aufsichtsrats	125
Compliance	126
Maßnahmen zur Förderung von Frauen	126
Directors' Dealings	127
Interne Revision	127
Externe Evaluierung	127
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATS</b>	<b>128</b>
<b>KONZERNLAGEBERICHT</b>	<b>130</b>
Gesamtwirtschaftliches Umfeld	132
Entwicklung der Immobilienmärkte	134
Entwicklung der Finanzmärkte	140
Portfoliobericht	142
Immobilienbewertung	148
Finanzierungen	152
Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	156
EPRA-Performance-Kennzahlen im Überblick	165
Nachhaltige Unternehmensführung	169
Wesentlichkeitsanalyse & Stakeholder-Dialog	169
Management-Ansätze der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen	173
Nachhaltigkeitsprogramm	182
Weitere Nachhaltigkeitsaktivitäten	184
Miteinander erfolgreich und glücklich arbeiten	185
Innovationen für Umwelt und Gesellschaft	191
Nachhaltigkeitsmanagement & -Berichterstattung	195
Risiko- und Chancenberichterstattung	196
Internes Kontrollsystem	200
Angaben zum Kapital	203
Prognosebericht	207
Nachtragsbericht	209
<b>KONZERNABSCHLUSS BUWOG GROUP</b>	<b>210</b>
Bestätigungsvermerk	308
Erklärung des Vorstands	314
GRI-G4 Content Index	315
Glossar	319



Verweis auf GRI-G4-Standard

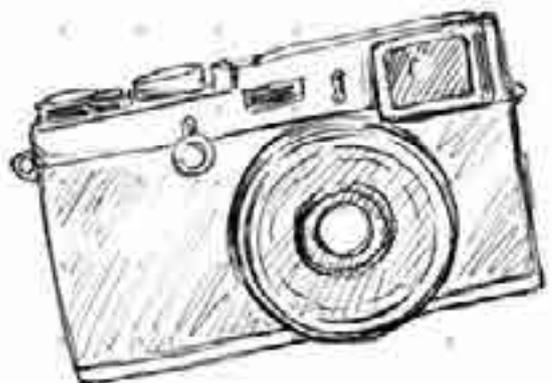


MIT GLÜCKLICH WOHNEN  
HABEN WIR JAHRZEHNTELANGE  
ERFAHRUNG.



juni 1951

Wohnen heißt für uns nicht nur, ein  
Dach über dem Kopf zu haben.



Wohnen heißt zu verstehen, was  
Menschen brauchen, damit aus einer  
Wohnung ein Zuhause wird.

Juni 2017



BUWOG - GUTE WOHNIDEEN  
SEIT 66 JAHREN.



VORHER

Ganz egal ob defekte Heizung,  
Wasserschaden oder eine energie-  
effiziente Fassade. Wir kümmern  
uns drum!

SICH AUCH WIRKLICH UM DIE  
EIGENEN HÄUSER ZU KÜMMERN,  
IST IMMER EINE GUTE IDEE  
FÜR MIETWACHSTUM.



NACHHER

frisch renoviert!

Ebenso effizient wie innovativ,  
was der Blick auf unsere  
Wohnhäuser beweist. Clevere Ideen  
wie die Mieter-App, unsere Hotline  
oder unsere Kundencenter inklusive.

# WIR FINDEN LÖSUNGEN FÜR DIE MODERNE VERWALTUNG UNSERER BESTANDSIMMOBILIEN

INNOVATION:  
DIE NEUE MIETER-APP

IN WENIGEN SCHRITTEN  
ZUR SCHADENSHELDUNG

24h HOTLINE  
IMMER ERREICHBAR



INNOVATIONEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Asset  
Management 4.0

- SAP-EINFÜHRUNG
- MIETER-APP

Verwaltung von

49.500

eigenen Bestandsseinheiten



500 Mitarbeiter im Einsatz  
am Kunden

UNSERE  
MIETER SIND  
UNS WICHTIG!



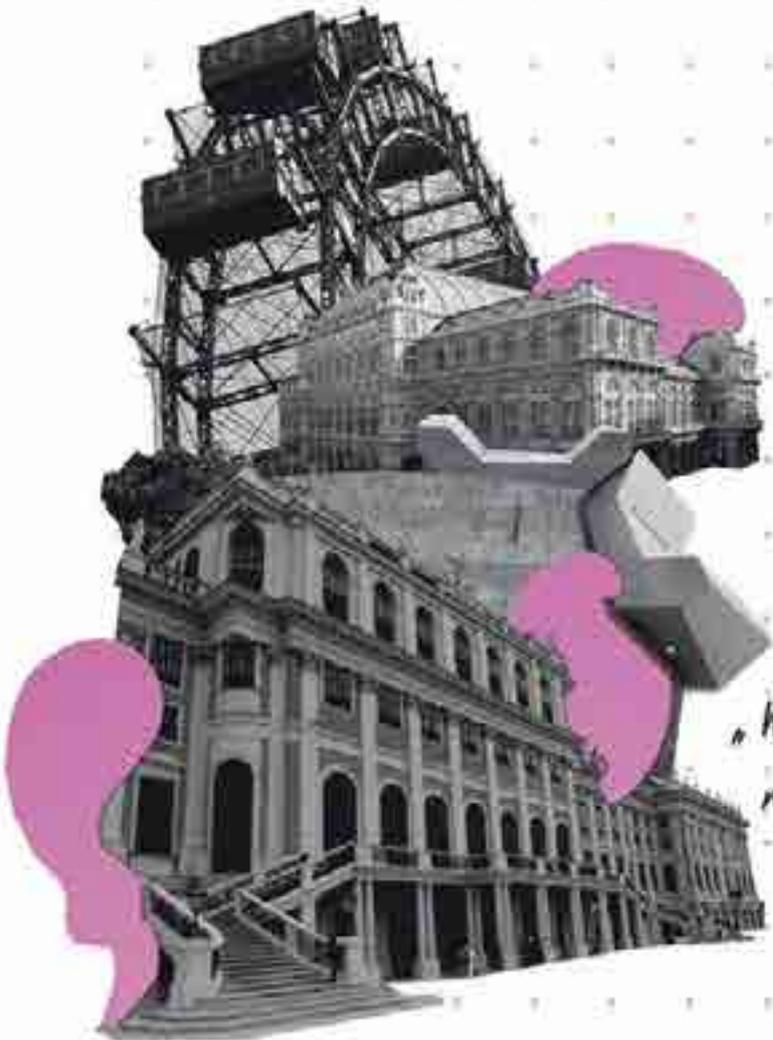
Mieterzufriedenheitsstudie



# Berlin



*„das macht die Berliner Luft, Luft, Luft ...  
mit dem ganz besonderen  
Grund-Stücks-Duft ...“*



# Wien

*„Wien, Wien, nur Du allein bist die Stadt  
meiner Grundstücke sein ...“*



WIR HABEN SCHON EINE  
IDEE, WO WIR IN ZUKUNFT  
ÜBERALL BAUEN. AUßERDEM  
HABEN WIR, WAS ANDERE  
NICHT HABEN \*

—|  
BITTE  
UMBLÄTTERN

# Hamburg

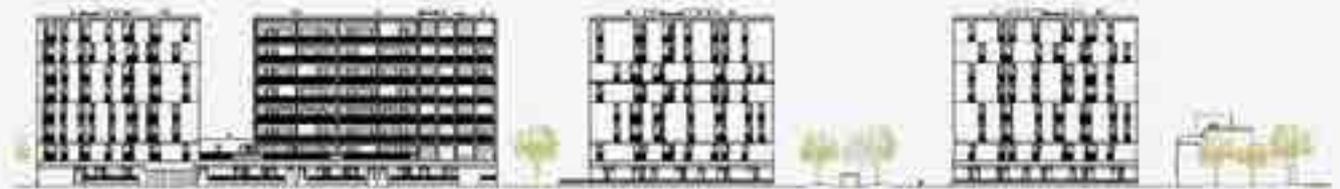
(die Grundstücke [gruntstyka]  
dafür besitzen wir schon)

„Hamburg, meine Perle, Du bist die Stadt  
auf die ich bauen kann ...“



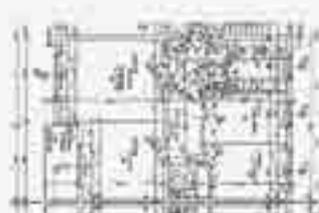
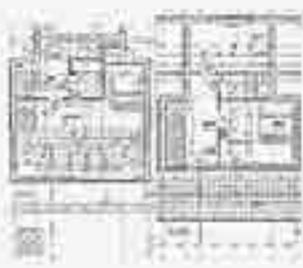
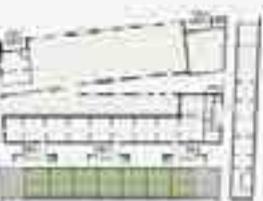
\* die Grundstücke nämlich.  
Und es werden immer mehr





! ... WIR SIND DER EINZIGE  
BÖRSENNOTIERTER ENTWICKLER  
VON WOHNIMMOBILIEN IN  
DEN DREI GRÖßTEN  
DEUTSCHSPRACHIGEN STÄDTEN.

(BERLIN, HAMBURG, WIEN)



... MIT "BAU IN DEN BESTAND"-STRATEGIE UND PROFITABLEM "BAU FÜR DEN VERKAUF"

In DE und AT hat glückliches Wohnen für alle Generationen einen hohen Stellenwert.

Die BUWOG-Property-Development-Strategie entwickelt und garantiert Lebensstandard. Seit 66 Jahren.

Mit Projektentwicklungen zum direkten Verkauf.

Wir erschließen das maximale Potenzial entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Die beste Garantie für die Werthaltigkeit unserer Geschäftstätigkeit!

Fazit:

Als Bauherr macht uns so schnell niemand etwas vor, sondern höchstens etwas nach!

Development-Projekt z.B. in:

Berlin → 52° Nord

Hamburg → Stadtquartier an den Stuhlröhrenhallen

Wien → City Apartments an der Wien

# VERKAUF GEHÖRT ZU UNSEREN KERNKOMPETENZEN

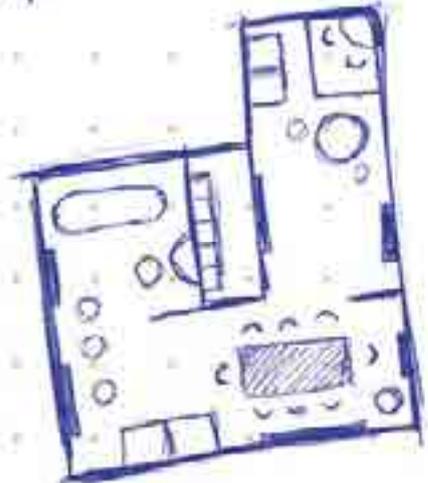
Zum Thema Verkaufen haben wir immer und überall gute Ideen sowie eigene Teams. Oder besser gesagt: ziemlich realistische Vorstellungen, und zwar entlang unserer gesamten Wertschöpfungskette. Insbesondere beim Neubau und Einzelwohnungsverkauf.



Termin Frau Bauer am 14. 06.

besser vormittags kontaktieren  
→ interessiert auch an  
Bezirken 10 & 14

Park in der Nähe  
Spielplatz  
EKZ



190.000 EUR

+ 20.000

→ Garageplatz



Ostwestlage = Sonnendurchflutet ☀ keine Provision!

+ Einzug ab Ende des Monats möglich

Kundenwunsch: Wohnen mit Freifläche  
und unverbauter Sicht

210.000 EUR

→ Kaufnebankosten  
(ca. 6%) exkl.

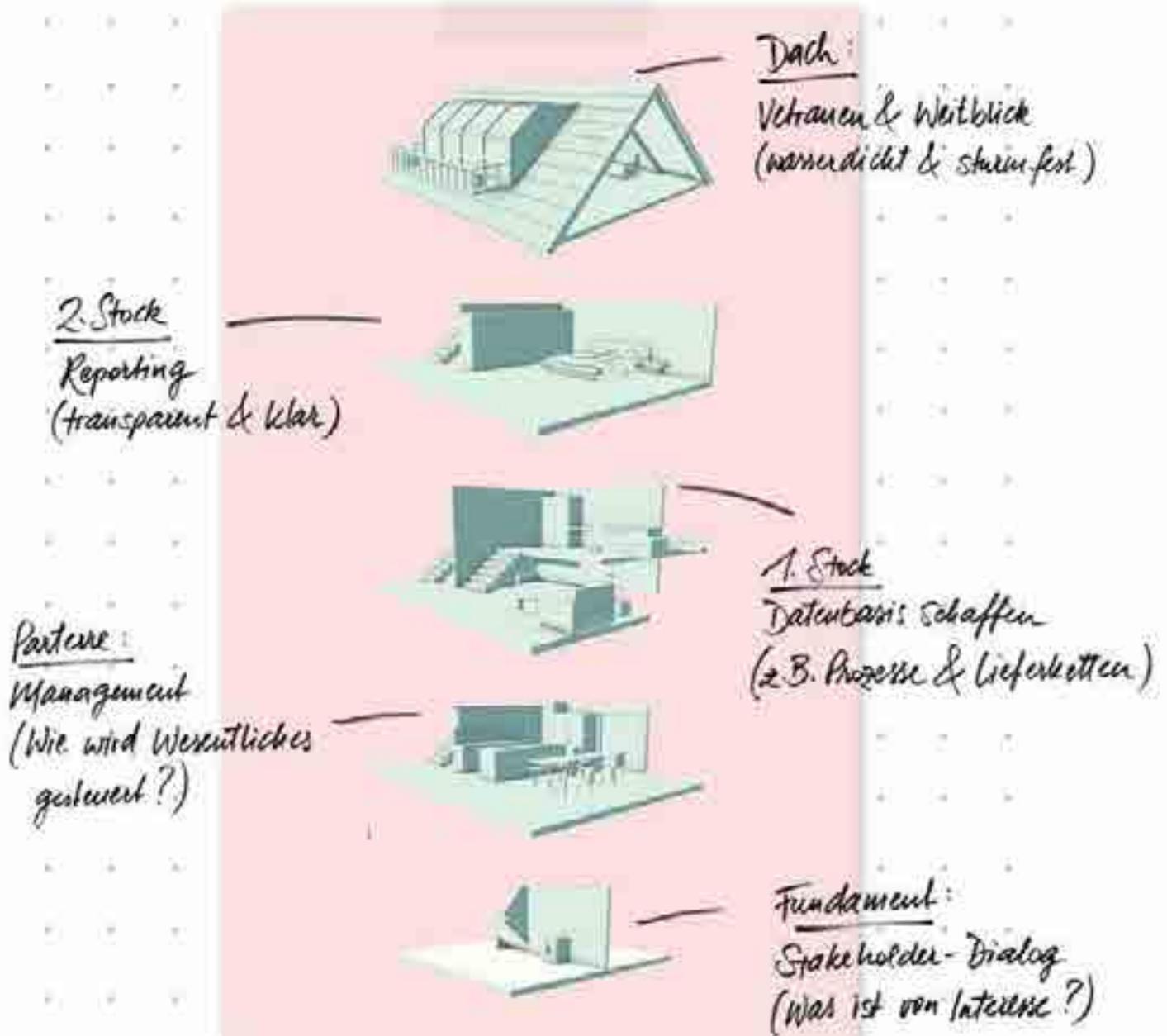
Finanzierung Neubaunwohnung  
→ Support durch BUWOG?



# NACHHALTIGES MANAGEMENT

FUNKTIONIERT WIE EIN

SOLIDE GEBAUTES HAUS.

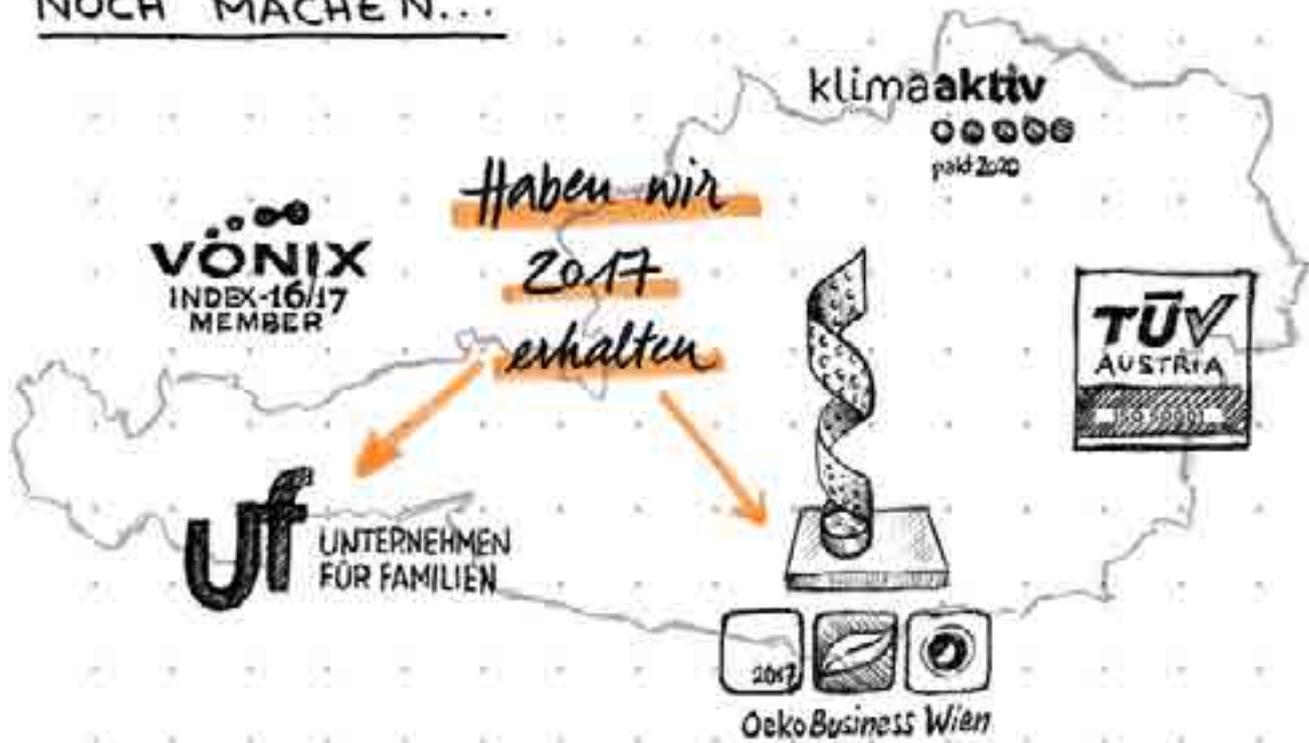


Nachhaltigkeit bei BUWOG = Vertrauen & Weitblick

- Wissen, was für unsere Stakeholder wesentlich ist
- Managementansätze kommunizieren & weiterentwickeln
- Transparentes GRI-Reporting

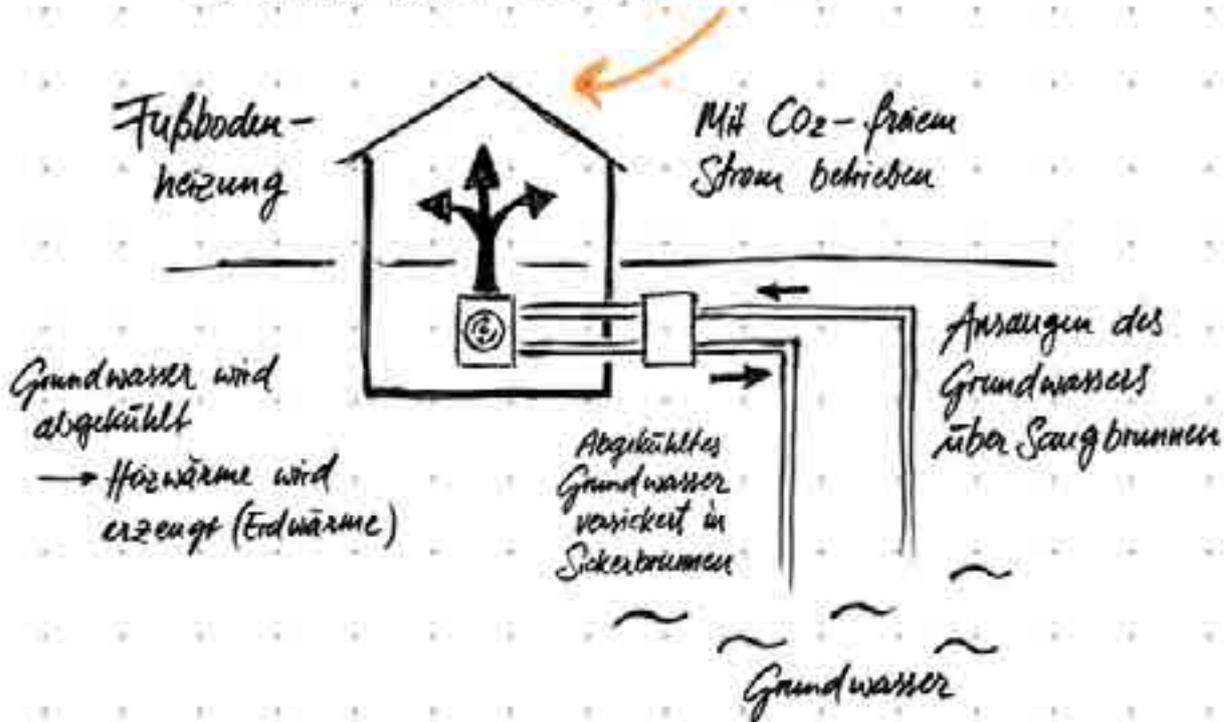


UND WAS WIR NOCH MACHEN...



UND OPERATIV BEDEUTET DAS?

- GANZ VIELE PROJEKTE
- EINES DAVON: DIE WÄRMEPUMPE



WIR HABEN NICHT NUR GUTE  
IDEEN ZUR FINANZIERUNG,  
WIR BEHALTEN AUCH ALLE  
MÖGLICHKEITEN SCHARF  
IM AUGE.



STETIGE BEOBACHTUNG  
VON IMMOBILIENMARKT +  
FINANZMARKTENTWICKLUNGEN

BUWOG fragen!

# corporate Finance Toolbox

Maßnahmen setzen! → Finanzierungsstrategie erweitern

Eigenkapital: EUR: 2,0 Mrd.      Loan to Value 44,1%  
39,8% EK Quote

Zinsen und Laufzeit: Durchschnittlicher Zinssatz: 1,78%  
Durchschnittliche LZ: 11,8 Jahre  
Durchschnittliche Zinsbindung: 9,7 Jahre

06.09.2016  
Emission Wandelanleihe  
ISIN: AT 0000A1NQH2

EUR 300 Mio. Nullkupon  
Laufzeit: 2016-2021  
Mehrfach überzeichnet  
55% Prämie auf letzt-  
veröffentlichten EPRA  
NAV/Aktie bei Begebung

Refinanzierung eines Kreditportfolios in D

→ 8 Jahre Laufzeit → Einsparung > EUR 30 Mio.  
über die Laufzeit.

# HIGHLIGHTS BUWOG GROUP

- Deutliche Steigerung des Recurring FFO um 4,4% auf EUR 117,2 Mio.
- Weitere Verbesserung des EPRA NAV je Aktie um 18,5% auf EUR 23,90
- Weitere Intensivierung des Geschäftsbereichs Property Development  
-> Pipeline um 25% gewachsen, 52% mehr Einheiten in Bau, 44% mehr fertiggestellte Einheiten
- Steigerung der monatliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> um 5,3% bei gleichzeitiger Verbesserung des Like-for-like-Mietwachstums
- Verstärkte Investitionen in den Bestand für künftiges Mietwachstum sowie zur Verbesserung der Portfolioqualität
- Portfolioverdichtung und Liquiditätszufluss für weiteres Wachstum durch erfolgreichen Verkauf des Portfolios Tirol
- Fortsetzung der Optimierung und Harmonisierung von internen Prozessen und insbesondere der IT-Infrastruktur im Rahmen der abgeschlossenen konzernweiten SAP-Implementierung
- Deutliche Verbesserung der Durchschnittsverzinsung der Finanzverbindlichkeiten auf 1,78% sowie des LTV auf nur noch 44,1%, durch die erfolgreiche Platzierung einer Wandelanleihe sowie durch Refinanzierungs-/Neustrukturierungsmaßnahmen
- Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsaktivitäten sowie der Nachhaltigkeitsberichterstattung
- Erhöhung des Streubesitzes auf 95% bei gleichzeitiger Erweiterung der Aktionärsbasis



Austrian Public Reporting Award (APRA) für den BUWOG-Geschäftsbericht in der Kategorie „Design & Publizistik“.



BUWOG-Mitarbeiterevent 2017 in Wien mit Schwerpunktthemen SAP & Digitalisierung



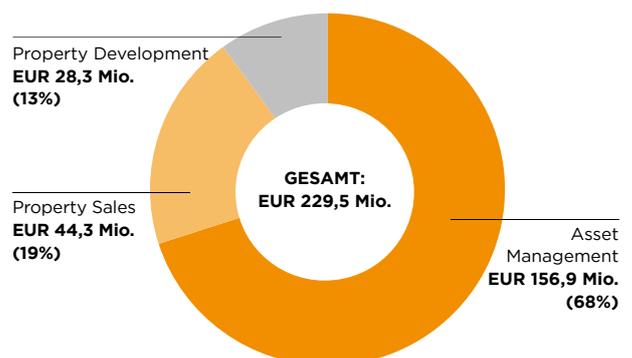
Wiener Börse Preis 2017 für den 2. Platz in der Kategorie Corporate Bond

## ERFOLGREICHER GESCHÄFTSVERLAUF

- Intensivierung des Property Developments spiegelt sich im deutlichen Ergebnisanstieg um 32% auf EUR 28,3 Mio. wider
- Wert des Immobilienvermögens gemäß Neubewertung CBRE um EUR 335,1 Mio. gestiegen
- Konzernergebnis um 53% auf EUR 366,7 Mio. verbessert
- Recurring FFO in Höhe von EUR 117,2 Mio.
- Prognose Recurring FFO für das Geschäftsjahr 2017/18 mindestens EUR 125 Mio.
- Durchschnittsverzinsung der Finanzverbindlichkeiten deutlich um 19% auf 1,78% reduziert
- Weitere Verbesserung des LTV auf nur noch 44,1%

Weitere Details sind ab Seite 156 in der *Vermögens-, Finanz- und Ertragslage* bzw. ab Seite 210 im *Konzernabschluss* dargestellt.

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



<sup>1)</sup> Operatives Ergebnis vor den Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen (EUR 40,6 Mio.) und sonstigen betrieblichen Erträgen (EUR 3,5 Mio.)

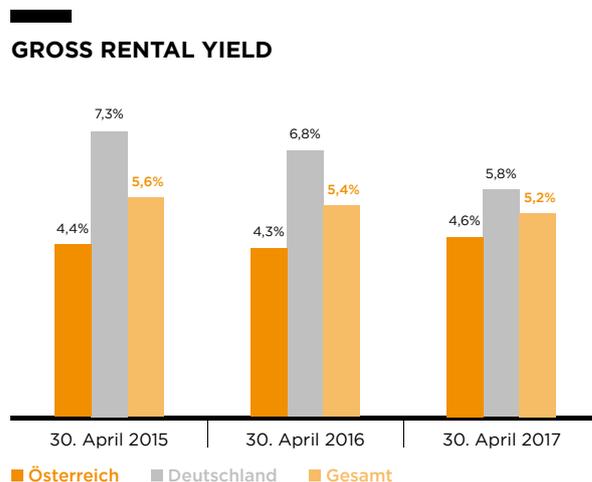
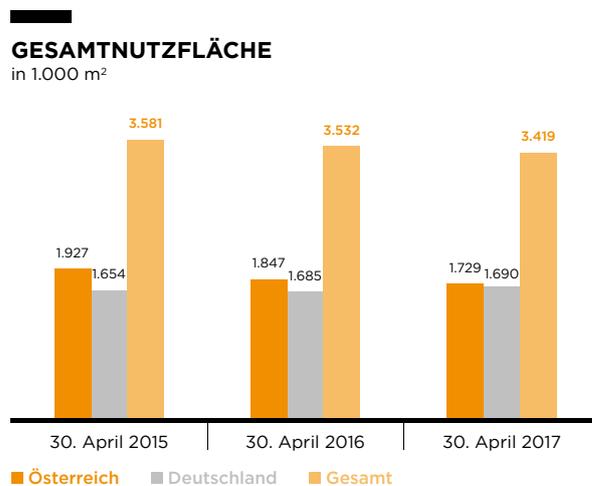
## HIGHLIGHTS ASSET MANAGEMENT

- Immobilienbestandsportfolio umfasst 49.597 Bestandseinheiten mit rund 3,4 Mio. m<sup>2</sup>
- Anstieg der monatlichen Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> um 5,3% sowie Erhöhung der Nettokaltmieten auf Like-for-like Basis um 4,5%
- Intensivierung der Investitionen in den Bestand um 23% auf EUR 18,9 pro m<sup>2</sup>
- Anstieg des Fair Values der Bestandsimmobilien im Rahmen der Neubewertung um 6,1% auf rund EUR 3,9 Mrd.
- Portfoliozuwachs durch Bau in den Bestand von 166 Einheiten in Wien sowie einen Portfolioankauf von 100 Einheiten in Hannover

Weitere Details zum Geschäftsbereich Asset Management sind ab Seite 42 dargestellt.



„Am Otterweg“, Wien – Übernahme von 88 Neubaeinheiten in den eigenen Bestand



Hinrichsring, Hannover

# HIGHLIGHTS PROPERTY SALES

- Deutlicher Ergebnisanstieg um 16% auf EUR 44,3 Mio.
- Erfolgreicher Einzelwohnungsverkauf von 614 Bestandseinheiten mit einer Marge auf den Fair Value von rund 57%
- Hohes Potenzial an zukünftigen Einzelwohnungsverkäufen, strategischer Cluster Einzelwohnungsverkauf umfasst 11.615 Bestandseinheiten mit einem Fair Value von rund EUR 1,4 Mrd.
- Strategische Portfolioverdichtung und Liquiditätszufluss von EUR 85 Mio. für weiteres Wachstum durch erfolgreichen Verkauf des Portfolios Tirol mit 1.116 Einheiten

Weitere Details zum Geschäftsbereich Property Sales sind ab Seite 68 dargestellt.

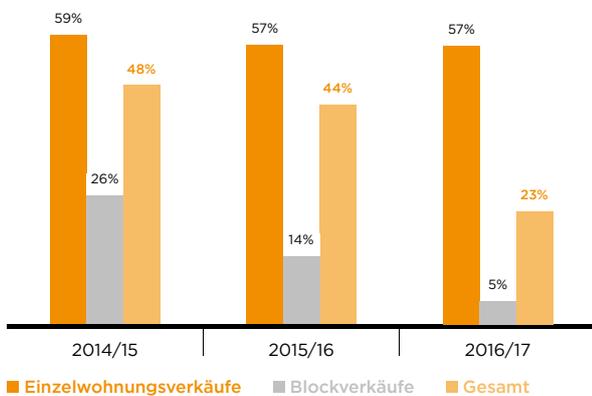


Rilkestraße, Klagenfurt

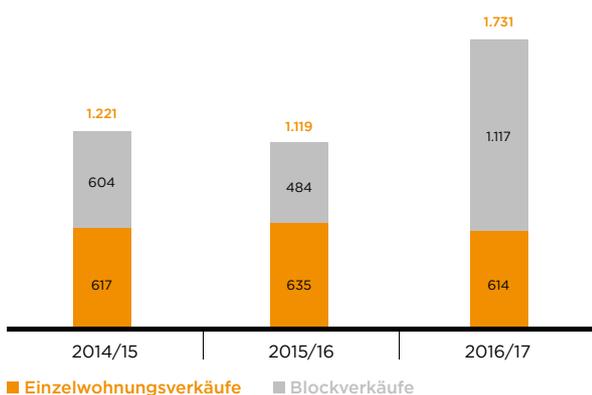


Andechsstraße, Innsbruck

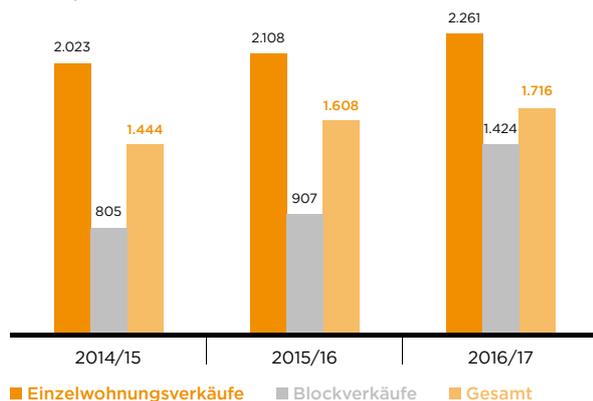
## MARGE AUF DEN FAIR VALUE



## VERKAUFTE BESTANDSEINHEITEN



## ERZIELTE DURCHSCHNITTSPREISE in EUR pro m<sup>2</sup>



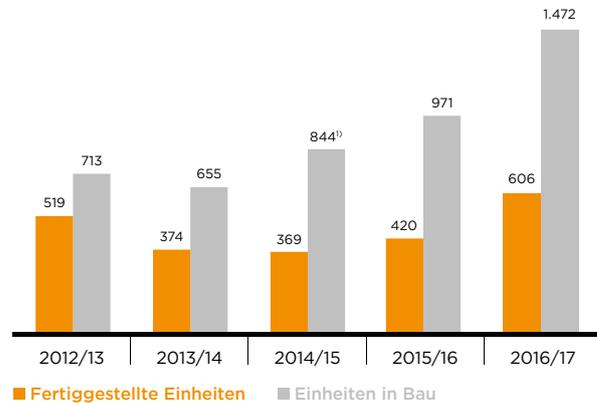
# HIGHLIGHTS

## PROPERTY DEVELOPMENT

- Erneute Ergebnisverbesserung des Geschäftsbereichs um 32% auf EUR 28,3 Mio.
- Anstieg der Fertigstellung im Berichtszeitraum um 44% auf 606 Einheiten
- Weitere Intensivierung der Development-Pipeline durch Kaufvertragsabschluss von sechs neuen Grundstücken innerhalb des Berichtszeitraums
- Development-Pipeline zum Stichtag um 25% auf 10.149 Einheiten mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 2,9 Mrd. ausgebaut
- 1.472 Einheiten und damit 52% mehr Einheiten in Bau
- Klare und transparente Trennung der Geschäftsfelder Bau in den Bestand und Bau für den Verkauf in Berlin, Hamburg und Wien umgesetzt

Weitere Details zum Geschäftsbereich Property Development sind ab Seite 76 dargestellt.

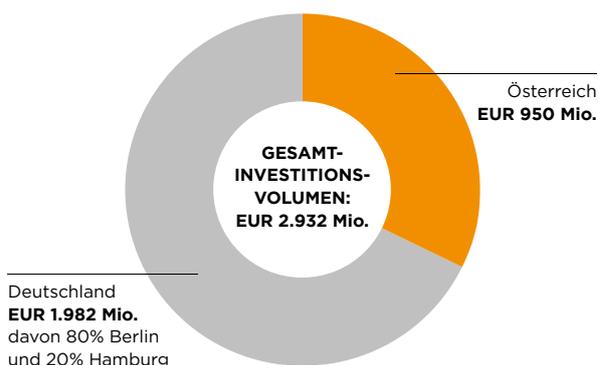
### FERTIGGESTELLTE UND IN BAU BEFINDLICHE EINHEITEN



Datenstand zum 30. April 2017

### ENTWICKLUNGSPROJEKTE

nach Standorten zum 30. April 2017



„The One“, Heidestraße, Berlin



„Pfarrwiesengasse 23“, Wien

# „FÜR UNS IST TRANSPARENZ ALTERNATIVLOS, WEIL ES ZUM GESCHÄFTSMODELL UND ZU DEN HANDELNDEN PERSONEN PASST.“

Das Vorstandsteam Daniel Riedl (CEO), Andreas Segal (Stellvertretender CEO & CFO) und Herwig Teufelsdorfer (COO) im Dialog über den Geschäftsverlauf 2016/17, zu USP, Wachstum, Finanzierung, Chancen und Risiken für die BUWOG Group jetzt und in Zukunft.

## Das Geschäftsjahr 2016/17 bestätigt Ihre Prognosen. Was bedeutet das im Detail?

**SEGAL:** Mit einem Recurring FFO in Höhe von EUR 117,2 Mio. haben wir unsere nachhaltige Ertragskraft erneut bestätigt und sind damit nicht nur deutlich über der ursprünglichen Guidance von EUR 108 Mio., sondern auch über der von uns aktualisierten Prognose von EUR 113 Mio. gelandet.

**RIEDL:** In allen drei Geschäftsbereichen konnte ein gegenüber dem Vorjahr gesteigerter Ergebnisbeitrag zum Gesamt Net Operating Income (NOI) erzielt werden. Das Wachstum im Property-Development-Geschäft mit 32% gegenüber dem Vorjahr zeigt die hohe Dynamik unseres Neubaugeschäfts. Die Entwicklungspipeline zum 30. April 2017 enthält mittlerweile 10.149 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 2,9 Mrd.

**SEGAL:** Die Diversifizierung unserer Finanzierungsstruktur konnten wir erfolgreich weiterentwickeln. Die Emission einer Wandelschuldverschreibung mit Nullkupon und die Neuverhandlung einer Kreditvereinbarung reduzierten unsere durchschnittlichen Zinskosten um 19% auf attraktive 1,78%. Der Loan-to-Value verbesserte sich im Berichtsjahr abermals um 3,6 Prozentpunkte auf 44,1%. Zum 30. April 2017 verfügten wir über liquide Mittel von EUR 211,4 Mio. bei einer Eigenkapitalquote von 39,8%. Diese Rahmenbedingungen sind eine hervorragende Basis für die erfolgreiche Weiterentwicklung unseres Geschäfts. Nach Bilanzstichtag haben wir unser Kapital über die Emission einer Barkapitalerhöhung inklusive Bezugsrecht i.H.v. EUR 306 Mio. weiter gestärkt.

**TEUFELSDORFER:** Mit zielgerichteten Investitionen steuern wir die kontinuierliche Wert- und Ertragsoptimierung unseres Portfoliobestands. Im Asset Management konnte eine Steigerung der monatlichen Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> um 5,3% und ein Wertzuwachs des Bestandsportfolios um 6,1% auf

EUR 3,9 Mrd. erreicht werden. Die Nettokaltmieten, like for like, verzeichnen einen Zuwachs von 4,5% im Vergleich zum Vorjahr. Gleichzeitig ist unser CAPEX-Programm mit einem Volumen von rund EUR 57 Mio. zur Erhöhung der Portfolioqualität erfolgreich angefallen. Die Margen im Einzelwohnungsverkauf konnten wir auf ihrem hohen Niveau von 57% bestätigen. Zudem haben wir im Berichtsjahr in die Weiterentwicklung unserer operativen Strukturen und Abläufe investiert und die konzernweite Einführung von SAP abgeschlossen.

## Sie blicken nun auf über drei Jahre eigenständiges Börsenlisting der BUWOG AG zurück, in denen die Aktie eine sehr attraktive Entwicklung verzeichnet hat. Auf welche Faktoren führen Sie dies zurück?

**RIEDL:** Der Erfolg der letzten Jahre kommt aus der Kombination von stetiger Bestandsbewirtschaftung und dynamischem Development-Geschäft. Das Entwickeln der Wohnungen, das wir ursprünglich als Add-on betrieben haben, ist aufgrund der Marktentwicklung zum Wachstumsmotor der Gesellschaft geworden. Das unterscheidet uns ganz wesentlich von anderen börsennotierten Wohnimmobilienunternehmen.

**SEGAL:** Daran kann ich nur anschließen. Die Kombination ist das Entscheidende! Das Österreich-Geschäft basiert auf dem Prinzip des Capital Recycling. Wir verkaufen Einzelwohnungen aus dem Bestand, kaufen unbebaute Grundstücke, entwickeln attraktive Wohnobjekte, halten diese und haben dann das Potenzial für Unit Sales, also für den Verkauf von Einzelwohnungen. Die Vorteile sind hohe Cashflows, Reinvestitionen und hohe Dividendenausschüttungen. In Deutschland betreiben wir klassisches Vermietungsgeschäft mit im Grunde unbegrenzter Haltezeit unserer Objekte. Gleichzeitig bauen wir nunmehr auch neue Wohnungen in Berlin und Hamburg zur Vermietung in unseren Bestand. Damit schaffen wir ein hochwertiges, selbstbe-

Juni 2017



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

stimmtes Portfolio mit hoher Effizienz, höheren Mieten und weniger Instandhaltungsbedarf in zwei der attraktivsten deutschen Städte. Ergänzend entwickeln wir Wohnungen für den direkten Verkauf an den Standorten Berlin, Hamburg und Wien. Die Gewinne aus der Kombination dieser Aktivitäten in Österreich und Deutschland fließen in unsere Kernergebniskennzahl, den Recurring FFO. Der Recurring FFO ist die Basis für die Dividendenausschüttung, die wir mit mindestens 60 bis 65% des jährlichen Recurring FFO für sehr attraktiv halten.

**Basis für die BUWOG-Dividenden ist die Ertragskraft? Der Substanzwert des Unternehmens wird erhalten?**

**SEGAL:** Unsere Dividendenrendite kommt auch aus dem Zusatzelement zum Vermietungsgeschäft, dem „Development to sell“, dem Verkauf neugebauter Eigentumswohnungen. Man kann unser Development nicht einfach als Development bezeichnen, sondern muss zwischen Österreich und Deutschland und zwischen „to hold“ und „to sell“ unterscheiden. Daraus entsteht unsere Einzigartigkeit. Wir sind ein

Kapitalmarktprodukt mit einem ganz spezifischen Risk-Return-Profil. Das lässt sich kurz- und mittelfristig nicht kopieren. Wir haben eine höhere Rendite als ein typischer Bestandshalter bei gleichzeitig geringerem Risiko als ein reiner Entwickler. Die Teilkomponenten unseres Geschäftsmodells führen in ihrer Produktpositionierung in ein Marktsegment, das Investoren als „core plus“ bezeichnen. Also eine stabile Rendite mit Extrabonus.

**Worin unterscheidet sich das Geschäft in Deutschland von dem in Österreich?**

**RIEDL:** Die zwei Länder waren am Anfang keine große Hilfe, weil es Erklärungsbedarf erzeugt hat. Mittlerweile haben unsere Aktionäre verstanden, dass die zwei Länder kein Hemmschuh sind, sondern dass jedes Land in unserem Portfolio und in unserer Strategie seine Berechtigung hat. In Österreich sind wir sehr verkaufsorientiert. Die Cashflows aus Verkäufen sind in Österreich bedeutend wichtiger für das Gesamtergebnis, als sie es in Deutschland sind, weil wir in der Entwicklung der Mieten in Österreich sehr limitiert sind. In Deutschland legen

wir den Fokus auf langfristige Investitionen im Asset Management und auf Property Development für den Verkauf und für den eigenen Bestand. Beim „Development-to-hold“ in Deutschland, das wir aktuell intensivieren, bauen wir nicht, um wieder zu verkaufen, sondern um mehr oder weniger ewig – so es so etwas am Markt gibt – im Bestand zu halten. Ich glaube, diese Kombination macht es aus. Und was ein Unternehmen immer ausmacht, sind die handelnden Personen. Das heißt, das tolle Team, das wir in den letzten Jahren zusammengestellt haben, ist einer der wesentlichen Erfolgsfaktoren. Es gibt einen intensiven Austausch der BUWOG-Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zwischen den beiden Ländern und den unterschiedlichen Standorten. Unsere Kolleginnen und Kollegen sind mit vollem Einsatz dabei.

Hohe Dynamik im Neugeschäft  
+52% Einheiten im Bau  
+44% Fertigstellungen

#### Welche Risiken gibt es?

**SEGAL:** Normalerweise hat ein Projektentwickler zwei Hauptrisiken: Exit-Risiko und Finanzierungsrisiko. Im BUWOG-Geschäftsmodell sind diese Risiken so gut wie ausgeschlossen. Wir können nämlich alle Einheiten der Pipeline auch in das eigene Portfolio entwickeln. Dies kann der klassische Developer nicht. Der muss verkaufen, um Liquidität zu generieren. Wir müssen auch nicht teuer kaufen, sondern wachsen organisch, indem wir uns unsere Qualität durch die Entwicklung in den eigenen Bestand selber produzieren. Diese Qualität ist wiederum Basis für unsere Ergebnismargen. Auf der Finanzierungsseite haben wir durch das große Bestandsportfolio von über 49.500 Einheiten gute Bankenfinanzierungsmöglichkeiten und Zugang zum Kapitalmarkt auf der Eigen- und Fremdkapitalseite. Wenn wir zudem ein Rating bekommen sollten, werden wir diese Marktposition weiter ausbauen, gegebenenfalls auch über regelmäßige Emissionen von BUWOG-Anleihen.

#### Kapitalerhöhung nach Bilanzstichtag, erfolgreiche Platzierung einer Nullkuponanleihe, Refinanzierung eines großen Teils ihres Kreditportfolios in Deutschland, welche Finanzstrategie verfolgen Sie?

**SEGAL:** Wir haben die klare Ambition, unsere Corporate Finance Toolbox zu erweitern, was sich in die Finanzierungsmöglichkeiten der intensivierten Pipeline einfügt. Zur Optimierung der Kreditkonditionen ist es wichtig, eine breite Auswahl an Finanzierungsoptionen zur Verfügung zu haben. Im Geschäftsjahr 2016/17 konnten wir durch eine große Refinanzierung erfolgreich über EUR 30 Mio. an Zinsersparnis über eine Laufzeit von acht Jahren lukrieren. Das alleine bedeutet eine 3%-FFO-Steigerung durch Refinanzierungseffekte. Das ist schon signifikant! Die Wandelanleihe mit Nullkupon und mehrfacher Überzeichnung ist ein zusätzlicher Vertrauensbeweis unserer internationalen Investoren in Hinblick auf die Weiterentwicklung des Unternehmens.

#### Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde die Development-Pipeline signifikant ausgebaut, 25% gegenüber dem Vorjahr, wir sprechen von mittlerweile mehr als 10.000 Einheiten.

**RIEDL:** Es ist uns gelungen, die Pipeline weiter stark auszubauen. Wir konzentrieren uns auf zwei Dinge im Development, beide sind gut gelaufen. Bei der Produktion von Eigentumswohnungen generieren wir FFOs im kürzesten Zyklus. Dafür brauchen wir Grundstücke. Aktuell haben wir eine Marktsituation in Deutschland, die Zukäufe von Bestandsimmobilien fast unmöglich macht. Für uns ist das etwas, was sich heimatlich anfühlt, diese Situation sind wir aus Österreich gewohnt. Wir sehen kaum größere Transaktionen, und wenn wir welche sehen, dann zu Preisen, bei denen wir außer Magenkrämpfen keine Emotionen verspüren. Diese Geschäfte lassen wir andere machen. Daher bauen wir uns unsere Bestände selbst!

#### Bauen in den Bestand, das rechnet sich?

**RIEDL:** Wenn ich in Berlin für Altbestände Marktrenditen und Multiples von 3,0% bzw. 3,3% – also 30-fach – sehe, dann schaffen wir es, für über 4% uns Mietwohnungen ins Portfolio zu bauen. Durchschnittliche Mieten liegen in der Größenordnung von EUR 12,00 bis 12,50 pro m<sup>2</sup>, also marktgängig in der Neuvermietung. Dadurch überwinden und substituieren wir mangelnde Ankaufsmöglichkeiten, die der Markt aktuell nicht bietet.

**TEUFELSDORFER:** Darüber hinaus erzielen wir den Effekt dort, wo wir gerade nichts kaufen können, nämlich in Berlin und Hamburg – in unseren Kernstädten –, um ein moderneres Portfolio zu bekommen. Ein Portfolio mit höheren Mieten und geringerem Instandhaltungsaufwand.

**RIEDL:** Das führt zu Effizienz! Diese Bestände, die wir selber bauen, haben wesentlich höhere operative Margen als Altbestände.

**TEUFELSDORFER:** Wir sprechen von einer NOI-Marge (operative Marge) von über 90% im Vergleich zu aktuell noch ca. 65% Bestandsmarge. Das macht einen wesentlichen Unterschied.

#### Welche Herausforderungen birgt diese Strategie im Tagesgeschäft?

**TEUFELSDORFER:** Man arbeitet jetzt noch viel enger abteilungsübergreifend zusammen. Die Property-Development-Kollegen profitieren bereits in einem frühen Planungsstadium, wenn wir für den eigenen Bestand Mietwohnungen bauen, von den Kollegen aus der Vermietung und Bestandsbewirtschaftung im Asset Management. Wir vermieten jedes Jahr über 6.000 Wohnungen und zwar nicht nur eigene Einheiten, sondern auch in der Verwaltung für Dritte. Dadurch ist schon ein enormes internes Markt-Know-how vorhanden, das es uns erlaubt, im Development unser Produkt optimal zu gestalten.

**RIEDL:** Wenn Sie Bestand kaufen, können Sie lediglich prüfen, ob etwas gut oder schlecht ist und können ja oder nein sagen. Wenn Sie Bestand bauen, können Sie früh eingreifen und sich die Wohnungsstruktur, die Ausstattung, die Infrastruktur, alles selbst planen. Sie haben ein ganz anderes Produkt! Sie haben in den ersten zehn Jahren wesentlich niedrigere Instandhaltungskosten und pro Quadratmeter wesentlich höhere Mieten. Das schafft uns eine höhere Effizienz zusätzlich zu einem Produkt, das wir selbst bestimmen können. Auch deshalb weil die Kollegen aus dem Development mit den Kollegen des Asset Managements eben ganz intensiv zusammenarbeiten. Im letzten Jahr ist es uns gelungen, die Pipeline weiter auszubauen, mehr fertig zu stellen und unsere Erträge weiter zu steigern. Das wollen wir entsprechend fortsetzen. Aktuell sind wir wieder auf der Suche nach neuen Grundstücken, die diese Development-Pipeline in Richtung 14.000 Einheiten und EUR 4 Mrd. Gesamtinvestitionssumme bringen. Dabei sind rund EUR 1,2 Mrd. auf die Entwicklung von dann angestrebt rund 5.500 Einheiten für den eigenen Bestand.

#### Weiteres Wachstum in Berlin, Hamburg, Wien: Warum konzentrieren Sie das Geschäft gerade hier?

**RIEDL:** Besonders wichtig für unsere Development-Strategie ist, dass wir ausschließlich in den drei größten deutschsprachigen Städten, Berlin, Hamburg und Wien, wachsen. Das sind Städte, die man niemandem erklären muss, drei Städte, die nachhaltig wachsen. Gleichzeitig sind das Städte, wo es relativ wenig Spekulation gibt. Ich war viele Jahre in Osteuropa im Immobiliengeschäft tätig, wo die Preise quasi im Drei-Monats-Takt um 20% gestiegen sind, daher Investoren Wohnungen gekauft haben, die Preise weiter angeheizt haben und nach drei Monaten um 20% teurer weiterverkauft haben. All diese Dinge sind für uns inexistent. Die von uns fokussierten Städte wachsen nachhaltig. Haushaltswachstum

und Bevölkerungswachstum – beides ist da. Zusätzlich verstärkt durch die Tendenz zum Singlehaushalt, zu Mehrfachwohnungen, dazu Migration. Für alle drei Städte sind die fundamentalen Daten langfristig intakt. Derzeit haben wir keine Ambitionen, unsere Development-Aktivitäten regional auszuweiten. Ich würde jedoch nicht auf ewig ausschließen, dass eine vierte Stadt dazukommt. Aber das Ziel ist: fokussiert in diesen drei großen Städten ein führender Player zu sein.



*„Das Projektentwicklungsgeschäft, das wir ursprünglich als Add-on gemacht haben, ist aufgrund der Marktentwicklung zum Wachstumsmotor der Gesellschaft geworden.“*

**Daniel Riedl,  
CEO**

### Diese Ertrags- und Standorteffizienz gilt operativ gleichermaßen?

**TEUFELSDORFER:** Wir sind Gott sei Dank im vergangenen Jahr nicht nur effektiver, sondern auch effizienter geworden. Wir haben die Organisation gestrafft, Abteilungen zusammengelegt, vor allem über Konzentration auf Kernkompetenzen. Wir investieren in die zielgerechte Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter. Wir haben unsere Effizienz und Effektivität im Sinne der Verbesserung der Beziehungen zu unseren Kunden wesentlich ausgebaut. Das bestätigen uns regelmäßige Kundenumfragen. Wir sind heute so gut wie noch nie in den zehn Jahren, in denen wir diese Befragungen durchführen. Ein weiterer Effizienzgewinn entsteht durch die Weiterentwicklung unserer Tools. Neben der Einführung von SAP, die vorletztes Jahr in Deutschland und letztes Jahr in Österreich erfolgt ist, arbeiten wir sehr innovativ an und mit der Entwicklung prozessunterstützender Applikationen. Ein Beispiel dafür ist die Mieter-App, ein digitaler Kommunikationskanal. In Deutschland seit Dezember 2016 im Einsatz, werden wir sie in Österreich im Verlauf diesen Herbsts einführen.

### Wo stehen Sie aktuell mit der Einführung von SAP?

**TEUFELSDORFER:** Wir sind jetzt in der Stabilisierungsphase. Wir haben mit Beginn des neuen Geschäftsjahres den Betrieb gestartet, und es läuft

gut. Das schafft uns die Basis, um in Zukunft mit unseren Daten – sei es zum Unternehmen, sei es zum Bestand – weitere Optimierungen voranzubringen.

**SEGAL:** Das Ausrollen des SAP-Programms definiert eine Übergangsphase.

**TEUFELSDORFER:** Im Wesentlichen haben wir jetzt ein Fundament geschaffen, auf das wir weitere Entwicklungen aufbauen können. Wir werden auch Eigenes entwickeln, wo es am Markt nichts Überzeugendes gibt. Wir wollen von überall das Beste haben. Entsprechend sind wir aktuell dabei, die Digitalisierung im Zuge der Wohnungsübernahmen und -übergaben voranzutreiben.

### Was heißt das konkret?

**TEUFELSDORFER:** Daten werden zukünftig ohne Medienbrüche unmittelbar weiterverarbeitet. Das geschieht auf breiter Front. Wir haben letztes Jahr in beiden Ländern eine Instandhaltungssoftware eingeführt. Das ermöglicht, noch näher an den Informationen zu den Objekten zu sein und diese elektronisch, digital weiterzuverarbeiten. Wir sind in der Budgetierung, in der Planung noch exakter, als wir es bisher schon waren. Damit werden Tätigkeiten nur einmal dort gemacht, wo sie anfallen und sind sodann für das gesamte Unternehmen entlang der Wertschöpfungskette verwendbar.



„Normalerweise hat ein Projektentwickler zwei Hauptrisiken: Ein Exitrisiko und ein Finanzierungsrisiko. Im BUWOG-Geschäftsmodell sind diese beiden Risiken so gut wie ausgeschlossen.“

**Andreas Segal,  
Stellvertretender CEO & CFO**

### Wie stellen wir uns die BUWOG 4.0 vor?

**TEUFELSDORFER:** Operative Effizienz mit klarem Fokus auf Digitalisierung! Wir schauen uns sehr genau an, was am Markt passiert. Aktuelles Stichwort: Prop Techs. Start-Ups mit neuen innovativen Ideen, die Geschäftsmodelle bzw. einzelne Themen aus dem Immobilienbereich über disruptive Lösungen aufnehmen.

### Die BUWOG investiert in Start-Ups?

**TEUFELSDORFER:** Wir sponsern keine konkreten Start-Ups. Noch nicht. Aber wir schauen sie uns ganz genau an. Wir wollen am Puls der Zeit sein. Es gibt z.B. Plattformen, auf denen Sie Ihren Mietern zusätzliche Services anbieten können, von der Reinigung über Mietwagen und weiteres. Das wird so organisiert, wie man es selbst nie könnte, weil der Aufbau des Netzwerks dazu alleine nicht machbar wäre. Es gibt technologische Lösungen, die Glühbirnen mit Sensoren mit Bewegungsmeldern ausstatten und so die Funktionen einer Alarmanlage erfüllen. Es gibt Steuerungen für die Haustechnik, um von extern einzelne Regelkreise anzusteuern, wie Heizkörper oder Klimaanlage.

### Das ist natürlich für die modernste Klasse der Wohnungen, nicht für den Bestand?

**TEUFELSDORFER:** Es geht uns weniger darum, die ultimative, komplette Lösung für unsere neuen Wohnungen zu finden. Wir wollen wissen, wie andere mit den Themen umgehen und was es für Denkansätze gibt. Was wir von diesen Denkansätzen übernehmen können, um unser Unternehmen weiterzuentwickeln.

**RIEDL:** Der Einsatz im Development steht hier sicher im Vordergrund. Aber wenn Sie Küchensanierungen für Bestandswohnungen anbieten, können Sie Geräte nehmen, die über WLAN intelligent kommunizieren. Wenn Sie Heizungen sanieren, können Sie Ventile aufsetzen, die externe Steuerungen ermöglichen. Wir beschäftigen uns mit Innovationen, um zu sehen, was möglich ist. Wir wollen nicht experimentieren. Wir wollen nicht in den Wohnungen unserer Mieter oder Käufer Dinge ausprobieren. Es geht uns darum, sinnvolle Dinge einzusetzen.

### Sie bringen die Digitalisierung zum Kunden?

**RIEDL:** Ja, wobei man hier grundsätzlich aufpassen muss. Das Wohnungsentwicklungsgeschäft funktioniert nicht durch Kundenerziehung. Wenn Sie heute Kaugummis positionieren, können Sie Millionen Euro in die Werbung stecken und versuchen, diesen Kaugummi Ihren Kunden schmackhaft zu machen. Das funktioniert mit Wohnungen so nicht! Unser Job ist es, Bedürfnisse zu befriedigen, die Bedürfnisse unserer Kunden zu erkennen und umzusetzen. Unsere Herausforderung ist dabei ein „bissel!“ der time lag, also die Zeitverzögerung, die dem Entwicklungsgeschäft naturgemäß innewohnt. Wenn wir eine Investitionsentscheidung im Development treffen

und beginnen zu planen, dauert es mindestens zwei, drei Jahre, bis das Produkt übergeben wird, am Markt ist. Da muss man aufpassen, nicht von der Zeit überholt zu werden. So, dass alle unsere Kunden nur noch Digitalisierung wollen, alles per Handy steuern wollen, ist es nun auch nicht. Unser Auftrag ist, uns mit allen Möglichkeiten zu beschäftigen, einmal in Richtung Effizienz, einmal in Richtung Bedürfnisse unserer Kunden.

Operative Rentabilität  
über Guidance!  
EUR 17,2 Mio.  
Recurring FFO

**TEUFELSDORFER:** In Deutschland haben wir begonnen, dauerhaft in den Bestand zu entwickeln. Wir wissen aus Erfahrung, dass wir bei neuen, modernen Wohnungen ein anderes Publikum haben. Ein flexibleres Publikum, ein mobiles Publikum. Es ist für innerstädtische Mietwohnungen in einem gewissen Bereich sinnvoll, digitale Anwendungen einzusetzen, weil die Kunden auch danach fragen. Zudem gilt: Was heute noch nicht nachgefragt ist, kann in einigen Jahren Standard sein.

**SEGAL:** Natürlich gehen wir auf unterschiedliche Bedürfnisse ein. Im Kern bieten wir jedoch ein Produkt, das man von rechts nach links schieben kann. Das ist ja gerade die Flexibilität und die Besonderheit unseres Geschäftsmodells.

### Lage - Lage - Lage... Womit steht und fällt der Wert einer Wohnimmobilie?

**RIEDL:** Lage spielt eine Rolle, keine Frage. Aber es ist der Grundriss, der die größte Rolle spielt. Beim Grundriss gibt es gewisse Entwicklungen, die man im Lebenszyklus als Mensch durchmacht: Single, Paar, Familie, Kinder aus dem Haus. Alle reden von der Flexibilität der Grundrisse. Unsere Grundrisse sind flexibel! Denn was landläufig so propagiert wird, nämlich, dass man Wände hin und her schiebt, funktioniert in Wahrheit nicht. Daher bauen wir Standardgrundrisse, die für jede Lebenslage verwendbar sind. Bei der Lage sind die Leute in der Regel flexibler als beim Grundriss. Sie brauchen für Ihre zwei



„Operative Effizienz  
mit klarem Fokus  
auf Digitalisierung.“

**Herwig Teufelsdorfer,**  
**COO**

Kinder jeweils ein Kinderzimmer, da gibt es keinen Kompromiss. Lage hingegen bestimmt sich durch die Geldtasche. Da hat es in den letzten Jahren Veränderungen gegeben, mit zwei Optionen für uns, im Development weiter zu agieren. Bei den Lagen zu bleiben, wo wir bisher immer verkauft und gebaut haben, was wir zu einem geringeren Teil auch weiterhin tun, oder preisgünstigere Lagen zu erschließen. Dort wo die Preise um 20 bis 30%, zum Teil sogar Richtung 50% gestiegen sind, ziehen sich die Kunden zurück. Die Einkommensentwicklung unserer Kunden ist nicht in dieser Geschwindigkeit gelaufen. Sie haben nun die Möglichkeit, bei den Lagen zu bleiben und zuzuschauen, wie Ihr Kundensegment immer geringer wird, oder Sie folgen Ihren Kunden. Wir wandern nicht komplett an die Peripherie, weil

das nicht unser Zielgebiet ist. Wir bleiben innerhalb der Stadtgrenzen, aber wir wandern von innerstädtisch gelegenen Grundstücken zu verkehrsgünstig gelegenen Randgrundstücken, wo wir Mehrwert finden, und erzeugen! Der ist z.B. in Berlin sehr oft der Bezug zu Wasser. Wir versuchen jeweils das Besondere zu finden und nicht einfach nur am Stadtrand irgendetwas zu bauen.

#### Wie geht leistbar?

**RIEDL:** Also Sie haben einmal die Möglichkeit – das ist wieder ein Thema der Kundenerziehung –, Wohnungen für EUR 15.000 pro m<sup>2</sup> im Programm zu haben, die sich keiner leisten kann. Bei uns ist bei plus minus EUR 10.000 pro m<sup>2</sup> Schluss, weil darüber das Kundensegment sehr klein ist. Um EUR 10.000 pro m<sup>2</sup> ist auch bereits Luxus, aber dafür gibt es einen überschaubaren Markt, mit dem wir uns am Rande beschäftigen. Daher wandern wir mit dem Großteil unserer Produkte und unseren Kunden weiter und bleiben unserem Kundensegment treu. Dieses Kundensegment definiert sich zwischen EUR 4.000 und EUR 5.500 pro m<sup>2</sup>.

**SEGAL:** Wobei sich das natürlich auch mit der Entwicklung der Preise verändert.

**RIEDL:** Das ist die Bandbreite. Die Preise werden am Projekt gemacht. Nicht als Durchschnittspreis, sondern Wohnung für Wohnung wird separat gepreist.

**SEGAL:** Ich würde sagen: Wir sind ein äußerst attraktives Mittelklasseprodukt.

#### Wie nachhaltig sind BUWOG-Wohnimmobilien?

**RIEDL:** Nachhaltigkeit ist ein multidimensionales Thema. Die BUWOG Group versteht sich schon immer als Entwickler nachhaltiger Wohnimmobilien. Seit Jahrzehnten investieren wir in die Gebäudesanierung unserer Bestandsobjekte. Aktuell entwickeln wir in Berlin ein Neubauprojekt, wo wir Wärmedämmung in den Ziegeln integrieren. Also nicht außen oder innen Dämmstoffe anbringen, die möglicherweise brennbar sein können. Quartiersentwicklung ist für uns ein wichtiger Aspekt für nachhaltige Wohnimmobilien. Wenn wir Grundstücke mit 1.000 Wohnungen bebauen, geht es darum, eine gewisse Ausgewogenheit, sozial, ästhetisch und im urbanen Raum zu berücksichtigen.

#### Wie nachhaltig ist die BUWOG Group als Konzern?

**SEGAL:** Nachhaltigkeit findet sich durchgehend in allen Dimensionen unserer Geschäftstätigkeit. Wir haben in diesem Jahr einen umfassenden Dialog mit unseren Stakeholdern geführt und eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Auf dieser Basis wurden im Management Nachhaltigkeitsziele und Verantwortlichkeiten definiert. Für uns ist Nachhaltigkeit in der DNA des Unternehmens zu verankern, so wie wir es seit Jahrzehnten in unterschiedlicher Ausprägung tun.

G4-1

**RIEDL:** In der Nachhaltigkeitsberichterstattung orientieren wir uns am internationalen Standard der GRI. Wir berichten derzeit in einem integrierten Format über unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten im Geschäftsbericht.

**SEGAL:** Mit dieser transparenten Kommunikation wollen wir unseren Investoren und Kunden ein besseres Verständnis über die nicht finanziellen, aber wesentlichen Themen in der BUWOG geben. Wir wollen Vertrauen und Verlässlichkeit für unsere künftigen Cashflows. Insofern rundet die Nachhaltigkeit die Gesamtstrategie ab.

Wertzuwachs im Bestandsportfolio  
+6,1%  
Fair Value

G4-56

**Wie vermitteln Sie dies Ihren Kunden, Investoren, Mitarbeitern?**

**RIEDL:** Wenn es etwas gibt, womit wir in den letzten Jahren gut gefahren sind, dann mit Transparenz und mit Offenheit. Von Tag eins an haben wir offen kommuniziert über alle möglichen Themen. Ich glaube nicht, dass es eine Alternative dazu gibt. Es ist auch unser Geschäftsmodell, das es notwendig macht, transparent zu sein, wenn man erfolgreich sein will. Es ist eine Spur einfacher, Mieten und Instandhaltungskosten für die nächsten Jahre zu prognostizieren als Development-Erlöse vorauszusagen, wo man sehr oft von Behörden abhängig ist, oder die Baukosten noch nicht kennen kann. Für uns ist Transparenz alternativlos, weil es zum Geschäftsmodell passt, entsprechend transparent zu agieren und zu informieren. Außerdem passt es zu den handelnden Personen.

**Warum haben Sie im dritten Quartal das „Tirol-Portfolio“ verkauft?**

**TEUFELSDORFER:** Wir haben uns die Verdichtung auf wesentliche Standorte ins Stammbuch geschrieben. Die Marktlage war entsprechend günstig, was einer der Hauptgründe für den Verkauf war. Durch den Verkauf können wir mit Capital Recycling das Eigenkapital höher rentierlich einsetzen.

**SEGAL:** Der Verkauf des Portfolios ist die konsequente Fortsetzung unserer Strategie der Fokussierung. Also verkaufen wir Altbestand und bauen in Wien neu.

**TEUFELSDORFER:** Wir haben ja auch schon früher verkauft und haben keine Bestände mehr in Vorarlberg und im Burgenland. Wir haben jetzt Tirol verkauft und es damit geschafft, unser Portfolio ideal zu konzentrieren.

**Wie sieht die BUWOG 2020 aus?**

**RIEDL:** Wir steuern eine Verfestigung unserer Marktpositionen im Development-Bereich an. Wir sind – nach Statistik – der größte frei finanzierte Wohnprojektentwickler in Wien. Wir sind in Berlin aktuell unter den Größten, in Hamburg beginnen wir. In Wien, in Berlin ist diese Position weiter zu verfestigen. In Hamburg wollen wir substanzieller Anbieter sein. Wir wollen unseren Kunden, Investoren und Mitarbeitern weiterhin verlässlicher Partner sein. Das Development-to-sell-Geschäft bleibt Kreislauf der Kapitalfreisetzung für Reinvestitionen und Dividenden. Mangelnde Ankaufsmöglichkeiten für Bestandsimmobilien am Markt werden wir durch Projektentwicklungen in den Bestand substituieren. Wir wollen in jedem Fall im Wettbewerb deutlich voraus sein.

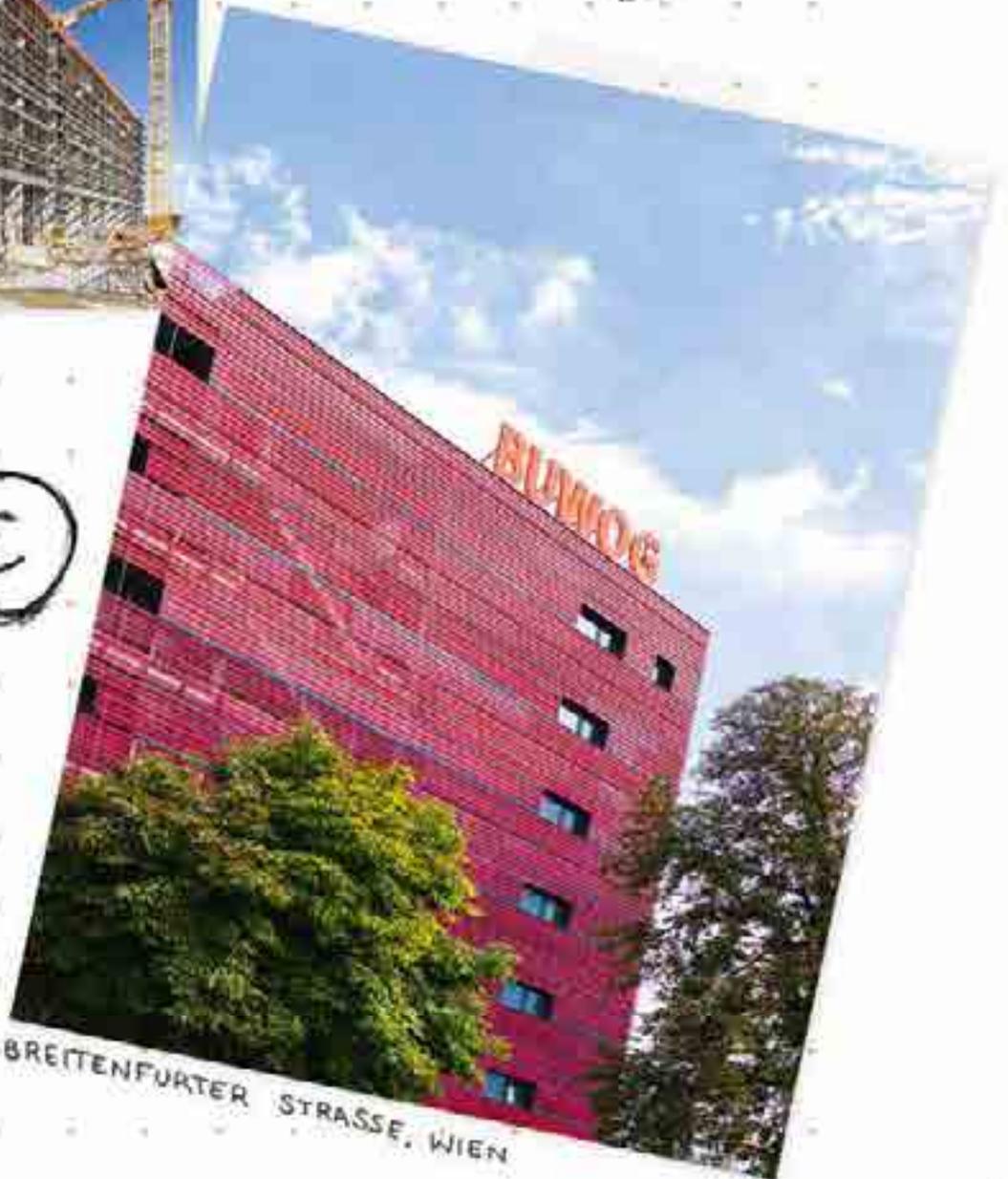
**SEGAL:** Wir wollen eine weitere Verankerung des Geschäftsmodells erreichen. Im Augenblick sind wir mit einer Hockey-Stick-Planung unterwegs. Wir bewegen uns auf ein deutlich höheres Niveau zu in den nächsten Jahren, das gilt es dann zu halten und weiter zu verfestigen.

**TEUFELSDORFER:** Es gibt bei der BUWOG einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess als Teil der Unternehmens- und der Fehlerkultur. Hieraus wissen wir, dass wir weiterhin sehr erfolgreich sein werden. Das Umfeld wird völlig geänderte Chancen bieten – Stichwort „Digitalisierung“ – und uns als BUWOG Möglichkeiten eröffnen, so dass wir 2020 best-in-class sein werden.

**RIEDL:** Und damit mit guten Produkten am Markt sind, die entsprechend Anklang bei unseren Kunden finden.

# BUWOG KOMPAKT

"RIVUS QUARTUS", WIEN



BREITENFURTER STRASSE, WIEN



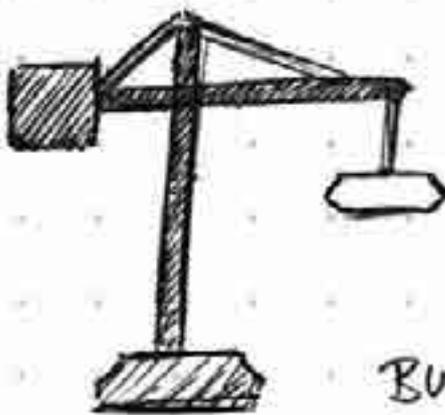
MONDSCHERINGASSE, VILLACH



„UFERKRONE“, BERLIN



ESMARCHSTRASSE, KIEL



BUWOG Geschäftsmodell	32
Unternehmensstrategie	33
Unternehmensgeschichte	38
Unternehmensstruktur	40

# BUWOG-GESCHÄFTSMODELL

G4-4

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

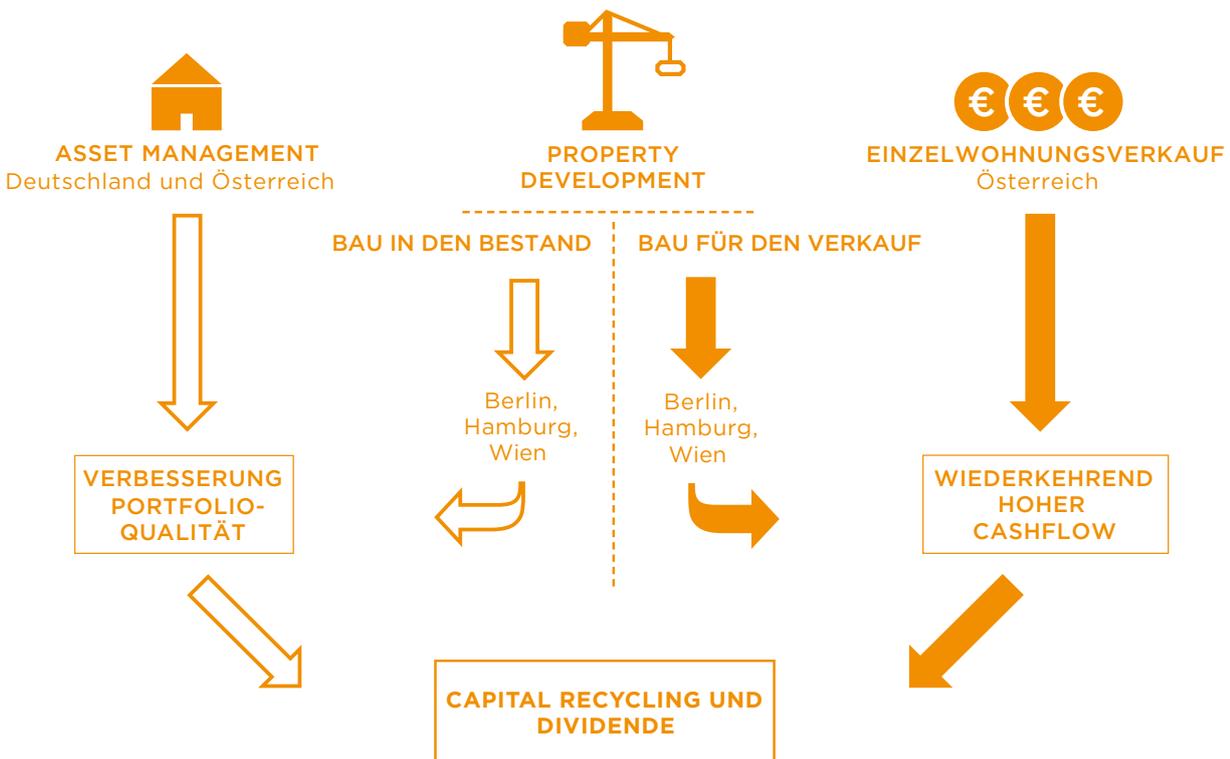
- Wertorientierte, nachhaltige Bewirtschaftung des rund 49.500 Einheiten in Deutschland und Österreich umfassenden Bestandsportfolios (Asset Management)
- Entwicklung von Wohnimmobilien in den drei größten deutschsprachigen Städten Berlin, Hamburg und Wien für den sofortigen Verkauf sowie zur Übernahme in das BUWOG-Bestandsportfolio
- Margenstarker Einzelwohnungsverkauf in Österreich („Unit Sales“)

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

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

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

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



G4-6

G4-8

# UNTERNEHMENSSTRATEGIE

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

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

Im Rahmen eines integrierten Geschäftsmodells entlang der gesamten immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette verfolgt die BUWOG Group zur Umsetzung ihrer Unternehmensstrategie in den Segmenten Deutschland und Österreich für die einzelnen Geschäftsbereiche die folgenden strategischen Ziele:



## Strategische Ziele im Überblick

 <b>ASSET MANAGEMENT</b>	 <b>PROPERTY DEVELOPMENT</b>		 <b>UNIT SALES</b>						
<p><b>Aktives Asset Management</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Steigerung der Nettokaltmieten</li> <li>- Steigerung Vermietungsquote</li> <li>- Optimierung Instandhaltungskosten</li> <li>- Erhöhung Kundenzufriedenheit</li> </ul> <p><b>Qualitative Portfoliooptimierung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweijähriges CAPEX-Programm in Höhe von EUR 55 Mio.</li> <li>- Qualitätssteigerung durch Übernahme von Neubauten aus dem Property Development in den Bestand</li> </ul> <p><b>Verdichtung bzw. Wachstum des Bestandsportfolios</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Profitable, zyklusoptimierte Blockverkäufe im Rahmen des Property Sales insbesondere in Österreich</li> <li>- Profitables Portfoliowachstum durch Akquisitionen in Deutschland mit klar definierten Ankaufskriterien insbesondere zu Qualität, EPRA-NAV-Wachstumspotenzial und Rendite (mehr als 4%)</li> </ul>	<p><b>Bau in den Bestand   Bau für den Verkauf</b></p> <p><b>Starke Projektpipeline</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fokus auf Ausbau der Pipeline in Berlin, Hamburg und Wien</li> <li>- Wachstum anhand klar definierter Ankaufskriterien</li> </ul> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="528 1323 831 1585"> <p><b>Ankaufskriterien:</b> insbesondere Lage, Wertentwicklungspotenzial und Mietrendite</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Optimierung Qualität &amp; Investitionskosten durch Neubau in den Bestand</li> <li>- Fertigstellung der aktuellen Pipeline innerhalb der nächsten 5 bis 6 Jahre</li> </ul> </td> <td data-bbox="831 1323 1134 1585"> <p><b>Ankaufskriterien:</b> insbesondere Lage, Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals und GIK-Marge</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geringe Durchlaufzeit von rund 3 bis 5 Jahren</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1585 831 1765"> <p><b>Deutschland</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Produkt:</b> im Wesentlichen frei finanziert Mietwohnungsbau</li> <li>- Durchschnittliche Renditeerwartung in Summe über 4%</li> </ul> </td> <td data-bbox="831 1585 1134 1765"> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Produkt:</b> frei finanzierte Eigentumswohnungen</li> <li>- Hohe Profitabilität mit durchschnittlicher Development-Marge von rund 20% auf Gesamtinvestitionsvolumen</li> <li>- Mittelfristige Fertigstellung und Verkauf von 1.000 bis 1.200 Einheiten pro Geschäftsjahr</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1765 831 2069"> <p><b>Österreich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Produkt:</b> im Wesentlichen geförderter Mietwohnungsbau</li> <li>- Durchschnittliche Renditeerwartung in Summe rund 4%</li> <li>- Künftiges Verkaufspotenzial für Einzelwohnungsverkauf in Wien</li> </ul> </td> <td data-bbox="831 1765 1134 2069"> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchschnittliche Verkaufspreise von 4.000 bis 5.500 EUR pro m<sup>2</sup></li> </ul> </td> </tr> </table>		<p><b>Ankaufskriterien:</b> insbesondere Lage, Wertentwicklungspotenzial und Mietrendite</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Optimierung Qualität &amp; Investitionskosten durch Neubau in den Bestand</li> <li>- Fertigstellung der aktuellen Pipeline innerhalb der nächsten 5 bis 6 Jahre</li> </ul>	<p><b>Ankaufskriterien:</b> insbesondere Lage, Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals und GIK-Marge</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geringe Durchlaufzeit von rund 3 bis 5 Jahren</li> </ul>	<p><b>Deutschland</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Produkt:</b> im Wesentlichen frei finanziert Mietwohnungsbau</li> <li>- Durchschnittliche Renditeerwartung in Summe über 4%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Produkt:</b> frei finanzierte Eigentumswohnungen</li> <li>- Hohe Profitabilität mit durchschnittlicher Development-Marge von rund 20% auf Gesamtinvestitionsvolumen</li> <li>- Mittelfristige Fertigstellung und Verkauf von 1.000 bis 1.200 Einheiten pro Geschäftsjahr</li> </ul>	<p><b>Österreich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Produkt:</b> im Wesentlichen geförderter Mietwohnungsbau</li> <li>- Durchschnittliche Renditeerwartung in Summe rund 4%</li> <li>- Künftiges Verkaufspotenzial für Einzelwohnungsverkauf in Wien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchschnittliche Verkaufspreise von 4.000 bis 5.500 EUR pro m<sup>2</sup></li> </ul>	<p><b>Hohe Verkaufsmargen und hoher Free Cashflow</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fokus auf Österreich</li> <li>- Verkauf erfolgt an Dritte zur Eigennutzung im Rahmen der Fluktuation bzw. an Mieter</li> <li>- Hohe Margen auf den Fair Value von über 50%</li> <li>- Hohe Generierung von Free Cashflow finanziert Wachstum des Unternehmens mit Fokus auf Deutschland und Property Development und damit Verbesserung der Portfolio-Qualität</li> <li>- Veräußerung von rund 600 Bestandseinheiten pro Geschäftsjahr</li> <li>- Langfristiges Verkaufspotenzial durch Verzahnung mit Bau in den Bestand in Wien im Rahmen des Property Developments</li> </ul>
<p><b>Ankaufskriterien:</b> insbesondere Lage, Wertentwicklungspotenzial und Mietrendite</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Optimierung Qualität &amp; Investitionskosten durch Neubau in den Bestand</li> <li>- Fertigstellung der aktuellen Pipeline innerhalb der nächsten 5 bis 6 Jahre</li> </ul>	<p><b>Ankaufskriterien:</b> insbesondere Lage, Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals und GIK-Marge</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geringe Durchlaufzeit von rund 3 bis 5 Jahren</li> </ul>								
<p><b>Deutschland</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Produkt:</b> im Wesentlichen frei finanziert Mietwohnungsbau</li> <li>- Durchschnittliche Renditeerwartung in Summe über 4%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Produkt:</b> frei finanzierte Eigentumswohnungen</li> <li>- Hohe Profitabilität mit durchschnittlicher Development-Marge von rund 20% auf Gesamtinvestitionsvolumen</li> <li>- Mittelfristige Fertigstellung und Verkauf von 1.000 bis 1.200 Einheiten pro Geschäftsjahr</li> </ul>								
<p><b>Österreich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Produkt:</b> im Wesentlichen geförderter Mietwohnungsbau</li> <li>- Durchschnittliche Renditeerwartung in Summe rund 4%</li> <li>- Künftiges Verkaufspotenzial für Einzelwohnungsverkauf in Wien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchschnittliche Verkaufspreise von 4.000 bis 5.500 EUR pro m<sup>2</sup></li> </ul>								



## **ASSET MANAGEMENT – QUALITATIVES UND QUANTITATIVES WACHSTUM**

Kernaufgaben des Asset Managements sind die nachhaltige Bewirtschaftung sowie die laufende Optimierung des Bestandsportfolios. Dieses umfasst zum Stichtag 49.597 Bestandseinheiten in Deutschland und Österreich. Wesentliche Kennzahlen zur Erfolgsmessung im Asset Management sind die Nettokaltmiete, der Leerstand, die Gross Rental Yield sowie das (Netto-)Ergebnis aus dem Asset Management und der Fair Value der Bestandsimmobilien pro Aktie.

### **AKTIVES ASSET MANAGEMENT**

Die Einnahmen des Asset Managements werden durch die Vermietung von Wohnungen generiert. Dabei liegt der Fokus auf der Steigerung der Mieteinnahmen und der Vermietungsquote sowie der Optimierung der Instandhaltungskosten. Mit einer individuellen Strategie für jedes Objekt gilt es, dessen Potenzial umfänglich auszuschöpfen, die Kosten- und Erlösstrukturen zu optimieren, um einen hohen Cashflow sowie einen hohen Fair Value zu generieren. Zur zielgerichteten Umsetzung ist das aktive Management dezentral mit lokalen Teams an den wichtigsten Immobilienstandorten in Deutschland und Österreich organisiert.

Die Portfoliostrategie der BUWOG Group stützt sich auf ein qualitativ attraktives sowie fokussiertes Immobilienportfolio mit einem hohen Anteil urbaner Lagen (rund 85% des Bestandsportfolios nach Fair Value). Durch den steten Ausbau von Qualität und Services steigt der bereits heute schon gute Zustand der Objekte und damit die Kundenzufriedenheit. Effiziente Bewirtschaftung, Innovation und Servicestärke garantieren eine kontinuierliche Erhöhung des Bestandwertes (Fair Value) und sichern künftiges Ertragswachstum.

### **QUALITATIVE PORTFOLIOOPTIMIERUNG**

Die Qualitätssteigerung des Bestandsportfolios steht im direkten Zusammenhang mit Leerständen, Mieteinnahmen und Kundenzufriedenheit. Zur qualitativen Optimierung des Portfolios hat die BUWOG beginnend mit dem abgeschlossenen Geschäftsjahr ein Investitionsprogramm im Volumen von rund EUR 57 Mio. (CAPEX-Programm) mit regionalen Schwerpunkten auf Berlin, Lübeck und Kiel initiiert. Dieses wird nach abgeschlossener Umsetzung in diesem Geschäftsjahr die Portfolioqualität erhöhen und gleichzeitig die Miete der entsprechenden Bestandseinheiten steigern.

Darüber hinaus wird die Qualität des Immobilienbestands durch den Bau neuer Wohnimmobilien in das eigene Bestandsportfolio im Rahmen des Geschäftsbereichs Property Development sukzessive erhöht.

### **VERDICHTUNG BZW. WACHSTUM DES BESTANDSPORTFOLIOS**

Die BUWOG Group strebt eine kontinuierliche Verdichtung ihres bestehenden Immobilienbestandsportfolios bei gleichzeitigem Wachstumsfokus in Deutschland an.

Um dieses Ziel zu erreichen, erfolgt im Geschäftsbereich Property Sales eine Verdichtung im österreichischen Immobilienbestand durch profitable und zyklusoptimierte Blockverkäufe in strategisch weniger relevanten Regionen. Die freigesetzten liquiden Mittel beschleunigen durch den hohen Selbstfinanzierungsanteil im Rahmen des Capital Recycling das weitere Wachstum im renditestarken deutschen Markt. In Deutschland ist es Ziel, das Bestandsportfolio neben Berlin und Hamburg in ausgewählten Städten Norddeutschlands auszubauen. Möglichkeiten für Ankäufe werden dabei laufend eruiert, Akquisitionen unterliegen hier klar

definierten Kriterien insbesondere hinsichtlich Qualität, EPRA-NAV-Wachstumspotenzial und einer Ankaufrendite von über 4%.

Weiterführende Details sind im Kapitel *Asset Management* angeführt.



Hinrichsring, Hannover

## € € € EINZELWOHNUNGSVERKAUF - ATTRAKTIVE MARGEN UND HOHER FREE CASHFLOW

Der Geschäftsbereich Property Sales ist eng mit dem Geschäftsbereich Asset Management verzahnt und fokussiert im Rahmen der nachhaltigen Umsetzung die ertragsorientierte Optimierung des Bestandsportfolios der BUWOG Group auf margenstarke Einzelwohnungsverkäufe in Österreich an Eigentumserwerber.

Wesentliche Kennzahlen zur Erfolgsmessung im Einzelwohnungsverkauf sind die Marge auf den Fair Value sowie die durchschnittlichen Verkaufspreise pro m<sup>2</sup>.

Im Einzelwohnungsverkauf in Österreich verfolgt die BUWOG die Strategie, Wohnungen zu attraktiven Preisen und mit über 50% Marge auf den Fair Value zu veräußern. Die Verkäufe erfolgen an Dritte im Rahmen der Fluktuation leer werdender Wohnungen zur Eigennutzung oder an Mieter. Diese Privatisierungsstrategie optimiert die Profitabilität des in Österreich durch niedrig rentierliche Fördermietregime geprägten Portfolios entscheidend. Die BUWOG erwartet langfristig weiterhin eine Veräußerung von rund 600 Bestandseinheiten pro Geschäftsjahr.

Das Potenzial an Wohnungen zum Verkauf wird mit der „Bau in den Bestand“-Tätigkeit des Geschäftsbereichs Property Development stetig aufgefüllt. Dies sichert der BUWOG langfristig erhebliche Beiträge zum Konzernergebnis, und schafft mit den erzielten hohen Free Cashflows Liquidität zur Selbstfinanzierung weiteren Wachstums der BUWOG Group.

Weiterführende Details sind im Unterkapitel *Einzelwohnungsverkauf* angeführt.



Ostmarkgasse, Wien



Lichtenbergstraße, Saalfelden



## PROPERTY DEVELOPMENT – GROSSE PROJEKTPipeline FÜR BESTAND UND VERKAUF

Im Geschäftsbereich Property Development bündelt die BUWOG Group die Projektentwicklung von Wohnimmobilien für den eigenen Bestand sowie zum direkten Verkauf nach Fertigstellung. Geografischer Fokus sind die drei größten deutschsprachigen Städte: Berlin, Hamburg und Wien.

### **GROSSE PROJEKTPipeline**

Die Entwicklungspipeline der BUWOG ist im Geschäftsjahr dynamisch um 25% auf insgesamt 10.149 Einheiten gewachsen. Dies entspricht einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 2,9 Mrd. Der Ausbau der Pipeline ist an fest definierte Ankaufkriterien gebunden, qualitative Ziele – großflächige Grundstücke, Entwicklung von mehrgeschossigen Objekten, gute Lagen (z.B. Nahverkehrsanbindung, Bezug zum Wasser) – und quantitative Ziele wie GIK (Gesamtinvestitionskosten)-Spannen und Renditen.

### **BAU FÜR DEN VERKAUF**

Das Geschäftsfeld „Bau für den Verkauf“ fokussiert sich auf die Errichtung von frei finanzierten Eigentumswohnungen zum direkten Verkauf nach Fertigstellung an Dritte. Die hohe Profitabilität mit geplanten durchschnittlichen Margen von rund 20% auf das Gesamtinvestitionsvolumen und geringen Durchlaufzeiten von rund drei bis fünf Jahren sind insbesondere durch die langjährigen Erfahrungen sowie die Marktpräsenz der BUWOG begründet.

Ziel der BUWOG ist es, die bestehende Pipeline innerhalb eines Planungshorizonts von fünf bis sechs Jahren fertigzustellen und auf gleichem Niveau revolvierend zu erneuern. Mittelfristig plant die BUWOG Fertigstellungen zum Verkauf von 1.000 bis 1.200 Einheiten pro Geschäftsjahr mit durchschnittlichen Preisen von EUR 4.000–5.500 pro m<sup>2</sup>.

### **BAU IN DEN BESTAND**

Im Kontext hoher Wohnungsnachfrage, steigender Mieten und gleichzeitig starkem Anstieg der Wettbewerbsintensität für Portfolioankäufe bietet der Bau in den Bestand für die BUWOG mit ihrer langjährigen Erfahrung und Marktpräsenz im Vergleich zur deutschen Peer Group beste Möglichkeiten, ein selbstbestimmtes, qualitativ hochwertiges und höchst effizientes Portfolio an den Premium-Standorten Berlin, Hamburg und Wien zu entwickeln. Das Geschäftsfeld Bau in den Bestand ist eng mit den Zielen im Asset Management verbunden und optimiert insbesondere die Qualität des Bestandsportfolios. Die BUWOG schafft durch den Bau in den Bestand ein einzigartiges Produkt am Markt: neue Wohnungen mit modernen Grundrissen, zeitgemäßem technischen Standard und dadurch niedrigen Nebenkosten für die Mieter in urbanen Lagen in den Städten Berlin, Hamburg und Wien. Aufgrund der zu erwartenden niedrigen Instandhaltungskosten und wettbewerbsfähiger Mieterlöse entsteht ein sehr attraktiver Beitrag zum künftigen Konzernergebnis, während gleichzeitig erwartete positive Bewertungseffekte im Immobilienbestand Mehrwert für Unternehmen, Investoren, Kunden und unsere Aktionäre schaffen.

Die BUWOG hat sich zum Ziel gesetzt, die bestehende Pipeline von rund 3.700 Einheiten für den Bau in den Bestand durch weitere Grundstücksakquisitionen auf 5.500 Einheiten auszubauen und diese innerhalb der nächsten drei bis fünf Jahre fertigzustellen. Die BUWOG strebt an, bezogen auf die frei finanzierte Entwicklungs-Pipeline im Durchschnitt Renditen<sup>1)</sup> von über 4% in Deutschland bzw. rund 4% in Österreich und NOI (operativer Nettoertrag)-Margen im Rahmen der Vermietung von mehr als 90% zu generieren.

**Deutschland.** Im Fokus des Bau in den Bestand in Berlin und Hamburg steht der frei finanzierte Mietwohnungsbau. Die BUWOG erwartet 400 bis 500 Einheiten pro Geschäftsjahr in den eigenen Bestand in Berlin und Hamburg zu entwickeln.

**Österreich.** Der Fokus beim Bau in den Bestand in Wien liegt im regulierten Mietwohnungsbau, insbesondere auch zur Fortführung der in Österreich zur Erzielung hoher Free Cashflows verfolgten Privatisierungsstrategie. Die BUWOG hat sich zum Ziel gesetzt, 400 bis 500 Einheiten in den eigenen Bestand in Wien zu entwickeln.

Weiterführende Details sind im Kapitel *Property Development* angeführt.

1) geplante Jahresnettokaltmiete zu Gesamtinvestitionskosten

## DIVIDENDEN- UND FINANZIERUNGSSTRATEGIE

**Dividendenstrategie.** Neben Reinvestitionen zur Vergrößerung des Bestandsportfolios und zur Realisierung von Wohnungsneubauten strebt der Vorstand mittelfristig an, 60% bis 65% des jährlichen Recurring FFO in Form von Dividenden an die Aktionäre der BUWOG AG auszuschütten. Im Zuge der erwarteten Steigerung des Recurring FFO ist ein Anstieg der absoluten Höhe der Dividende möglich. Die Mindestdividendenhöhe beträgt dabei EUR 0,69 pro Aktie.

**Finanzierungsstrategie.** Die BUWOG verfolgt im Rahmen ihrer Finanzierungsstrategie insbesondere das Ziel einer konservativen Bilanzstruktur, die weiteres Wachstum insbesondere auch in Zeiten möglicherweise steigender Zinsen ermöglicht. Die BUWOG Group strebt einen Loan-to-Value von nicht mehr als 45% an. Insbesondere im Geschäftsbereich Asset Management strebt die Gesellschaft eine Fortsetzung ihres langfristig ausgelegten Finanzierungsprofils bei gleichzeitig niedrigen Zinsen an. Darüberhinaus hat sich die Gesellschaft zum Ziel gesetzt, als kapitalmarktorientiertes Unternehmen diversifizierte Finanzierungsinstrumente zu optimalen Konditionen einzusetzen. Im Berichtszeitraum konnte eine Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 300 Mio. mit Nullkupon erfolgreich platziert werden. Im Juni 2017 erfolgte nach Stichtag eine Kapitalerhöhung im Umfang von EUR 305,6 Mio. zur Finanzierung weiteren Wachstums.

G4-56

## PERSONALSTRATEGIE

Die BUWOG Group legt großen Wert auf die Fortbildung ihrer Mitarbeiter. Um den wechselseitigen Erfahrungsaustausch und das Etablieren einer gemeinsamen Unternehmenskultur zu fördern, finden regelmäßig Management Workshops und Mitarbeiterveranstaltungen statt. Mit modernen Instrumenten der Personalentwicklung sowie gezielten Aus- und Weiterbildungen werden die Kompetenzen der Mitarbeiter für zukünftige Herausforderungen gestärkt. Weitere Details sind im Kapitel *Nachhaltige Unternehmensführung* im *Konzernlagebericht* aufgeführt.

## IT-STRATEGIE

Zur Sicherstellung einer effizienten und effektiven Unternehmensführung werden die bestehenden gruppenweiten IT-Systeme regelmäßig hinsichtlich ihrer Effektivität und Effizienz evaluiert, optimiert und im Bedarfsfall erweitert. Ein zeitnahes Monitoring aller relevanten Steuerungskennzahlen wird dadurch ebenso ermöglicht wie ein modernes, zuverlässiges Risikomanagement. Eine zeitgemäße, prozessunterstützende Infrastruktur garantiert dabei operative Betriebssicherheit und ist Basis für die langfristige Wettbewerbsfähigkeit. In Folge dessen liegt der Fokus der IT-Strategie in der Digitalisierung der Geschäftsprozesse.



BUWOG-Mitarbeiter beim „Kurs Zukunft III“ in Wien 2017

# UNTERNEHMENSGESCHICHTE

Die Wurzeln der BUWOG reichen bis in das Jahr 1951 zurück, als sie als gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mit dem Auftrag der Wohnungsfürsorge für Bundesbedienstete im Firmenbuch eingetragen wurde. Im ersten Jahr ihres Bestehens arbeiteten 24 Angestellte für die BUWOG, der Wohnungsbestand umfasste lediglich 210 Bestandseinheiten. Die nächsten Jahrzehnte waren geprägt vom Aufbau des Wohnungsportfolios durch das Property Development in den Bestand sowie durch Akquisitionen.

Im Jahr 2001 erfolgte einer der bedeutendsten Milestones in der Geschichte der BUWOG, als per Gesetz das Ausscheiden aus der Gemeinnützigkeit erfolgte. Drei Jahre später wurde die BUWOG im Rahmen der Privatisierung durch die Republik Österreich an die IMMOFINANZ AG verkauft. Mit der Neuetablierung des Geschäftsbereichs Property Sales und insbesondere der Fokussierung auf die Einzelwohnungsverkäufe im Jahr 2002 wurde das Geschäftsmodell der BUWOG weiter ausgebaut. Im Jahr 2006 erfolgte die Übernahme der Anteile der ebenfalls ursprünglich staatlich gemeinnützigen Eisenbahnsiedlungsgenossenschaft ESG in Kärnten („BUWOG Süd“) und damit der Ausbau des Immobilienportfolios um rund 13.000 Bestandseinheiten.

Der erste Expansionsschritt nach Deutschland erfolgte 2010 durch die Übernahme von rund 2.300 Bestandswohnungen in Berlin. Dieser Expansionspfad wurde 2012 mit dem Erwerb des Geschäftsbetriebs (inkl. in Bau befindlicher Projekte) eines führenden Berliner Immobilienentwicklungsunternehmens und damit dem Einstieg in den Geschäftsbereich Property Development Deutschland fortgesetzt. In den Jahren 2013 und 2014 wurde das Bestandsportfolio in Deutschland gezielt durch kleinere Transaktionen um rund 3.000 Bestandseinheiten ausgebaut. Um ihr strategisches Ziel, die Vergrößerung und regionale Diversifikation des Bestandsimmobilienportfolios mit Fokus auf den deutschen Markt zu erreichen, akquirierte die BUWOG Group 2014 ein Bestandsportfolio mit 18.000 Einheiten in Norddeutschland. Parallel dazu erfolgte im Laufe des Jahres die Übernahme der Management-Plattform für Wohnimmobilien mit rund 300 Mitarbeitern, welche die Zusammenführung aller BUWOG-Objekte in Deutschland in eine Plattform ermöglichte.

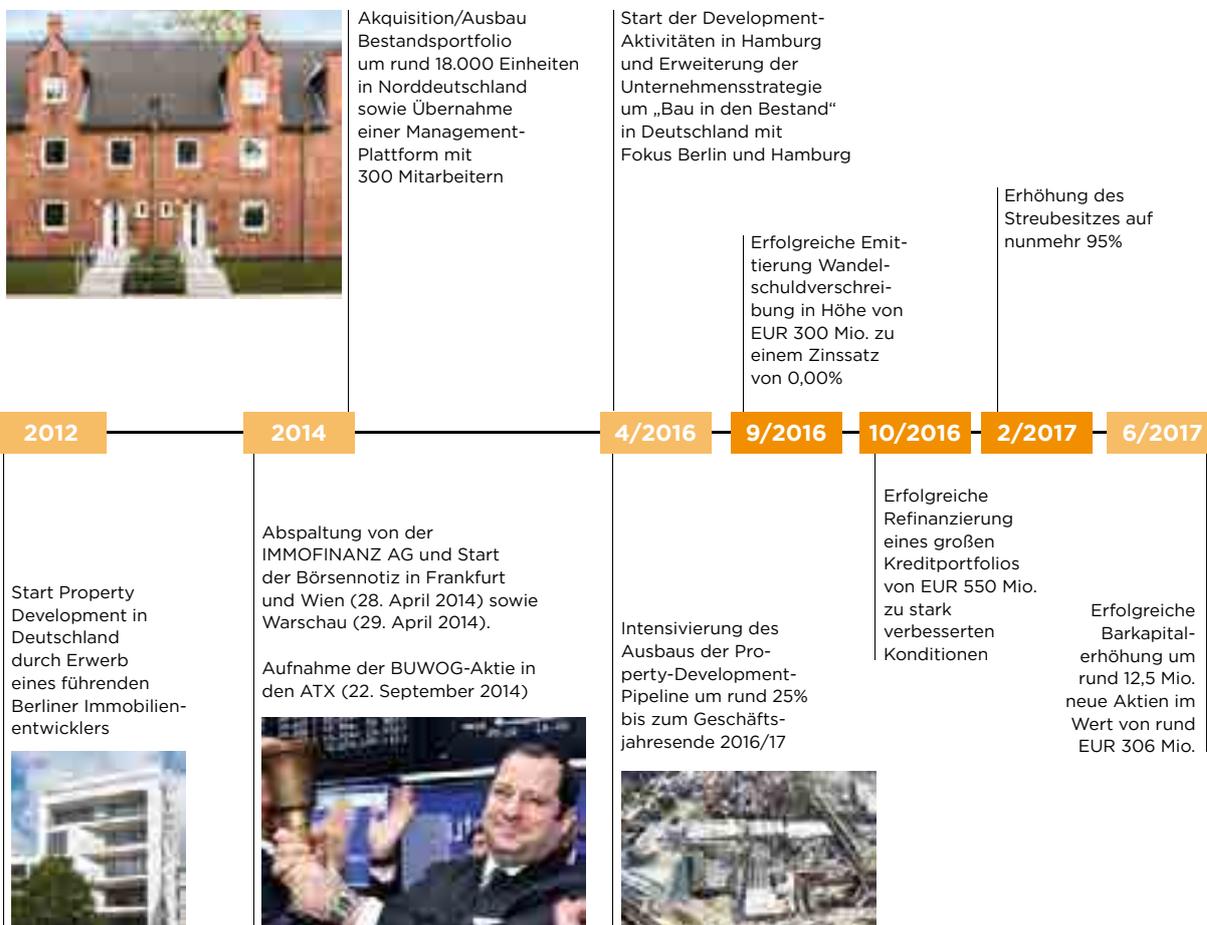
## MEILENSTEINE DER BUWOG-UNTERNEHMENSGESCHICHTE



Am 28. April 2014 erreichte die BUWOG einen weiteren bedeutenden Milestone mit dem erfolgreichen Börsengang zu einem Kurs von EUR 13,00 an den Börsen in Frankfurt und Wien und einen Tag später in Warschau. Im weiteren Verlauf des Jahres 2014 erfolgte die Aufnahme in den FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index sowie den Austrian Traded Index (ATX).

Mit dem Ziel, das Property Development strategisch auszubauen und zu intensivieren, hat die BUWOG im April 2016 ihre Entwicklungsaktivitäten auf Hamburg erweitert und ist somit in den drei größten deutschsprachigen Städten aktiv vertreten. Im Rahmen dieser Strategieerweiterung sowie des gleichzeitig neu etablierten Bau in den eigenen Bestand auch in Deutschland ergibt sich die Chance des Aufbaus eines selbstbestimmten, qualitativ hochwertigen Portfolios mit hohem Wertsteigerungspotenzial bei einem verminderten Risikoprofil für den Geschäftsbereich Property Development. Hieraus erwartet sich die BUWOG einen dynamisch steigenden Anteil des hochprofitablen Property Developments am Gesamtergebnis der BUWOG in den nächsten Jahren sowie die Stärkung der Marktstellung der BUWOG als langjähriger integrierter Bestandshalter und Wohnimmobilien-Entwickler auch für die Zukunft.

Im Geschäftsjahr 2016/17 hat die BUWOG den Ausbau der Development Pipeline intensiviert und weitere Kaufverträge für sechs Grundstücke mit geplanten 2.550 Einheiten erworben. Auf der Finanzierungsseite nutzte die BUWOG AG günstige Marktgegebenheiten zur Emission einer Wandelschuldverschreibung im Volumen von EUR 300 Mio. mit einer Verzinsung von 0,00% bei einer Prämie zum letztveröffentlichten EPRA-NAV von rund 55%. Darüber hinaus konnte die Refinanzierung eines Darlehens im Volumen von EUR 550 Mio., das ursprünglich im Rahmen der Akquisition des deutschen DGAG-Portfolios abgeschlossen worden war, erfolgreich durchführen. Durch die Refinanzierung konnte der Zinsaufwand signifikant gesenkt werden, während der Cashflow des Unternehmens sich durch die lediglich bei Endfälligkeit zu leistende Tilgung noch weiter verbesserte. Nachdem im Laufe des Berichtsjahrs der Streubesitz in der Aktionärsstruktur sich bereits auf rund 95% erhöht hatte, stärkte die Gesellschaft nach dem Bilanzstichtag darüber hinaus auch noch ihre Eigenkapitalstruktur im Rahmen der Durchführung einer Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht, wodurch der Gesellschaft brutto rund EUR 306 Mio. zufließen, die zur Finanzierung weiteren Wachstums insbesondere im Geschäftsbereich Property Development vorgesehen sind.



# UNTERNEHMENSSTRUKTUR

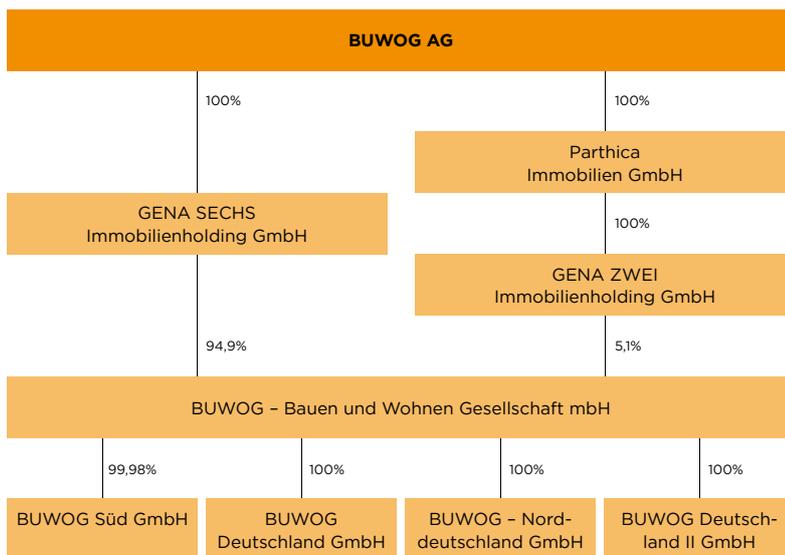
Der rechtliche Aufbau der BUWOG Group hat sich im Berichtszeitraum nicht grundlegend verändert. Die an den Börsen Frankfurt, Wien und Warschau notierte BUWOG AG ist die Holdinggesellschaft der Unternehmensgruppe und hat ihren Unternehmenssitz in Wien. Der Immobilienbestand wird überwiegend in reinen Besitzgesellschaften gehalten.

Neben der BUWOG AG werden die operativen Aufgaben der Geschäftsbereiche Asset Management, Property Development und Property Sales von der BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH bzw. deren Tochtergesellschaften wahrgenommen. In Summe beschäftigte die BUWOG Group zum Stichtag 30. April 2017 insgesamt 781 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (bzw. 738 FTE).

Das BUWOG-Team ist in Österreich in Wien sowie in den österreichischen Bundesländern mit eigenen Standorten in Villach, Salzburg, Innsbruck\* und Graz für die marktnahe Betreuung im Einsatz. Die Geschäftsaktivitäten der BUWOG Group in Deutschland werden in mehreren Tochtergesellschaften abgebildet; wesentliche Bürostandorte werden in Kiel, Lübeck, Braunschweig, Hamburg und Berlin unterhalten. Die Leitung der deutschen Aktivitäten im Geschäftsbereich Asset Management ist in Kiel angesiedelt. Das Property Development in Deutschland konzentriert sich auf die demografisch und wirtschaftlich starken Standorte Berlin und Hamburg.



## RECHTLICHER AUFBAU DER BUWOG GROUP



Eine detaillierte Aufstellung aller Unternehmensbeteiligungen finden Sie im Kapitel 8. *Konzernunternehmen der BUWOG AG* im Konzernabschluss.

\* Bis Dezember 2016 (Verkauf Tirol-Portfolio)

G4-6

**SEGMENTE UND ORGANISATORISCHER AUFBAU DER BUWOG GROUP**

Aus operativer Sicht gliedert sich die Organisation der BUWOG Group in die Segmente Deutschland und Österreich, die sich wiederum jeweils in die Geschäftsbereiche Asset Management, Property Sales und Property Development unterteilen. Neben diesen operativen Einheiten sind bei der BUWOG Zentralabteilungen eingerichtet, die direkt dem Vorstand unterstellt sind. Der organisatorische Aufbau der BUWOG Group zum Bilanzstichtag ist in folgender Abbildung dargestellt.

G4-34

G4-38



*„Das Team der Rechtsabteilung hat im Geschäftsjahr 2016/17 wieder eine Reihe großer Unternehmensprojekte begleitet.“*

**Dr. Paul Kozubek,**  
**Bereichsleiter Recht/stv. Compliance-Verantwortlicher**

„Zu nennen sind unter anderem die erfolgreiche Platzierung der Wandelschuldverschreibung, der Portfolioverkauf in Tirol oder die Intensivierung der „Bau in den Bestand“-Strategie. Der Ankauf großer Stadtquartiere für neue Developments und die anschließende reibungslos ablaufende Projektabwicklung mit mehreren privaten und öffentlichen Projektpartnern stellen hohe Anforderungen an das gesamte Team und es freut mich, dass die Rechtsabteilung erneut mit effizienten Abläufen und hoher Einsatzbereitschaft einen wesentlichen Beitrag zum Unternehmenserfolg im Berichtsjahr geleistet hat.“





# ASSET MANAGEMENT



VAASA STRASSE, KIEL



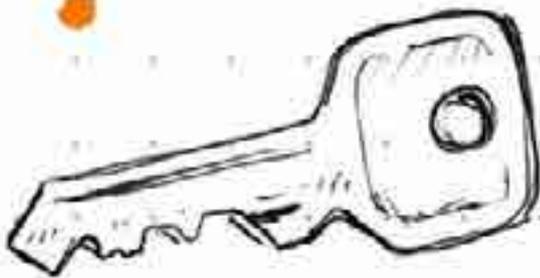
AM HOHENMOOR, KALTENKIRCHEN



OSSIACHER ZEILE, VILLACH



SAMHABERPLATZ, WIEN



"HIGH-DECK-SIEDLUNG", BERLIN

Attraktives Bestandsportfolio	44
Kennzahlen des Bestandsportfolios sowie Portfoliostruktur	48
Mietmodelle des Bestandsportfolios	55
Strategie, Erfolgsfaktoren, Ausblick	60

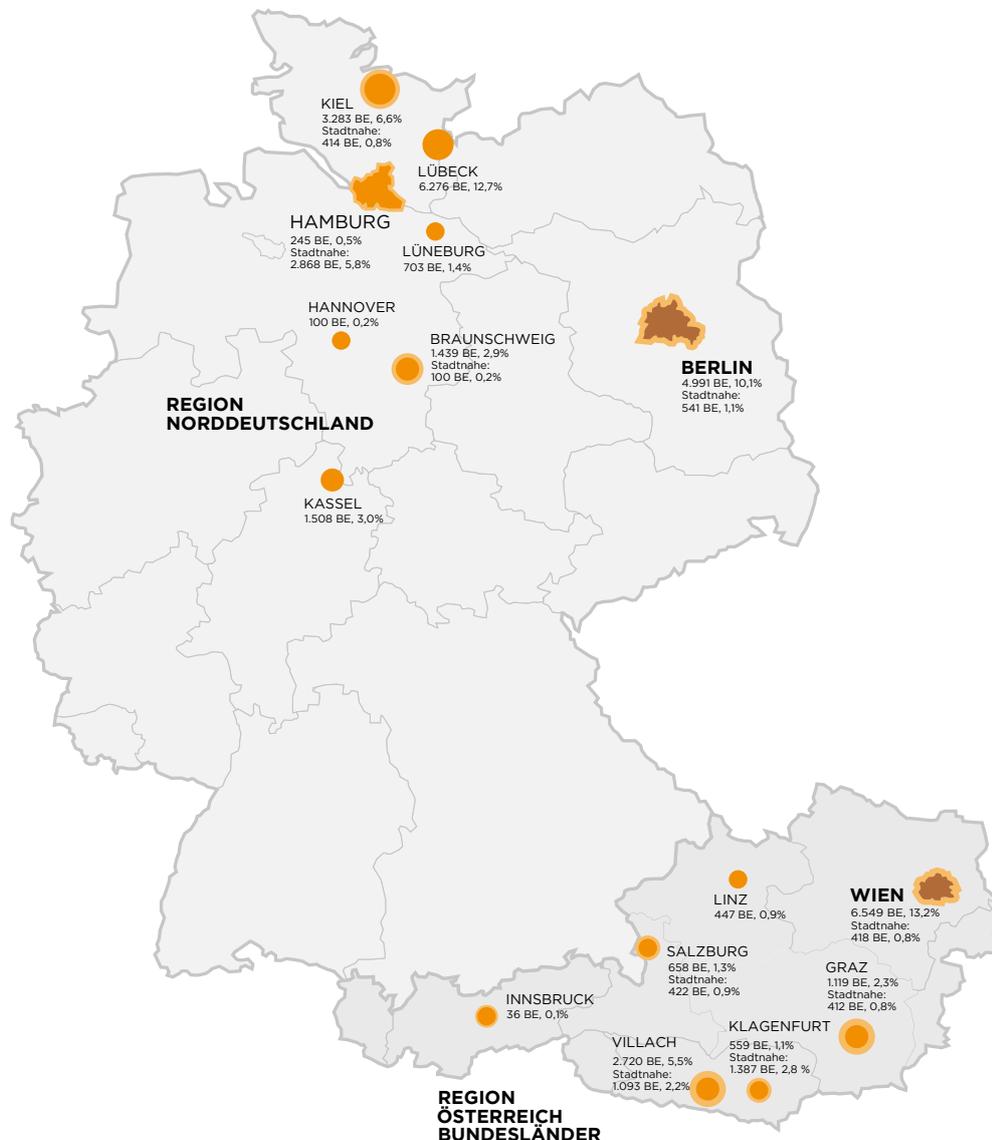
# ATTRAKTIVES BESTANDSPORTFOLIO

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group umfasst sowohl geförderte als auch frei finanzierte Bestandseinheiten mit hohem Individualitätsfaktor sowie Reihen- und Doppelhäuser in Deutschland und Österreich. Zum Stichtag 30. April 2017 wurden in Summe 49.597 Bestandseinheiten (Vorjahr: 51.058 Bestandseinheiten) mit einer Gesamtnutzfläche von rund 3,4 Mio. m<sup>2</sup> (Vorjahr: rund 3,5 Mio. m<sup>2</sup>) und einem Fair Value von rund EUR 3,9 Mrd. (Vorjahr: rund EUR 3,7 Mrd.) gehalten. Im Vergleich zum Stichtag des Vorjahres entspricht das einer leichten Flächenreduzierung um 3,2% aufgrund der Abgänge aus Property Sales bei einer gleichzeitigen Fair-Value-Steigerung von 6,1%. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 1.731 Bestandseinheiten (Vorjahr: 1.119 Bestandseinheiten) im Rahmen des Property Sales veräußert, wovon 1.116 Einheiten auf den Portfolioverkauf Tirol zurückzuführen sind. Dem gegenüber stehen Zugänge von insgesamt 266 Bestandseinheiten (Vorjahr: 532 Bestandseinheiten), wovon 100 Einheiten aus einem Portfolioankauf in Deutschland und 166 Einheiten aus dem Bau in den Bestand in Wien resultieren.

## BUWOG-BESTANDSPORTFOLIO NACH REGIONEN ZUM 30. APRIL 2017

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

G4-8



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

1) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil

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

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group gliedert sich innerhalb der beiden Länder in vier regionale Cluster: „Bundeshauptstädte“, „Landeshauptstädte & Großstädte“, „Stadtnahe Regionen“ sowie „Ländliche Regionen“. Rund 41% (Vorjahr: 39%) des Bestandsportfolios der BUWOG Group, bezogen auf den Fair Value, liegen in den Stadtgebieten von Berlin und Wien; dies entspricht einem Wert von rund EUR 1,6 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,4 Mrd.). Kein anderes Unternehmen der Peer Group verfügt über eine derart hohe Konzentration in diesen beiden Hauptstädten. Weitere insgesamt rund 45% (Vorjahr: 47%) des Bestands nach Fair Value – rund EUR 1,8 Mrd. (Vorjahr: rund EUR 1,7 Mrd.) – befinden sich in Landeshaupt- und Großstädten mit mehr als 50.000 Einwohnern einschließlich deren stadtnaher Regionen in einer Ausdehnung von maximal 15 km Entfernung zur Stadtgrenze. Zu diesen Städten gehören Braunschweig, Graz, Hamburg, Hannover, Innsbruck, Kassel, Kiel, Klagenfurt, Linz, Lübeck, Lüneburg, Salzburg und Villach. In ländlichen Regionen liegen lediglich rund 14% (Vorjahr: 15%) des Bestands nach Fair Value mit einem Wert von rund EUR 0,5 Mrd. (Vorjahr: rund EUR 0,5 Mrd.).

G4-8

### BUWOG-BESTANDSPORTFOLIO NACH REGIONALEN CLUSTERN

zum 30. April 2017	Anzahl Bestands-einheiten	Gesamt-nutzfläche in m <sup>2</sup>	Annualisierte Nettokaltmiete <sup>1)</sup> in EUR Mio.	Netto-kaltmiete <sup>1)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup>	Fair Value <sup>2)</sup> in EUR Mio.	Fair Value <sup>2)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup>	Gross Rental Yield <sup>3)</sup>	Leerstand <sup>4)</sup>
<b>Bundeshauptstädte</b>	<b>11.540</b>	<b>904.810</b>	<b>61</b>	<b>5,76</b>	<b>1.618</b>	<b>1.788</b>	<b>3,8%</b>	<b>2,7%</b>
Wien	6.549	573.107	36	5,44	1.042	1.819	3,5%	3,6%
Berlin	4.991	331.703	25	6,30	576	1.735	4,3%	1,2%
<b>Landeshauptstädte/Großstädte<sup>5)</sup></b>	<b>19.093</b>	<b>1.226.550</b>	<b>75</b>	<b>5,24</b>	<b>1.253</b>	<b>1.022</b>	<b>6,0%</b>	<b>2,2%</b>
Lübeck	6.276	363.787	25	5,88	408	1.120	6,2%	2,2%
Kiel	3.283	198.126	14	6,08	239	1.208	6,0%	1,2%
Villach	2.720	194.725	9	3,83	114	584	7,7%	2,7%
Kassel	1.508	107.289	6	4,72	84	781	7,0%	3,2%
Braunschweig	1.439	83.540	6	5,94	94	1.123	6,3%	1,2%
Graz	1.119	84.289	4	4,27	89	1.058	4,7%	2,0%
Lüneburg	703	51.076	4	6,03	56	1.102	6,3%	4,1%
Salzburg	658	43.614	2	4,44	67	1.539	3,4%	2,0%
Klagenfurt	559	41.461	2	3,95	25	593	7,7%	3,7%
Linz	447	32.777	2	4,32	40	1.231	4,1%	3,3%
Hamburg	245	16.601	1	6,83	28	1.663	4,9%	0,5%
Hannover	100	6.350	0	5,83	8	1.254	5,6%	0,0%
Innsbruck	36	2.915	0	3,24	2	743	5,2%	0,0%
<b>Stadtnahe Regionen<sup>6)</sup></b>	<b>7.655</b>	<b>532.577</b>	<b>31</b>	<b>5,00</b>	<b>528</b>	<b>992</b>	<b>5,8%</b>	<b>3,5%</b>
Hamburg	2.868	176.564	12	5,66	208	1.180	5,7%	0,8%
Klagenfurt	1.387	99.131	4	4,00	74	749	6,0%	6,1%
Villach	1.093	85.218	4	3,92	58	680	6,4%	7,2%
Berlin	541	34.772	2	5,31	26	735	8,3%	4,2%
Salzburg	422	33.230	2	5,88	52	1.556	4,4%	3,1%
Wien	418	34.817	2	4,83	50	1.422	3,9%	4,8%
Kiel	414	31.970	2	6,05	29	894	8,0%	1,7%
Graz	412	31.086	2	4,73	27	864	6,5%	0,7%
Braunschweig	100	5.791	0	5,38	4	658	9,6%	2,6%
Innsbruck <sup>7)</sup>	0	0	0	0,00	1	0	2,1%	0,0%
<b>Ländliche Regionen</b>	<b>11.309</b>	<b>754.848</b>	<b>38</b>	<b>4,47</b>	<b>543</b>	<b>719</b>	<b>7,0%</b>	<b>6,2%</b>
Ländliche Regionen Österreich	6.626	472.157	20	3,77	303	643	6,5%	8,1%
Ländliche Regionen Deutschland	4.683	282.690	18	5,58	239	846	7,7%	3,0%
<b>Gesamt BUWOG Group</b>	<b>49.597</b>	<b>3.418.784</b>	<b>205</b>	<b>5,18</b>	<b>3.942</b>	<b>1.153</b>	<b>5,2%</b>	<b>3,4%</b>
davon Deutschland	27.151	1.690.258	116	5,85	1.997	1.182	5,8%	1,9%
davon Österreich	22.446	1.728.526	89	4,50	1.945	1.125	4,6%	4,9%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 30. April 2017

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

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

5) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil

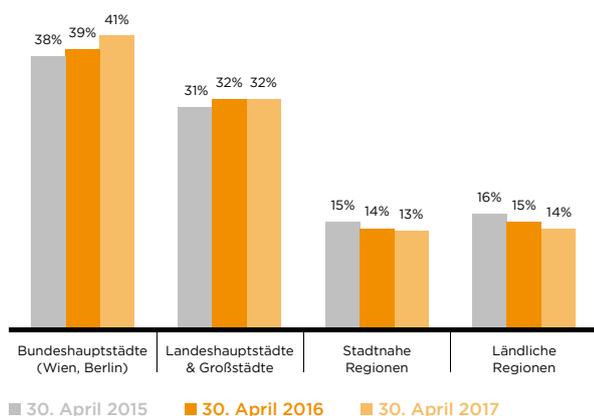
6) Unmittelbares Einzugsgebiet bis rund 15 km um die Bundes-, Landeshaupt- und Großstädte

7) Parkgarage aus Verkauf Tirol-Portfolio mit Abgang Q1 2018

Insgesamt entfallen damit rund 86% (Vorjahr: 85%) des Bestands nach Fair Value bzw. rund EUR 3,4 Mrd. (Vorjahr: EUR 3,2 Mrd.) des Immobilienportfolios der BUWOG Group auf drei Regional-Cluster in urbanen Regionen, die sich in ihrer Gesamtheit durch attraktive Charakteristika hinsichtlich der Entwicklung und Qualität von Wirtschaft, Infrastruktur und Demografie auszeichnen. Der Fair Value der 49.597 Bestandseinheiten (Vorjahr: 51.058 Bestandseinheiten) konzentriert sich auch im aktuellen Berichtsjahr schwerpunktmäßig auf die beiden Bundeshauptstädte Berlin und Wien (41%), dessen Fair-Value-Anteil im Vergleich zum Vorjahr (39%) nochmals gesteigert werden konnte sowie die Landeshauptstädte und Großstädte (32%). Aufgrund der regionalen Fokussierung auf urbane Ballungsgebiete wurden die Fair-Value-Anteile für die Bestände in den stadtnahen und ländlichen Regionen nochmals reduziert.

## FAIR VALUE

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



## ÜBERBLICK KENNZAHLEN BESTANDSPORTFOLIO

		BUWOG Group zum 30. April 2016	BUWOG Group zum 30. April 2017	Österreich zum 30. April 2017	Deutschland zum 30. April 2017
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	51.058	49.597	22.446	27.151
Gesamtnutzfläche	in m <sup>2</sup>	3.532.273	3.418.784	1.728.526	1.690.258
Annualisierte Nettokaltmiete <sup>1)</sup>	in EUR Mio.	201	205	89	116
Monatliche Nettokaltmiete <sup>1)</sup>	in EUR pro m <sup>2</sup>	4,92	5,18	4,50	5,85
Fair Value <sup>2)</sup>	in EUR Mio.	3.716	3.942	1.945	1.997
Fair Value <sup>2)</sup>	in EUR pro m <sup>2</sup>	1.052	1.153	1.125	1.182
Gross Rental Yield <sup>3)</sup>	in %	5,4%	5,2%	4,6%	5,8%
Leerstand	nach m <sup>2</sup>	3,4%	3,4%	4,9%	1,9%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 30. April 2017

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

Das Bestandsportfolio in Deutschland umfasst per 30. April 2017 insgesamt 27.151 Bestandseinheiten (Vorjahr: 27.072 Bestandseinheiten) mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,7 Mio. m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 1,7 Mio. m<sup>2</sup>). Die monatliche Nettokaltmiete belief sich zum 30. April 2017 auf durchschnittlich EUR 5,85 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 5,68 pro m<sup>2</sup>). Der Fair Value des deutschen Bestandsportfolios erhöhte sich zum 30. April 2017 im Vergleich zum 30. April 2016 um insgesamt rund EUR 300 Mio. von rund EUR 1,7 Mrd. auf rund EUR 2,0 Mrd. infolge der sehr positiven Entwicklung des deutschen Immobilien-Investmentmarkts mit einer hohen Yield Compression (Kaufpreise für Zinshäuser und Portfolios steigen stärker als die Mieten) in Kernregionen des Bestandsportfolios. Der durchschnittliche Fair Value erhöhte sich von EUR 980 pro m<sup>2</sup> auf EUR 1.182 pro m<sup>2</sup>. Die signifikante Erhöhung der Fair Values des Bestandsportfolios aus der Immobilienbewertung per 30. April 2017 führt zu einer sinkenden Gross Rental Yield im Verhältnis zum Fair Value von 6,8% auf 5,8%, da die Mietsteigerung geringer ausfiel als die Fair-Value-Erhöhung.

Der Leerstand des Portfolios in Deutschland konnte durch sehr erfolgreiche Vermietungsaktivitäten sowie aufgrund der positiven Markt- bzw. Nachfrageentwicklung von 2,1% im Vorjahr auf 1,9% per 30. April 2017 reduziert werden.

In Österreich umfasst das Bestandsportfolio per 30. April 2017 insgesamt 22.446 Bestandseinheiten (Vorjahr: 23.986 Bestandseinheiten) mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,7 Mio. m<sup>2</sup> (Vorjahr: 1,8 Mio. m<sup>2</sup>) und einem Fair Value von rund EUR 1.945 Mio. (Vorjahr: EUR 2.065 Mio.). Dies entspricht einem Fair Value von EUR 1.125 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 1.118 pro m<sup>2</sup>). Die monatliche Nettokaltmiete betrug zum 30. April 2017 EUR 4,50 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 4,20 pro m<sup>2</sup>), woraus sich eine Gross Rental Yield von 4,6% (Vorjahr: 4,3%) ergibt. Der Leerstand per 30. April 2017 erhöhte sich in Österreich von 4,7% auf 4,9%. Dies ist im Wesentlichen auf ein leerstehendes Pflegeheim in einer ländlichen Region zurückzuführen. 2,3 Prozentpunkte der Leerstandsfläche entfallen auf Bestandseinheiten zum Einzelwohnungsverkauf.

## **VERÄNDERUNGEN IM BESTANDSPORTFOLIO**

Die BUWOG Group hat im Geschäftsjahr 2016/17 in der Kernregion Hannover ein Immobilienportfolio mit insgesamt 100 Bestandseinheiten und rund 6.350 m<sup>2</sup> Nutzfläche für einen Gesamtkaufpreis in Höhe von EUR 7,8 Mio. bzw. rund EUR 1.228 pro m<sup>2</sup> erworben und vollständig übernommen. Des Weiteren wurden Kaufverträge über einen Portfolioankauf mit 23 Bestandseinheiten in Hannover für insgesamt rund EUR 3,6 Mio. sowie über einen Ankauf eines Objekts in Berlin mit 14 Bestandseinheiten für rund EUR 3,0 Mio. unterzeichnet. Die Übergaben sind für das erste bzw. zweite Quartal des Geschäftsjahres 2017/18 vorgesehen.

Darüber hinaus hat die BUWOG Group am 22. März 2017 ein Grundstück in Berlin angekauft. Auf diesem ist die schlüsselfertige Errichtung einer Wohnanlage mit 95 Bestandseinheiten durch einen Generalübernehmer vertraglich vereinbart. Die Fertigstellung und Übergabe in das Bestandsportfolio ist für März 2019 geplant.

Im Rahmen der Umsetzung der Strategie Bau in den Bestand wurden im Geschäftsjahr 2016/17 in Wien insgesamt 166 Bestandseinheiten in den Development-Projekten „Am Otterweg“ (88 Bestandseinheiten) und „Southgate“ (78 Bestandseinheiten) gemäß Wiener Wohnbauinitiative fertiggestellt und in das eigene Bestandsportfolio in Österreich übernommen. Beide Objekte sind vollvermietet.

Die Eckdaten zu den Portfolioankäufen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

## **BESTANDSPORTFOLIOANKÄUFE 2016/17**

Portfolio	Regionales Cluster	Anzahl der Bestandseinheiten	Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	Annualisierte Nettokaltmiete <sup>1)</sup> in TEUR	Monatliche Nettokaltmiete <sup>1)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup>	Fair Value <sup>2)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup>	Gross Rental Yield <sup>3)</sup>	Leerstand <sup>4)</sup>
Hannover	Landeshauptstädte/Großstädte	100	6.350	445	5,83	1.254	5,6%	0,0%
<b>Summe I (Erwerb zum Stichtag 30. April 2017)</b>		<b>100</b>	<b>6.350</b>	<b>445</b>	<b>5,83</b>	<b>1.254</b>	<b>5,6%</b>	<b>0,0%</b>
Hannover	Landeshauptstädte/Großstädte	23	2.151	179	6,94	1.664	5,0%	0,0%
Berlin	Bundeshauptstädte	14	1.100	53	8,49	2.727	1,8%	52,5%
<b>Summe II (inklusive Ankäufe nach Stichtag 30. April 2017)</b>		<b>137</b>	<b>9.601</b>	<b>677</b>	<b>6,25</b>	<b>5.646</b>	<b>4,7%</b>	<b>6,0%</b>

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Kaufpreis Bestandsimmobilien für die unterzeichneten Ankäufe nach Stichtag 30. April 2017

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

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

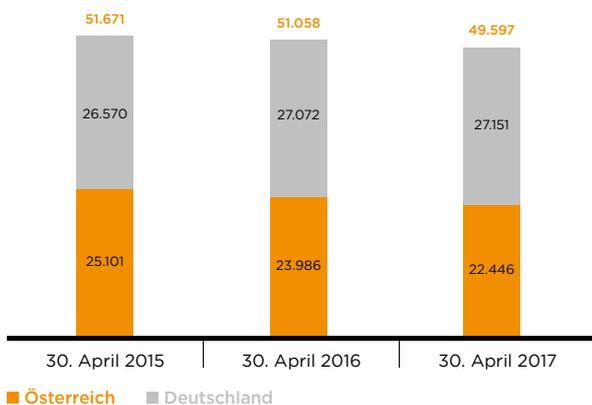
# KENNZAHLEN DES BESTANDSPORTFOLIOS SOWIE PORTFOLIOSTRUKTUR

Die BUWOG Group verfolgt das Ziel, neben einer effizienten Bestandsbewirtschaftung durch zielgerichtete Investitionsmaßnahmen in den Objekten eine kontinuierliche Wertsteigerung des Immobilienportfolios zu erreichen. Somit wird nachhaltige Profitabilität und stabiler Liquiditätszufluss sichergestellt. Die BUWOG Group konnte im Berichtsjahr erneut alle wesentlichen Erfolgskennzahlen wie auch schon in den letzten Geschäftsjahren substanziell verbessern.

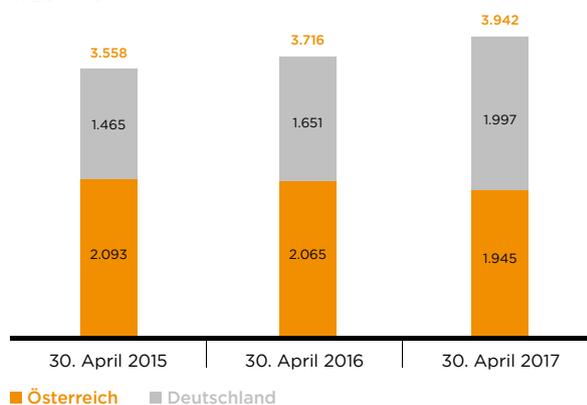
## **ERNEUTE DEUTLICHE STEIGERUNG DES FAIR VALUES AUF RUND EUR 3,9 MRD.**

Das Geschäftsjahr 2016/17 war bereits zu den jeweiligen Quartalen gekennzeichnet durch hohe Fair Value-Anpassungen des Bestandsportfolios in Deutschland. Zum Stichtag 30. April 2017 beträgt der von CBRE ermittelte Fair Value EUR 3.942,1 Mio. (Vorjahr: EUR 3.716,3 Mio.). Der signifikante Wertzuwachs von rund EUR 226 Mio. ist maßgeblich geprägt durch die erneute deutliche Aufwertung des deutschen Bestandsportfolios infolge nachhaltig steigender Yield Compression (Kaufpreise für Mietobjekte steigen überproportional gegenüber den Mieten) im deutschen Immobilien-Investment-Markt und auch durch die erneute Anpassung von Verkaufspreispotenzialen im Einzelwohnungsverkaufsbestand in Österreich. Der Fair Value in Deutschland inklusive des neuen Ankaufportfolios beträgt zum Berichtsstichtag EUR 1.997,4 Mio. nach EUR 1.651,2 Mio. im Vorjahr (EUR +346,2 Mio.). In Österreich ist der Fair Value insbesondere aufgrund der Verkäufe im Property Sales um rund EUR 120 Mio. auf EUR 1.945 Mio. gesunken. Im Bestandsportfolio der BUWOG Group erhöhte sich damit der Fair Value pro m<sup>2</sup> insgesamt von EUR 1.052 auf EUR 1.153 (+9,6%), was aus einem deutlichen Fair-Value-Anstieg in Deutschland von EUR 980 auf EUR 1.182 (+20,6%) und in Österreich von EUR 1.118 auf EUR 1.125 (+0,7%) resultiert. Der Fair Value des strategischen Clusters Einzelwohnungsverkauf beträgt zum Stichtag 30. April 2017 rund EUR 1,4 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,5 Mrd.). Auf Basis der bisher erzielten Verkaufsmargen auf den Fair Value ist auch weiterhin davon auszugehen, dass im Immobilienportfolio der BUWOG Group ein maßgeblicher positiver Margeneffekt durch den Einzelwohnungsverkauf und damit ein Beitrag zum Recurring FFO enthalten sein wird. Für weitere Details wird auf das Kapitel *Immobilienbewertung* verwiesen.

### ANZAHL DER BESTANDSEINHEITEN



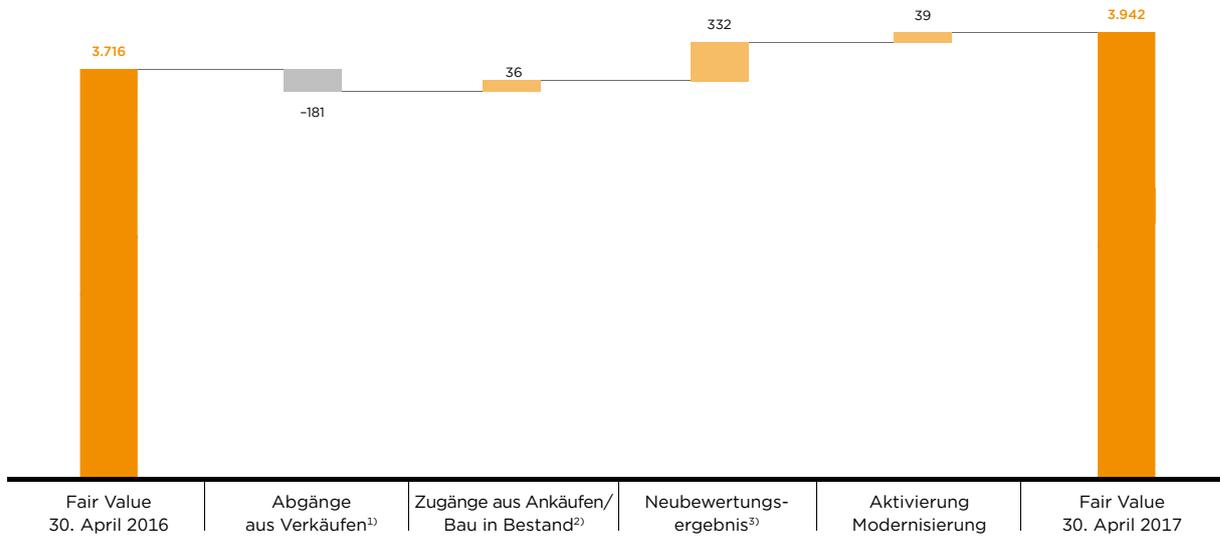
### FAIR VALUE BESTANDSEINHEITEN in EUR Mio.



Die nachfolgende Grafik zeigt die Fair-Value-Entwicklung des Bestandsportfolios der BUWOG Group vom 30. April 2016 mit EUR 3.716 Mio. und zum 30. April 2017 mit EUR 3.942 Mio.

**FAIR-VALUE-ENTWICKLUNG DES BESTANDSPORTFOLIOS**

in EUR Mio.



Die in der Abbildung dargestellten Werte entsprechen nicht der mathematischen Skalierung.

1) Saldo aus Buchwertabgängen EUR -228,4 Mio. und Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen EUR 45,6 Mio. sowie Neubewertung von zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen EUR 1,8 Mio.

2) Zugänge beinhalten die Neubauprojekte „Am Otterweg“ und „Southgate“ in Wien als Bau in den Bestand sowie den Portfolioanfall in Hannover.

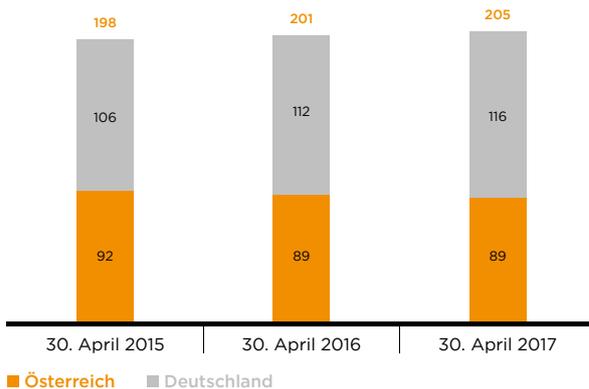
3) Neubewertungsergebnis bezieht sich ausschließlich auf Bestandsimmobilien.

**ANNUALISIERTE NETTOKALTMIETE AUF ÜBER EUR 205 MIO. GESTEIGERT**

Die annualisierte Nettokaltmiete erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr trotz Abgang von nahezu allen Objekten aus dem Portfolio Tirol (rund EUR 4,1 Mio.) durch aktives Asset Management und den Sondereffekt aus der WGG-Novelle in Österreich von EUR 201,2 Mio. um 1,9% auf EUR 205,1 Mio. Die Durchschnittsmiete der BUWOG Group je m<sup>2</sup> beträgt zum Stichtag EUR 5,18 (+5,3%) gegenüber EUR 4,92 zum Vorjahreszeitpunkt. Der Anteil des deutschen Immobilienbestandsportfolios an den annualisierten Nettokaltmieten der BUWOG Group konnte zum Stichtag auf rund 57% gesteigert werden (Vorjahr: 56%).

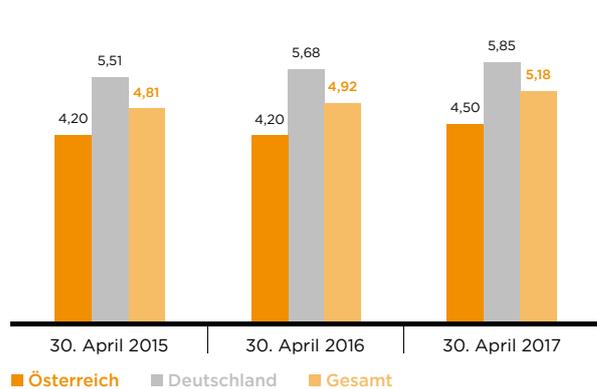
**ANNUALISIERTE NETTOKALTMIETE**

in EUR Mio.



**MONATLICHE NETTOKALTMIETE**

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



## HOHES LIKE-FOR-LIKE-MIETWACHSTUM DURCH SONDEREFFEKT AUS DER WGG-NOVELLE

Das Asset Management ist schwerpunktmäßig für die laufende Optimierung der Mieterlöse unter Berücksichtigung der geltenden Mietgesetzgebung und der sich daraus ergebenden Einschränkungen bei der Mietpreisgestaltung durch die Mietpreisbremse in Deutschland und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) in Österreich verantwortlich. Im Geschäftsjahr 2016/17 beeinflusste die EVB-Erhöhung aus der WGG-Novelle im österreichischen Bestand maßgeblich das Mietwachstum des Gesamtbestandsportfolios der BUWOG Group in der Like-for-like-Betrachtung – d.h. unter Berücksichtigung der Eliminierung von Effekten aus der Veränderung des Portfoliobestands (ohne Portfolio-Transaktionen) sowie inklusive der Effekte aus Leerstandsveränderungen. Das Like-for-like-Mietwachstum für die BUWOG Group beträgt dadurch per 30. April 2017 insgesamt 4,5% (Vorjahr: 1,6%). Das Like-for-like-Mietwachstum im deutschen Wohnungsbestand betrug 3,2% (Vorjahr: 2,7%), was im Wesentlichen aus hohen Neuvermietungsabschlüssen und Bestandsmieterhöhungen in Berlin sowie in den Großstädten resultierte. Im österreichischen Wohnungsbestand – als Treiber des hohen Like-for-like-Mietwachstums in der BUWOG Group – konnten die Nettokaltmieten pro m<sup>2</sup> im Vorjahresvergleich zum 30. April 2017 um 6,3% (Vorjahr: 0,3%) außerordentlich gesteigert werden. Der positive Sondereffekt resultiert aus der marktdifferenzierten Umsetzung der EVB-Erhöhung (abhängig vom Objektalter auf maximal bis zu EUR 2,00 pro m<sup>2</sup>) in den jeweiligen Objekten und Regionen als Ergebnis der WGG-Novelle, die seit 1. Juli 2016 in der Sollstellung berücksichtigt wird und zu einem signifikanten Mietanstieg führte. In die Berechnung des Like-for-like-Mietwachstums sind rund 99,2% aller Bestandseinheiten bzw. rund 98,4% der Fair Values des Gesamtbestands der BUWOG Group einbezogen worden.

Die BUWOG Group wird auch zukünftig – in Abhängigkeit von der jeweiligen Durchsetzbarkeit am regionalen Mietmarkt und unter Berücksichtigung gesetzlicher Beschränkungen aus den Mietmodellen – die Mieterhöhungspotenziale in den einzelnen Objekten des Bestandsportfolios voll ausschöpfen.

### LIKE-FOR-LIKE-MIETWACHSTUM NACH MIETVERHÄLTNISSEN

zum 30. April 2017	Anzahl Bestands-einheiten	Vermietete Nutzfläche in m <sup>2</sup> 30. April 2016	Nettokaltmiete pro Monat in EUR Mio. <sup>3)</sup> 30. April 2016	Vermietete Nutzfläche in m <sup>2</sup> 30. April 2017	Nettokaltmiete pro Monat in EUR Mio. <sup>3)</sup> 30. April 2017	Like-for-like-Mietwachstum
Unregulierte Mietverhältnisse Deutschland	17.504	999.060	5,6	1.001.304	5,9	3,9%
Regulierte Mietverhältnisse Deutschland	9.232	596.301	3,2	596.059	3,3	1,9%
<b>Summe Deutschland</b>	<b>26.736</b>	<b>1.595.361</b>	<b>8,8</b>	<b>1.597.363</b>	<b>9,1</b>	<b>3,2%</b>
Unregulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. angemessener Miete nach WGG und MRG) <sup>1)</sup>	1.561	119.357	0,6	121.669	0,7	2,0%
Regulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. übrige Bestimmungen nach WGG) <sup>2)</sup>	20.378	1.471.174	5,7	1.453.862	6,0	6,7%
<b>Summe Österreich</b>	<b>21.939</b>	<b>1.590.531</b>	<b>6,4</b>	<b>1.575.531</b>	<b>6,7</b>	<b>6,3%</b>
Sonstiges (inklusive Gewerbeflächen)	530	82.785	0,5	82.905	0,5	1,4%
<b>Summe BUWOG Group</b>	<b>49.205</b>	<b>3.268.677</b>	<b>15,7</b>	<b>3.255.799</b>	<b>16,3</b>	<b>4,5%</b>

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

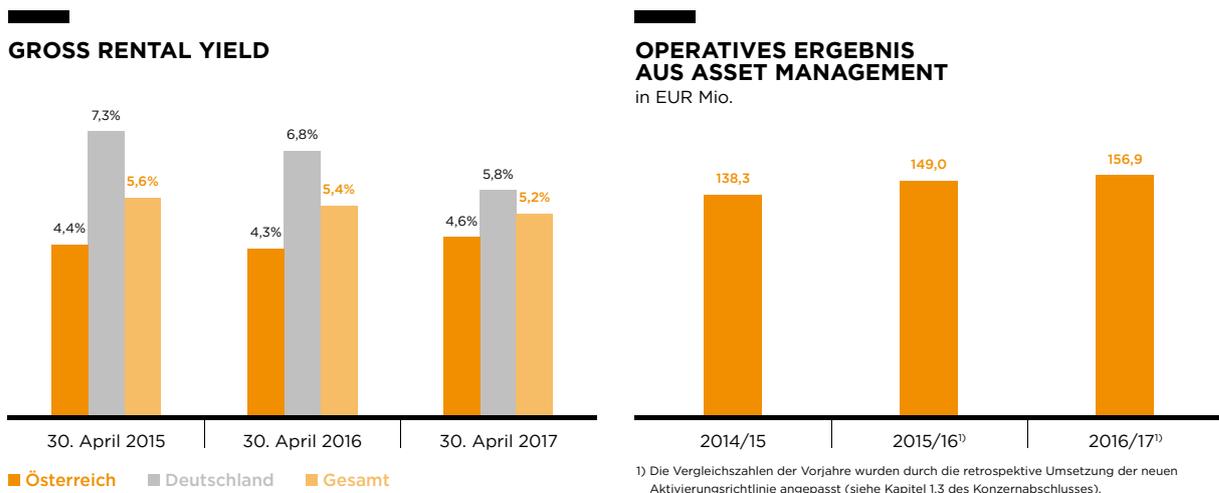
2) Kostendeckende Miete und Wiedervermietungsentgelt (vormals Burgenländischer Richtwert -30%)

3) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

## DEUTLICHER WERTZUWACHS IN DEN BESTÄNDEN REDUZIERT DIE GROSS RENTAL YIELD

Die Gross Rental Yield zum Bilanzstichtag 30. April 2017 beträgt 5,2%. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr von -0,2 Prozentpunkten basiert auf dem überproportionalen Anstieg des Fair Values der Bestandseinheiten von 6,1% gegenüber dem Zuwachs der annualisierten Nettokaltmiete von 1,9%. Im deutschen Bestandportfolio ergibt sich zum Berichtsstichtag ein signifikanter Rückgang der Gross Rental Yield von 6,8% auf 5,8%, was aus den hohen Wertzuwächsen aufgrund der starken Yield Compression resultiert. Die Rendite des Österreich-Portfolios erhöhte sich dagegen aufgrund des deutlichen Anstiegs der annualisierten Nettokaltmiete aus dem Sondereffekt der WGG-Novelle auf 4,6% (Vorjahr: 4,3%).

Das operative Ergebnis aus dem Asset Management konnte im Vergleich zum Vorjahr mit rund EUR 149,0 Mio. um EUR 7,9 Mio. auf EUR 156,9 Mio. erneut gesteigert werden.



## LEERSTAND (INKLUSIVE LEERSTAND AUS EINZELWOHNUNGSVERKAUF) STABIL BEI 3,4%

Die Leerstandsrate (auf Basis Fläche) der BUWOG Group betrug zum 30. April 2017 insgesamt 3,4% und blieb damit im Vergleich zum Vorjahr stabil. Unter Berücksichtigung des notwendigen Leerstands des strategischen Portfolioclusters Einzelwohnungsverkauf in Höhe von 1,2% (Vorjahr: 1,2%) beträgt die bereinigte Leerstandsrate (exkl. Leerstand für den Einzelwohnungsverkauf) der BUWOG Group nur 2,2% (Vorjahr: 2,2%).

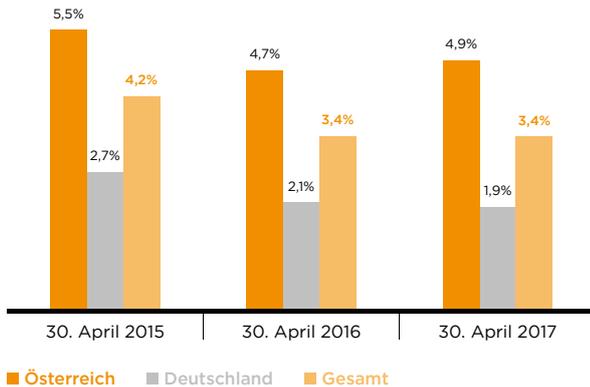
In Deutschland reduzierte sich die Leerstandsrate von 2,1% im Vorjahr auf 1,9% per 30. April 2017. Die geringe und nahezu stabile Leerstandsrate resultiert insbesondere aus der aktiven Neuvermietung von sanierten Leerstandswohnungen in den Kernregionen Lübeck, Kiel und Kassel sowie Berlin. Des Weiteren profitierte die BUWOG Group auch von der anhaltend großen Nachfrage nach Mietwohnungen in Berlin.

In Österreich stieg die Leerstandsrate per 30. April 2017 im Vergleich zum Vorjahr von 4,7% auf 4,9%. Die Erhöhung des Leerstands resultiert mit einem Effekt von rund 0,4 Prozentpunkten ganz wesentlich aus einem aktuell leerstehenden Pflegeheim in einer ländlichen Region der Steiermark mit einer Leerstandsfläche von rund 7.000 m<sup>2</sup>. In Wien konnte die Leerstandsrate im Vergleich zum Vorjahr von 3,8% auf 3,6% leicht reduziert werden. Gleichzeitig stieg der Leerstand von gezielt leergehaltenen Bestandseinheiten für den strategischen Einzelwohnungsverkauf von 3,3% auf 3,4%, so dass die bereinigte Leerstandsrate für den Kernbestand in Wien nur noch 0,2% beträgt. Für die Umsetzung des Einzelwohnungsverkaufs ist es notwendig, Leerwohnungen für den Verkauf an fremde Dritte zur Eigennutzung vorzuhalten. In diesem Zusammenhang werden bei Objekten mit laufenden und geplanten Wohnungseigentumsbegründungen auslaufende Befristungen von Mietverträgen nicht verlängert oder neu vermietet. Die von der BUWOG Group im Vorjahr umgesetzte Neustrukturierung der Vermietungsorganisation sowie die verstärkte Vermietungsoffensive für den österreichischen Bestand mit Schwerpunkt Kärnten führte zu einer Verbesserung der Leerstandsrate in diesem Bundesland von 6,5% auf 5,9% per 30. April 2017.

In der nachfolgenden Darstellung des Leerstands nach Strategie-Cluster erfolgt die Aufteilung des Gesamt-leerstands der BUWOG Group von 3,4% auf den Kernbestand, den Einzelwohnungsverkaufsbestand sowie den Blockverkaufsbestand. Im Geschäftsjahr reduzierte sich der Leerstand des Kernbestands um 0,2 Pro-

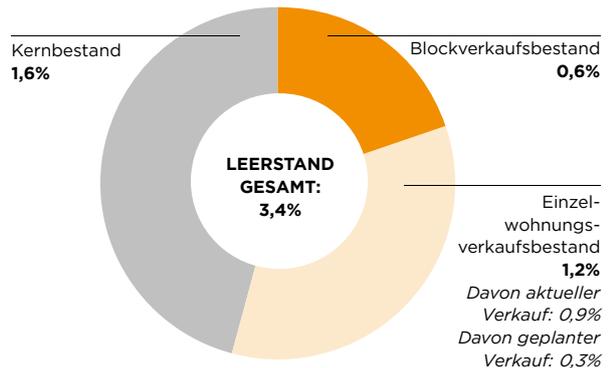
zentpunkte, während der Blockverkaufsleerstand im gleichem Umfang anstieg. Der Einzelwohnungsverkaufsbestand ist unterteilt in den aktuellen Verkaufsbestand mit strategischer Nichtvermietung in Höhe von 0,9% (Vorjahr: 0,8%) sowie geplanter Wohnungseigentumsbegründungen von 0,3% (Vorjahr: 0,4%). Der Einzelwohnungsverkauf erfolgt in Österreich. Zu weiteren Details verweisen wir auf den Abschnitt *Einzelwohnungsverkauf* auf der Seite 71ff.

## ENTWICKLUNG LEERSTAND



## LEERSTAND NACH STRATEGIE-CLUSTER

Basis Fläche, zum 30. April 2017



„Klarere Verantwortungen durch neue Bereichsstrukturen unterstützt durch ein modernes SAP-Bestandsverwaltungsprogramm werden unsere Arbeitsprozesse im Immobilienmanagement in Österreich weiter verbessern.“

**Valerija Karsai,**  
Geschäftsführerin Immobilienmanagement Österreich

„Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir die Aufbauorganisation des Bereichs Immobilienmanagement Österreich mit dem Asset Management, der technischen Immobilienverwaltung sowie der Objektbuchhaltung neu aufgestellt und damit die Weichen für professionellere und effizientere Prozesse gestellt. Durch die am 1. Mai 2017 erfolgte Einführung des gruppenweiten SAP-Systems wird zudem die Bestandsverwaltung auf eine zukunftssichere System-Infrastruktur umgestellt.“



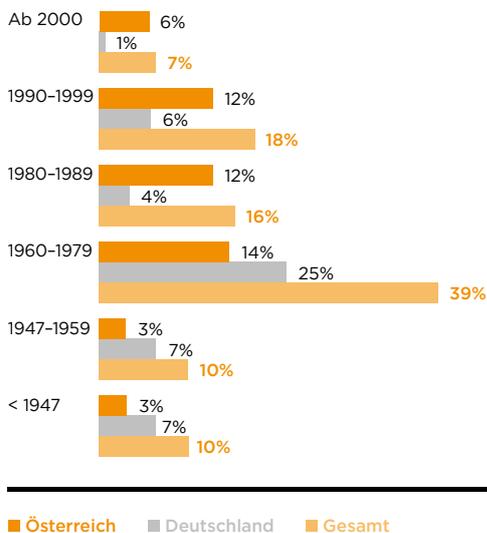
## STRUKTURKENZNAHLEN DES BESTANDSPORTFOLIOS

In den nachfolgenden Darstellungen wird die Struktur des Bestandsportfolios der BUWOG Group nach Baujahr, Wohnungsgröße und monatlicher Nettokaltmiete dargestellt.

Nach Baujahresklassen aufgeteilt, bildet der Bestand aus den Jahren 1960 bis 1999 mit rund 73% den Schwerpunkt des Gesamtbestands an vermietbarer Fläche. Auf Vorkriegsbauten sowie Bauten der Nachkriegsjahre 1947 bis 1959 entfallen jeweils rund 10%. Die Baujahre ab dem Jahr 2000 bis heute repräsentieren rund 7% des Gesamtbestands.

### STRUKTUR DES BESTANDSPORTFOLIOS NACH BAUJAHR

Gesamtnutzfläche: rund 3,6 Mio. m<sup>2</sup>



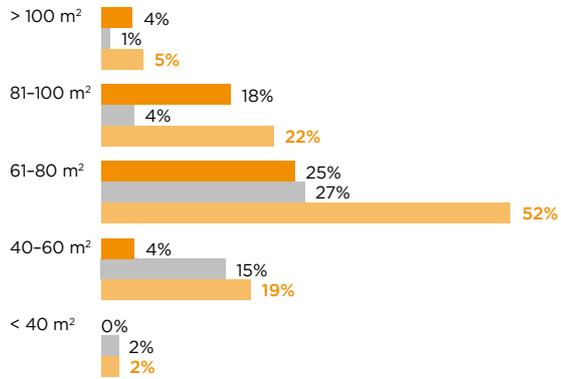
Das Bestandsportfolio der BUWOG fokussiert zu 93% auf Wohnungsgrößen zwischen 40 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup>. Der überwiegende Teil hat eine Wohnfläche von 61 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> und entspricht damit vorwiegend Drei-Zimmer-Wohnungen, die durch eine hohe Nachfrage bestimmt sind.

Das Gesamtportfolio der BUWOG Group weist zum Stichtag 30. April 2017 eine durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete von EUR 5,18 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 4,92 pro m<sup>2</sup>) aus. Die Unterschiede zwischen den Immobilienbeständen in Deutschland und Österreich sind dabei mit rund EUR 1,35 pro m<sup>2</sup> deutlich. Der Wert im deutschen Bestandsportfolio beträgt EUR 5,85 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 5,68 pro m<sup>2</sup>). Im Gegensatz dazu beträgt der Wert in Österreich aufgrund des hohen Anteils der geförderten Miete EUR 4,50 pro m<sup>2</sup> und Monat, im Vorjahresvergleich mit EUR 4,20 pro m<sup>2</sup> und Monat eine signifikante Steigerung infolge des außerordentlichen Effekts aus der EVB-Erhöhung im Rahmen der WGG-Novelle. Das durchschnittliche Mietniveau in den urbanen Clustern liegt deutlich über dem der stadtnahen und ländlichen Regionen, wobei Wien mit durchschnittlich EUR 5,44 pro m<sup>2</sup> und Monat (Vorjahr: EUR 5,15 pro m<sup>2</sup> und Monat) und Berlin mit EUR 6,30 pro m<sup>2</sup> und Monat (Vorjahr: EUR 6,16 pro m<sup>2</sup> und Monat) zusammen mit den Regionen Hamburg (EUR 6,83 pro m<sup>2</sup>), Kiel (EUR 6,08 pro m<sup>2</sup>), Lüneburg (EUR 6,03 pro m<sup>2</sup>), Braunschweig (EUR 5,94 pro m<sup>2</sup>) und Lübeck (EUR 5,88 pro m<sup>2</sup>) die Spitzengruppe bilden.

Die Struktur des durchschnittlichen Mietniveaus, das insgesamt unter dem der Peer Group liegt, ist insbesondere mit dem hohen Anteil an öffentlich geförderten Wohnbauten (rund 62% der vermieteten Gesamtnutzfläche) im Bestand der BUWOG Group zu erklären. Im österreichischen Bestand unterliegen alle vor dem 1. April 2001 errichteten bzw. bezugsfertigen Objekte den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG), was Mietsteigerungen auch nach Auslaufen der Förderung ausschließt. Die auslaufenden Förderungsbindungen in Deutschland erhöhen wiederum das Potenzial für mittel- bis langfristig realisierbare Mietsteigerungen im Portfolio.

## STRUKTUR DES BESTANDSPORTFOLIOS NACH WOHNUNGSGRÖSSE

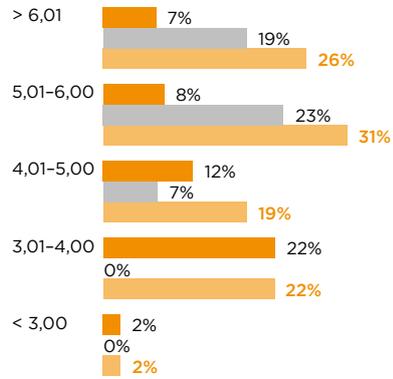
Gesamtnutzfläche: rund 3,6 Mio. m<sup>2</sup>



■ Österreich ■ Deutschland ■ Gesamt

## MONATLICHE NETTOKALTMIETE

in EUR pro m<sup>2</sup> zum Stichtag (Ø Gesamtportfolio: EUR 5,18 pro m<sup>2</sup>)



■ Österreich ■ Deutschland ■ Gesamt



Hinrichsring, Hannover



Perfektastraße, Wien

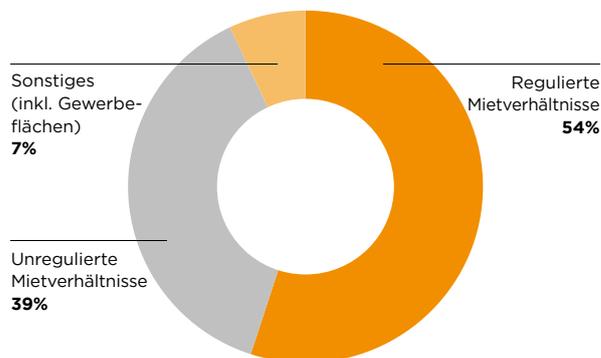
G4-2

## MIETMODELLE DES BESTANDSPORTFOLIOS

Die BUWOG Group unterliegt bei der Mietpreisgestaltung für das Bestandsportfolio in Deutschland bei den geförderten Bestandseinheiten insbesondere dem Wohnraumförderungsgesetz Schleswig-Holstein (§ 16 SHWoFG) und in Österreich bei einem Großteil des Bestands den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG). Das Bestandsportfolio der BUWOG Group wird deshalb gemäß nebenstehender Grafik in nicht regulierte und regulierte Mietverhältnisse sowie Sonstiges (inklusive Gewerbeflächen) unterteilt.

### PORTFOLIOSTRUKTUR NACH ART DER MIETVERHÄLTNISS

Basis Nettokaltmiete, zum 30. April 2017



### STRUKTUR DER MIETVERHÄLTNISS

zum 30. April 2017

	Vermietete Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Annualisierte Nettokaltmiete in EUR Mio.	Anteil an der annualisierten Nettokaltmiete	Monatliche Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup> in EUR <sup>3)</sup>
Unregulierte Mietverhältnisse Deutschland	1.009.122	70,7	34%	5,84
Regulierte Mietverhältnisse Deutschland	596.120	39,2	19%	5,47
Unregulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. angemessener Miete nach WGG und MRG) <sup>1)</sup>	135.358	8,9	4%	5,45
Regulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. übrige Bestimmungen nach WGG) <sup>2)</sup>	1.457.295	72,5	35%	4,14
Sonstiges (inklusive Gewerbeflächen)	103.612	13,8	7%	11,12
<b>Summe BUWOG Group</b>	<b>3.301.507</b>	<b>205,1</b>	<b>100%</b>	<b>5,18</b>

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

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

3) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

Die BUWOG Group unterliegt bei der Mietpreisgestaltung der preisgebundenen Bestandseinheiten des Bestandsportfolios, die einen Anteil von rund 60% an den vermieteten Gesamteinheiten bzw. rund 91% an den vermieteten Bestandseinheiten in Österreich ausmachen, den gesetzlichen Vorgaben. Im österreichischen Bestand kann daher eine Steigerung der Mieterlöse nur eingeschränkt über eine Fluktuation der Mieter sowie über vorgegebene Index-Anpassungen erzielt werden. Für das Asset Management ergibt sich aufgrund dieser Restriktionen die Anforderung, das vorhandene Potenzial der Liegenschaften bestmöglich auszuschöpfen, Wertsteigerungspotenziale in Form von Nachverdichtungen und Dachgeschoss-Ausbauten zu erkennen sowie die Kostenstrukturen zu optimieren.

### VERGLEICH MARKTMIETE ZU IST-MIETE DES BESTANDSPORTFOLIOS

	Marktmiete <sup>1)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete <sup>2)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup>
Berlin	6,90	6,30
Übriges Deutschland	6,43	5,74
<b>Summe Deutschland</b>	<b>6,52</b>	<b>5,85</b>
Wien	nicht anwendbar	5,44
Übriges Österreich	nicht anwendbar	4,02
<b>Summe Österreich</b>	<b>nicht anwendbar</b>	<b>4,50</b>
<b>Summe BUWOG Group</b>	<b>-</b>	<b>5,18</b>

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag aus externem Bewertungsgutachten CBRE

2) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

Für den österreichischen Bestand der BUWOG Group ist damit aufgrund der überwiegend mietpreisgebundenen bzw. regulierten Wohneinheiten ein Mietsteigerungspotenzial aus der Differenz zwischen Marktmiete und Nettokaltmiete nicht ableitbar. Im deutschen Bestand gibt es eine Preisdifferenz zwischen Marktmiete

und Nettokaltmiete in Höhe von EUR 0,67 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 0,72 pro m<sup>2</sup>) bzw. rund 11% (Vorjahr: rund 13%). Die Realisierung dieses Mietsteigerungspotenzials wird im Rahmen der Neuvermietung aus Fluktuation und der Mietanpassungen von Bestandsmieten, unterstützt durch objekt- und wohnungsspezifische Modernisierungsmaßnahmen, konsequent umgesetzt, was sich neben der Erhöhung der Miet-Cashflows auch in der Erhöhung der Fair Values der Immobilien niederschlägt.

Im nachfolgenden Abschnitt werden die unterschiedlichen Mietmodelle des BUWOG-Group-Immobilienbestands getrennt nach Deutschland und Österreich erläutert. Zu ausführlichen Erläuterungen über die wesentlichen Änderungen aus der WGG-Novelle auf die Einhebung der Mieteinnahmen sowie detaillierte Beschreibungen der Mietmodelle verweisen wir auf das Kapitel *Asset Management – Mietmodelle der BUWOG* im Geschäftsbericht 2015/16 auf den Seiten 58ff. und auf die Website der BUWOG Group unter [www.buwog.com](http://www.buwog.com).

## **RAHMENBEDINGUNGEN DEUTSCHLAND**

In Deutschland bestehen für rund 1.009.000 m<sup>2</sup> des BUWOG-Portfolios unregulierte Mietverhältnisse. Dies entspricht rund 61% der vermieteten Gesamtnutzfläche des deutschen Bestands von 1,66 Mio. m<sup>2</sup>. Die daraus resultierende annualisierte Nettokaltmiete beläuft sich auf rund EUR 70,7 Mio. bei einer Durchschnittsmiete von EUR 5,84 pro m<sup>2</sup>.

**Mietpreisbindungen aus unterschiedlichen Förderungsarten.** Per 30. April 2017 weist der deutsche Bestand der BUWOG Group insgesamt 9.233 preisgebundene Wohnungen nach unterschiedlichen Förderungsarten aus. Die regulierten Mietverhältnisse im deutschen Bestand betreffen rund 596.000 m<sup>2</sup> bzw. rund 36% der vermieteten Gesamtnutzfläche des deutschen Bestands von 1,66 Mio. m<sup>2</sup>. Für diese Immobilienbestände beträgt die annualisierte Nettokaltmiete in Summe rund EUR 39,2 Mio. bei einer Durchschnittsmiete von EUR 5,47 pro m<sup>2</sup>. Die Mietrechtsbeschränkungen in Deutschland stammen im Wesentlichen aus dem Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG). Die Mietpreisbindungen aller öffentlich geförderten Bestandseinheiten im deutschen Bestandsportfolio der BUWOG Group laufen im Durchschnitt noch bis 2026. Bei Auslauf der Förderungen und dem damit verbundenen Wegfall der Mietpreisbeschränkungen besteht ein Mietsteigerungspotenzial.

### **FÖRDERUNGSARTEN**

Förderungsarten	Einheiten	Anteil in %	Nettokaltmiete in EUR pro m <sup>2</sup>
SHWoFG	6.085	66%	5,30
Kostenmietrecht	2.330	25%	5,68
Vereinbarte Förderung	818	9%	6,05
<b>Gesamt</b>	<b>9.233</b>	<b>100%</b>	<b>5,47</b>

### **MIETPREISBINDUNG**

Auslauf Mietpreisbindung	Einheiten	Anteil in %	Nettokaltmiete in EUR pro m <sup>2</sup>
< 2019	3.214	35%	5,16
2019-2024	527	6%	5,61
2025-2030	3.571	39%	5,74
> 2030	1.921	21%	5,49
<b>Gesamt</b>	<b>9.233</b>	<b>100%</b>	<b>5,47</b>

**Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz (§16 SHWoFG).** Insgesamt entfallen 6.085 Bestandseinheiten und damit rund 66% aller preisgebundenen Bestandseinheiten unter die Überleitungsvorschriften des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (§ 16 SHWoFG). Beginnend mit dem 1. Juli 2014 können auf Basis des § 16 SHWoFG (welcher nunmehr Mieterhöhungsmöglichkeiten nach § 558 BGB zulässt) die Basismieten (vereinbarte Kostenmieten) innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren um maximal 9% angehoben werden (abweichende Kappungsgrenze). Mit dem Entfall der im Zusammenhang mit der Förderung stehenden Mietpreisbindung ist eine zusätzliche Anhebung der Miete um maximal 20% auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben ab 31. Dezember 2018 möglich.

Im Geschäftsjahr 2016/17 konnten die Nettokaltmieten der unter die Überleitungsvorschriften des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes fallenden Bestandseinheiten marktdifferenziert um weitere 1,6% p.a. (Vorjahr: 1,7% p.a.) bzw. weitere rund TEUR 31 pro Monat (Vorjahr: rund TEUR 34 pro Monat) gesteigert werden.

**Öffentlich-geförderter Bestand in Berlin.** In Berlin sind von den rund 5.000 Bestandseinheiten insgesamt nur knapp 2.000 Bestandseinheiten öffentlich gefördert. Dies betrifft im Wesentlichen die High-Deck-Siedlung in Berlin-Neukölln, deren Bestand bei der Neuvermietung der sogenannten Kostenmiete als Mietpreisbindung, aber keiner Belegungsbindung unterliegt. Die öffentlichen Förderungen enden je nach Bauabschnitt in den Jahren zwischen 2025 und 2034.

**Auswirkungen der Mietpreisbremse in Deutschland.** Per 1. Juni 2015 ist die sogenannte Mietpreisbremse in Deutschland per Gesetz in Kraft getreten. Das Ziel der Rechtsverordnung ist die Eindämmung des deutlichen marktnachfragebedingten Anstiegs von Mietpreisen in angespannten Wohnungsmietmärkten. Für die Neuvermietung ist an Standorten, an denen die Mietpreisbremse gilt, Folgendes zu beachten:

- Vermieter dürfen die Miete bei Wiedervermietungen um maximal 10% über das ortsübliche Niveau hinaus erhöhen.
- Wohnungen, die bereits vor Eintritt der Mietpreisbremse oberhalb der Grenze von ortsüblicher Nettokaltmiete plus 10% vermietet waren, stehen unter Bestandsschutz und können bei einer Neuvermietung zu der alten vertraglichen Nettokaltmiete vermietet werden. Bei der Ermittlung der Bestandsmiete bleiben jedoch Mieterhöhungen unberücksichtigt, die innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des alten Mietverhältnisses vereinbart worden sind.
- Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, fallen nicht unter die Mietpreisbegrenzung.
- Wohnungen, die nach einer umfassenden Modernisierung in die Erstvermietung gehen, unterliegen keiner Mietpreisbegrenzung.

In Berlin erfolgt seit Juni 2015 und in Hamburg seit Juli 2015 bei neu abgeschlossenen Mietverträgen eine Deckelung der Mietpreise, die nunmehr maximal 10% über dem ortsüblichen Niveau liegen dürfen. Ist die Miete, die der vorherige Mieter zahlte, höher, so kann hier die Deckelung bis zur Höhe dieser vereinbarten Vormiete erfolgen. An einigen Standorten in Schleswig-Holstein sowie Kassel ist die Mietpreisbremse seit November 2015 in Kraft. Darüber hinaus ist mittlerweile auch zum 1. Dezember 2016 die Mietpreisbremse in Niedersachsen in Kraft getreten, was unsere Bestände in Braunschweig, Lüneburg, Buchholz in der Nordheide sowie den Portfolioankauf in Hannover betrifft. Insgesamt resultiert daraus für den Immobilienbestand der BUWOG Group in Deutschland, dass nach aktueller Einschätzung rund 33% (Vorjahr: 32%) der Bestandseinheiten der Mietpreisbremse unterliegen. Auf den Gesamtbestand der BUWOG Group bezogen beträgt der Anteil der Einheiten, die der Mietpreisbremse unterliegen, insgesamt rund 18% (Vorjahr: 17%).

Die Mietpreisbremse hat Einfluss auf das Mietwachstumspotenzial im Rahmen der Neuvermietung von Wohnraum, sofern die erzielbare Marktmiete für den angebotenen Wohnraum bis zur Einführung der Mietpreisbremse noch nicht nachhaltig erreicht werden konnte. Inwiefern das der Fall ist, obliegt einer Einzelfallprüfung bei Mieterwechsel und ist abhängig von Standort und Objekt. Die Auswirkungen der Anwendung der Mietpreisbremse stellen für die BUWOG Group keine nennenswerte Beeinträchtigung in der Mietpreisgestaltung in den Beständen dar. In der Mehrjahresplanung werden die Effekte vollumfänglich abgebildet.

Neben der Mietpreisbremse wurde als zusätzliches Instrument zur Dämpfung der Mietpreisentwicklung die Kappungsgrenzenverordnung neu definiert. Die Kappungsgrenzenverordnung sieht vor, dass Mieterhöhungen im Bestand – in angespannten Mietmärkten – auf maximal 15% der Altmiete innerhalb von drei Jahren beschränkt werden. Hiervon sind die BUWOG-Standorte Berlin, Hamburg und Kassel betroffen.

Zu ausführlichen Erläuterungen zu den Themen Mietpreisbremse sowie Kappungsgrenzenverordnung verweisen wir auf das Kapitel *Asset Management – Mietmodelle der BUWOG* im Geschäftsbericht 2015/16 auf den Seiten 63f.

**Effekte aus der Anpassung des Mietpreisspiegels.** Sowohl im Geschäftsjahr 2016/17 als auch nach Ende des Geschäftsjahres sind zahlreiche neue Mietpreisspiegel an Standorten veröffentlicht worden, an denen die BUWOG Group mit eigenen Beständen vertreten ist. Die Mietpreisspiegel geben, unter Berücksichtigung von Lage, Ausstattung und Baujahr der Wohnungen, Auskunft über die ortsüblichen Vergleichsmieten von frei finanzierten Wohnungen. Damit bilden diese in vielen Gemeinden eine Grundlage für Mieterhöhungen von Bestandsmieten und auch für die Ermittlung der Neuvermietungsmieten. In der Regel werden die Mietpreisspiegel alle zwei Jahre aktualisiert. Im Geschäftsjahr 2016/17 wurden in Braunschweig und Lübeck neue Mietpreisspiegel veröffentlicht. In Braunschweig stieg der Mietpreisspiegel 2016 im Durchschnitt nur leicht um rund 1% im Vergleich zum letzten Mietpreisspiegel aus 2014. In Lübeck stieg der Mietpreisspiegel 2016 dagegen im Durchschnitt um rund 4,6% im Vergleich zum letzten Mietpreisspiegel aus 2014. Nach Ende des Geschäftsjahres wurde im Mai 2017 der Berliner Mietpreisspiegel veröffentlicht, der eine Steigerung der Nettokaltmieten im Durchschnitt um rund 9,2% im Vergleich zum Mietpreisspiegel aus 2015 ausweist. Zudem wurde im Juni 2017 auch der Kieler Mietpreisspiegel veröffentlicht und weist ebenfalls eine Steigerung der Durchschnittsmieten aus. Für die BUWOG Group bedeutet diese stark marktnachfragegetriebene Entwicklung in den unterschiedlichen regionalen Mietpreisspiegeln ein signifikantes Mietsteigerungspotenzial, was sowohl bei den Bestandsmieten als auch beim Abschluss von Neuvermietungsmieten konsequent umgesetzt wird.

## **RAHMENBEDINGUNGEN ÖSTERREICH**

Die BUWOG Group unterliegt in Österreich für einen Großteil ihres Immobilienbestandsportfolios bei der Erhebung von Mieteinnahmen den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG), welches bei der Mietzinsbildung dem Prinzip der „Kostendeckung“ als Grundmodell folgt. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Objekte, die von der BUWOG bzw. BUWOG – Süd GmbH (vormals ESG Wohnungsgesellschaft mbH, Villach) vor deren Ausscheiden aus der Gemeinnützigkeit am 1. April 2001 errichtet bzw. bezugsfertig gestellt wurden. Alle nach dem 1. April 2001 errichteten Wohnungen unterliegen dem Mietrechtsgesetz (MRG).

Die nachfolgenden Darstellungen beschreiben in Grundzügen die auf den österreichischen Immobilienbestand der BUWOG Group anzuwendenden Mietzinsmodelle nach der WGG-Novelle per 1. Juli 2016.

**Kostendeckende Miete (§ 14 Abs. 1 WGG).** Rund 13.740 vermietete Bestandseinheiten mit rund 1.079.000 m<sup>2</sup>, einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 4,31 pro m<sup>2</sup> und rund 63% der annualisierten Nettokaltmiete des Bestands in Österreich.

Bei der kostendeckenden Miete als Grundmodell des WGG wird der Grundstücksankauf sowie die Errichtung des Gebäudes über die Mieteinnahmen finanziert. Der Mietzins setzt sich gemäß § 14 Abs. 1 WGG unter anderem aus den Mietkomponenten (Annuitäten, Verzinsung der Eigenmittel, Baurechtszins und Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) zusammen.

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag („EVB neu“), der vor der WGG-Novelle maximal EUR 1,71 pro m<sup>2</sup> betrug, wurde am 1. Juli 2016 durch die WGG-Novelle auf maximal EUR 2,00 pro m<sup>2</sup> angehoben. Er wird als Mietkomponente für die laufende Instandhaltung, Verbesserung und Brauchbarmachung der Wohnungen eingehoben und beträgt abhängig vom Alter des Gebäudes:

- 1. Stufe (Alter des Gebäudes bis 10 Jahre): EVB neu zwischen EUR 0,50 bis 0,80 pro m<sup>2</sup>
- 2. Stufe (Alter des Gebäudes zwischen 10 und 20 Jahren): EVB neu zwischen EUR 0,86 bis 1,40 pro m<sup>2</sup>
- 3. Stufe (Alter des Gebäudes über 20 Jahre): EVB neu zwischen EUR 1,46 bis 2,00 pro m<sup>2</sup>

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag („EVB neu“) ist gemäß WGG-Novelle an den Mieter rückzahlungspflichtig, sofern der eingehobene Beitrag nicht innerhalb von 20 Jahren für Instandhaltungsmaßnahmen in die Objekte entsprechend verbraucht wird. Bis zum 30. Juni 2016 angesammelte und nicht verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sind somit ab 1. Juli 2016 rückzahlungspflichtig.

**Wiedervermietungsentgelt (§ 13 Abs. 6 WGG).** Rund 5.715 vermietete Bestandseinheiten mit rund 380.000 m<sup>2</sup>, einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 3,68 pro m<sup>2</sup> und rund 19% der annualisierten Nettokaltmiete des Bestands in Österreich.

Ab 1. Juli 2016 ist an die Stelle des bisherigen richtwertorientierten Mietzinses ein wertgesicherter Betrag in Höhe von EUR 1,75 pro m<sup>2</sup> zuzüglich des „EVB neu“ in Höhe von max. EUR 2,00 pro m<sup>2</sup> getreten.

Unter Einbeziehung des „EVB neu“ kann bei Häusern, die 30 Jahre oder älter sind und deren Darlehen zurückbezahlt wurden, somit ein Betrag von insgesamt EUR 3,75 pro m<sup>2</sup> eingehoben werden. Das bedeutet im Vergleich zur bisherigen Regelung einen potenziellen Anstieg von EUR 0,25 pro m<sup>2</sup>, sofern die Marktgegebenheiten dies an den jeweiligen Objektstandorten zulassen.

**Angemessene Miete (§ 13 Abs. 4 und 5 WGG i.V.m. Rückzahlungsbegünstigungsgesetz RGB).** Rund 450 vermietete Bestandseinheiten mit rund 30.000 m<sup>2</sup>, einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 6,16 pro m<sup>2</sup> und rund 3% der annualisierten Nettokaltmiete des Bestands in Österreich.

Wenn die Wohnung mit Förderungsmitteln errichtet wurde, hat die Mietzinsbildung entsprechend den Förderungsrichtlinien zu erfolgen. Nach Rückführung der Förderungsmittel kann bei einer Neuvermietung der angemessene marktübliche Mietzins verrechnet werden.

**Unregulierte Miete nach dem Mietrechtsgesetz (§ 16 iV § 1 Abs. 4 Z1 MRG).** Rund 1.300 vermietete Bestandseinheiten mit rund 106.000 m<sup>2</sup>, einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 5,25 pro m<sup>2</sup> und rund 7% der annualisierten Nettokaltmiete des Bestands in Österreich.

Es bestehen keine Mietzinsbeschränkungen bei Errichtung der Wohnung ohne Förderung (sogenannter frei finanziertem Neubau).

**Zusammenfassung der Eckdaten der Mietzinsarten.** Die regulierten Mietverhältnisse der BUWOG Group in Österreich weisen insgesamt eine vermietete Gesamtnutzfläche von rund 1,5 Mio. m<sup>2</sup> bzw. 88,6% der vermieteten Gesamtnutzfläche des österreichischen Bestands von insgesamt rund 1,6 Mio. m<sup>2</sup> aus. Die annualisierte Nettokaltmiete aus den Mietverhältnissen der kostendeckenden Miete sowie nach dem Wiedervermietungsentgelt beläuft sich auf rund EUR 72,5 Mio., woraus eine durchschnittliche Monatsmiete von rund EUR 4,14 pro m<sup>2</sup> resultiert.

Die unregulierten Mietverhältnisse in Österreich weisen eine vermietete Fläche von rund 135.000 m<sup>2</sup> bzw. 8,2% der vermieteten Gesamtnutzfläche des österreichischen Bestands von 1,6 Mio. m<sup>2</sup> aus. Die durchschnittliche Monatsmiete für diese Mietverhältnisse beträgt EUR 5,45 pro m<sup>2</sup>.

Aus der WGG-Novelle resultierte für die BUWOG Group ein positiver Effekt. Die marktdifferenzierte Umsetzung der Erhöhung der Mietkomponente EVB führte in den jeweiligen Objekten und Regionen beginnend ab 1. Juli 2016 zu einem zusätzlichen Miet-Cashflow von rund EUR 4,0 Mio. p.a., der innerhalb von 20 Jahren in die Verbesserung der Objektzustände investiert werden muss und damit die Bestandsqualität in Österreich erhöht.

**Sonstiges (inklusive Gewerbeflächen) Österreich und Deutschland.** Bei den Mietverhältnissen für sonstige Mietverhältnisse inkl. Gewerbe, die keine Mietrestriktionen enthalten, erfolgt der Ausweis ohne Unterteilung in Österreich und Deutschland. Der Anteil dieser Flächen beträgt rund 3% der vermieteten Gesamtnutzfläche des Gesamtbestands der BUWOG Group in Österreich und Deutschland und weist eine durchschnittliche Monatsmiete von EUR 11,12 pro m<sup>2</sup> aus.

# STRATEGIE, ERFOLGSFAKTOREN, AUSBLICK

Der Geschäftsverlauf und das operative Ergebnis des Asset Managements der BUWOG werden von verschiedenen internen und externen Faktoren beeinflusst. Wesentliche Einflussfaktoren stellen dabei effiziente Organisationsstrukturen sowie Prozessabläufe, ein striktes Kostenmanagement und eine zentrale Beschaffungsstrategie zur rentablen Bewirtschaftung von Wohnimmobilien sowie leistungsfähige IT-Systeme dar. Zusätzlich beeinflussen aber auch gesetzliche bzw. regulatorische Bestimmungen der Mietpreisgestaltung die Wertschöpfung des Unternehmens. Die wichtigsten damit verbundenen Auswirkungen werden nachstehend erörtert. Weitere Details hierzu sind den Kapiteln *Entwicklung der Immobilienmärkte* bzw. *Risiko- und Chancenberichterstattung* im *Konzernlagebericht* zu entnehmen.

## **AKTIVES ASSET MANAGEMENT**

Die Aufbauorganisation des Geschäftsbereichs Asset Management in der BUWOG Group gliedert sich in regional verantwortliche Teams, die eine marktnahe Betreuung der Bestandsimmobilien sicherstellen. Die Experten dieser Teams sind in ihrer Rolle als Eigentümervertreter zum Wohle der Kunden und der Investoren der BUWOG Group für das wertschöpfende Management und die ständige Verbesserung der Objekte verantwortlich. Die Asset Manager kooperieren sehr eng mit der kaufmännischen Immobilienverwaltung und mit den internen Abteilungen wie Portfolio Management, Bestandscontrolling, Einkauf Technik, technische Immobilienverwaltung, Objektbuchhaltung und Recht sowie externen Dienstleistern wie Maklern, Rechtsanwälten und Notaren. Die Hauptaufgabe des Asset Managements liegt darin, gemeinsam mit dem Portfolio Management das Bestandsportfolio zu segmentieren, die Objektstrategien zu erarbeiten, kostenoptimierte Instandhaltungen und Modernisierungen durchzuführen sowie Wertschöpfungspotenziale der jeweiligen Bestandsimmobilie zu erkennen und zu realisieren. Durch aktives Asset Management sollen nachfolgende Ziele erreicht werden:

- Kontinuierliche Steigerung der Mieterlöse durch Verbesserung der Vermietungsquote, nachhaltige Mietanpassungen von Bestandsmieten und Abschluss von attraktiven Neuvermietungsmiten
- Fortsetzung der Wachstumsstrategie durch wertschöpfende Neuakquisitionen vornehmlich in den Kernregionen Deutschlands
- Konsequente Umsetzung der „Bau in den Bestand“-Strategie in den Kernregionen Berlin und Hamburg zur Erweiterung des Bestandsportfolios durch Neubauten mit attraktiven Nettokaltmieten und geringen Instandhaltungskosten (siehe Kapitel *Property Development*)
- Nachhaltige Verbesserung der Kosteneffizienz bei Verwaltung, Instandhaltung und Modernisierung von Beständen durch Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation innerhalb der BUWOG Group
- Kontinuierliche Optimierung des Bestandsportfolios durch gezielte und margenstarke Einzel- und Blockverkäufe (siehe Kapitel *Property Sales*)

Damit wird eine laufende Optimierung der Erlöse, Kosten und operativen Ergebnisse mit einem wesentlichen Beitrag zum Recurring FFO, den nachhaltigen Liquiditätszuflüssen und dem Gesamtwert der Liegenschaften sichergestellt.

## **VERDICHTUNG BZW. WACHSTUM DES BESTANDSPORTFOLIOS**

Die Portfolioverdichtung erfolgt im Wesentlichen in Österreich durch profitable und zyklusoptimierte Blockverkäufe in strategisch wenig relevanten Regionen (Property Sales). Durch die Konzentration auf urbane Lagen wird dabei eine kontinuierliche Steigerung des durchschnittlichen Mietniveaus angestrebt.

Im renditestarken deutschen Markt ist es das Ziel, das Bestandsportfolio neben Berlin und Hamburg in ausgewählten Städten Norddeutschlands auszubauen. Die Akquisitionen unterliegen klar definierten Ankaufskriterien insbesondere hinsichtlich Qualität, Vermarktungsfähigkeit, EPRA NAV-Wachstumspotenzial und einer Ankaufsrendite von über 4%.

Im Kontext hoher Wohnungsnachfrage, steigender Mieten und gleichzeitig starkem Anstieg der Wettbewerbsintensität für Portfolioankäufe hat die BUWOG ihre „Bau in den Bestand“-Strategie mit Ende des Vorjahres auf Deutschland ausgeweitet. Es ist geplant, in den nächsten fünf Jahren rund 1.000 Bestandseinheiten aus der Development-Pipeline fertigzustellen und in das eigene Bestandsportfolio in Berlin und Hamburg zu übernehmen.



Bauabschnitt „Ankerviertel“ – Visualisierung des Projektteils, der in den eigenen Bestand gebaut wird

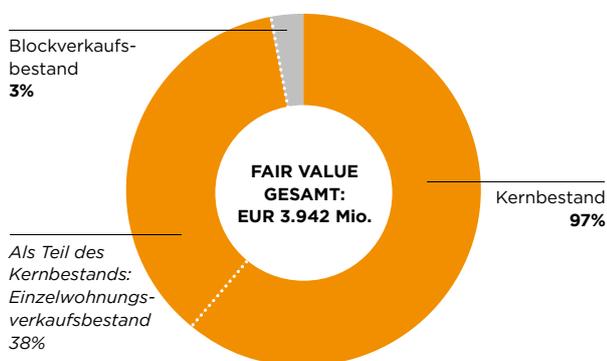
Als erstes Projekt wird ein Bauabschnitt des Development-Projekts „52 Grad Nord“ in Berlin-Grünau, das sogenannte „Ankerviertel“, mit rund 86 Bestandseinheiten in das eigene Bestandsportfolio gebaut. Die Fertigstellung und Übergabe des Teilprojekts wird voraussichtlich im April 2018 erfolgen. Der Schwerpunkt des Neubaus für das eigene Bestandsportfolio liegt auf energieeffizienten Gebäuden mit abgestimmter Haustechnik, qualitativ hochwertiger Ausstattung und großzügigen Allgemeinbereichen. Diese Gebäude bieten dem zukünftigen Mieter komfortable Tiefgaragen, großzügige Freiräume (durch Balkone/Terrassen), zeitgemäßen Schallschutz und moderne Bäder. Das Bestandsportfolio in Deutschland wird damit durch attraktive und hochwertige Neubauwohnungen in gefragten Wohnlagen mit überdurchschnittlichen Nettokaltmieten pro m<sup>2</sup> sowie geringen Instandhaltungskosten optimal ergänzt und verbessert. Die kalkulierten Renditen bezogen auf die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf rund 4,5% (bzw. das 22-Fache der kalkulierten Jahresnettokaltmiete) und liegen damit höher als die aktuell am Berliner Immobilienmarkt üblichen Ankaufsrenditen für Portfolioankäufe. Zu weiteren Details wird auf das Kapitel *Property Development* verwiesen.

## KLARE PORTFOLIOSTRATEGIE UND -SEGMENTIERUNG

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

## STRATEGISCHER PORTFOLIO-CLUSTER-SPLIT NACH FAIR VALUE

zum 30. April 2017



## PORTFOLIO-SPLIT NACH STRATEGIE-CLUSTER

zum 30. April 2017

		Kernbestand	Einzelwohnungsverkaufsbestand	Blockverkaufsbestand	Gesamtbestand
Bestandseinheiten	Stück	35.239	11.615	2.743	49.597
Gesamtnutzfläche	in m <sup>2</sup>	2.289.780	926.670	202.334	3.418.784
Monatliche Nettokaltmiete <sup>1)</sup>	in EUR pro m <sup>2</sup>	5,39	4,90	3,83	5,18
Fair Value <sup>2)</sup>	in EUR Mio.	2.379	1.432	131	3.942
Fair Value <sup>2)</sup>	in EUR pro m <sup>2</sup>	1.039	1.546	646	1.153
Gross Rental Yield <sup>3)</sup>	in %	6,1%	3,6%	6,3%	5,2%
Leerstand im Cluster	nach m <sup>2</sup>	2,4%	4,2%	11,0%	3,4%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 30. April 2017

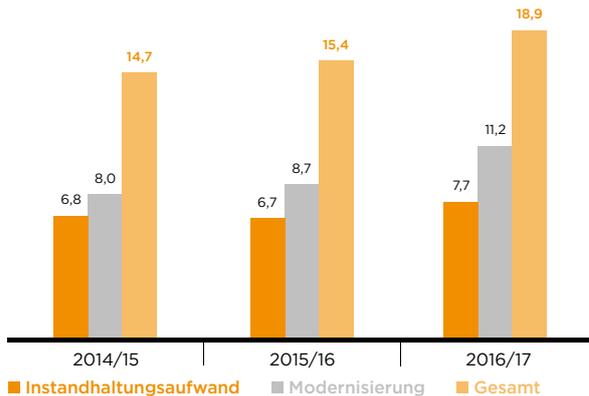
3) Annualisierte Nettokaltmiete (Basis monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten zum Stichtag) im Verhältnis zum Fair Value

## QUALITATIVE PORTFOLIOOPTIMIERUNG

**Umfangreiche Investitionen in Objektqualität.** Die BUWOG Group verfolgt eine nachhaltige Strategie zur Instandhaltung und Modernisierung des Bestandsportfolios in Deutschland und Österreich. Die Maßnahmen sind dabei auf die konsequente und gezielte Verbesserung der Objektzustände durch Brauchbarmachungen von Leerwohnungen zur Neuvermietung, Großinstandsetzungen und Modernisierungen in Deutschland und Österreich sowie auf die Realisierung von Wertsteigerungspotenzialen ausgerichtet.

### INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

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



Die Vergleichszahlen des Vorjahres wurden durch die retrospektive Umsetzung der neuen Aktivierungsrichtlinie angepasst (siehe Kapitel 2.4 des Konzernabschlusses)



*„Modernisierung nicht nur im digitalen Bereich.“*

**Dipl.-Wirt. Ing. (FH) Thorsten Gleitz,  
Geschäftsführer Immobilienmanagement Deutschland**

„Mit SAP als Basis haben wir in vielen Geschäftsbereichen eine sichere Basis geschaffen, auf der wir aufbauen können. Digitale Potenziale wurden erkannt und werden sukzessive gehoben. Eine Mieter-Service-APP erleichtert die Kommunikation zwischen Mietern und uns als Verwaltung. Beide Seiten profitieren. Neben zeitgemäßem Service verjüngen wir auch unsere Produkte – wir modernisieren ebenfalls unsere Gebäude. Zum einen erneuern wir Bestandsgebäude nach energetischen Gesichtspunkten – zum anderen wächst unser Anteil an Neubauten, die wir in den Bestand als Mietwohnungen bauen.“

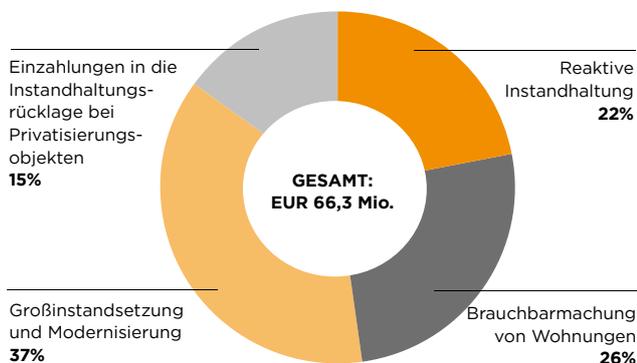
## UMSETZUNG DER NEUEN AKTIVIERUNGSRICHTLINIE

Beginnend mit dem ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 hat die BUWOG Group die Ergebnisse der erfolgten Best-Practice-Analyse zur Aktivierungspolitik umgesetzt. Nach IAS 8 handelt es sich bei der Anwendung der neuen Aktivierungsrichtlinie um eine Bewertungsänderung, die auch eine retrospektive Anpassung der Vorjahreszahlen erfordert (siehe Kapitel 1.3 *Änderung von Vergleichsinformationen des Konzernabschlusses*).

Die BUWOG Group hat im Geschäftsjahr 2016/17 für laufende Instandhaltungen, Brauchbarmachungen von Wohnungen zwecks Neuvermietung, Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklagen bei Privatisierungsobjekten sowie für Großinstandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Summe EUR 66,3 Mio. (Vorjahr: EUR 54,8 Mio.) in die Immobilienbestände in Deutschland und Österreich investiert. Das entspricht einem Gesamtbetrag für Instandhaltung und Modernisierung in Höhe von EUR 18,9 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 15,4 pro m<sup>2</sup>). Die Investitionen in laufende Instandhaltungen betragen EUR 27,0 Mio. (Vorjahr: EUR 23,7 Mio.) bzw. EUR 7,7 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 6,9 pro m<sup>2</sup>). Die aktivierten Modernisierungsmaßnahmen (CAPEX) betragen EUR 39,3 Mio. (Vorjahr: EUR 31,1 Mio.) bzw. EUR 11,2 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 8,7 pro m<sup>2</sup>) und resultieren aus Modernisierungen des Like-for-like-Portfolios. Die Aktivierungsquote beträgt somit 59,2% (Vorjahr: 56,7%) der Gesamtinvestitionsaufwendungen. Die Aktivierungsquote hat sich aufgrund anteiliger Investitionen aus dem CAPEX-Sonderprogramm mit einem leicht differenzierten Maßnahmen-Mix mit höherer Aktivierungsfähigkeit im Vergleich zum angepassten Vorjahreswert leicht erhöht. In der nachfolgenden Grafik sind die Investitionen in vier Instandhaltungskategorien dargestellt. Die Brauchbarmachungen von Wohnungen sowie die Großinstandsetzungen und Modernisierungen machen dabei mit rund 63% einen wesentlichen Anteil aus.

### SPLIT INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

in % von Instandhaltung und Modernisierung



### INSTANDHALTUNGS-AUFWAND UND MODERNISIERUNG

	2016/17	2015/16	Veränderung
<b>Instandhaltungsaufwand und Modernisierung gesamt in EUR Mio.</b>	<b>66,3</b>	<b>54,8</b>	<b>20,9%</b>
Instandhaltungsaufwand in EUR Mio.	27,0	23,7	13,8%
Aktivierung von Modernisierungen (CAPEX) in EUR Mio.	39,3	31,1	26,3%
<b>Aktivierungsquote in %</b>	<b>59,2%</b>	<b>56,7%</b>	<b>2,5 PP</b>
Durchschnittliche Gesamtnutzfläche in 1.000 m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	3.500	3.551	-1,4%
<b>Instandhaltungsaufwand und Modernisierung gesamt in EUR pro m<sup>2</sup></b>	<b>18,9</b>	<b>15,4</b>	<b>22,6%</b>
Instandhaltungsaufwand in EUR pro m <sup>2</sup>	7,7	6,7	15,2%
Aktivierung von Modernisierungen (CAPEX) in EUR pro m <sup>2</sup>	11,2	8,7	28,2%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten. Die Vergleichszahlen des Vorjahres wurden durch die retrospektive Umsetzung der neuen Aktivierungsrichtlinie angepasst (siehe Kapitel 1.3 des Konzernabschlusses).

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

## CAPEX-SONDERPROGRAMM IN DEUTSCHLAND

Im Geschäftsjahr 2016/17 hat die BUWOG Group ein umfangreiches Investitionsprogramm in Deutschland mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 57 Mio. gestartet. Ziel dieser Modernisierungsmaßnahmen ist es, die Qualität des Bestandsportfolios zu steigern und Wertsteigerungspotenziale zu heben. Die Investitionsschwerpunkte liegen dabei auf den Kernstandorten Lübeck, Berlin, Kiel, Braunschweig und Hamburger Umland. Die Investitionsmaßnahmen fokussieren zum einen auf die Durchführung von energetischen Modernisierungen und zum anderen auf die Schaffung von zusätzlicher Nutzfläche durch den Ausbau von Dachgeschosswohnungen, Nachverdichtungen auf Bestandsgrundstücken (u.a. Berlin und Kiel) und den Anbau von Balkonen. Des Weiteren werden umfangreiche Wohnungssanierungen mit Schwerpunkt auf die strategischen Kernregionen (u.a. Lübeck, Berlin, Braunschweig) innerhalb des Sonderprogramms durchgeführt, um zusätzliche Mietsteigerungen zu erreichen. Das Investitionsprogramm konnte im Geschäftsjahr 2016/17 planmäßig gestartet werden und umfasste ein Investitionsvolumen von rund EUR 8,3 Mio. Im Berichtsjahr wurden bereits energetische Sanierungen von mehreren Gebäuden (inklusive Austausch von Fenstern, Montage eines Fassaden-Wärmedämmverbundsystems, die energetische Sanierung der Dächer sowie die Sanierung von Treppenhäusern) in Lübeck und Braunschweig abgeschlossen. Diese Maßnahmen senken den Energieverbrauch und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Im Berliner Umland (Strausberg) wurde zudem der Ausbau von 12 Dachgeschosswohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von rund 785 m<sup>2</sup> erfolgreich fertiggestellt und komplett zu einer marktgerechten Nettokaltmiete vermietet. Die ursprüngliche Investitionssumme hat sich aufgrund einer reduzierten Maßnahme in Berlin in Höhe von rund EUR 2 Mio. auf EUR 55 Mio. vermindert. Die Investitionen des CAPEX-Sonderprogramms in Deutschland führen zu Mietsteigerungen von rund EUR 3 Mio. p.a., was unter Berücksichtigung einer Finanzierung mit einem Loan-to-Value von 30% auf die Investitionsmaßnahmen zu einer Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital von rund 7% führt.

### REGIONALE SCHWERPUNKTE

	Investitionen in Mio. EUR
Lübeck	23
Berlin	11
Kiel	10
Braunschweig	7
Hamburger Umland	4
<b>Gesamt</b>	<b>55</b>



**Mietsteigerung: EUR 3 Mio. p.a.**  
**Eigenkapitalrendite: 7%**  
**Loan-to-Value: 30%**

### KOSTENOPTIMIERTE INVESTITIONEN IN DER BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

Im Rahmen einer effizienten Bestandsbewirtschaftung steuert das Asset Management die Mittelallokation durch eine Mehrjahresplanung von Wohnungsbrauchbarmachungen, Großinstandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf Objektebene. Den Fokus bilden dabei die strategischen Kernregionen sowie Kostenbewusstsein. Der im Geschäftsjahr neu strukturierte Bereich „Einkauf Technik“ der BUWOG Group kann hierbei durch Standardisierungen, zentrale Vergabe von Dienstleistungsaufträgen an Dritte sowie Bündelung von Bestellungen die Realisierung von wesentlichen Kostenvorteilen sicherstellen. Die Immobilienverwaltung vor Ort trägt dazu bei, dass durch regelmäßige Begehungen der Bestandsimmobilien eine Kumulation notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen verhindert sowie eine zeitnahe Mängel- und Schadensbeseitigung zur Vermeidung von Kostennachteilen und zur Steigerung der Mieterzufriedenheit sichergestellt wird. Bei der kostendeckende Miete haben die Kosten der Instandhaltung eine Auswirkung auf die Höhe der Mieten.

## **INNOVATIONEN UND DIGITALISIERUNG**

Die BUWOG Group hat zum 1. Mai 2017 ein einheitliches konzernweites ERP-System (SAP) eingeführt und somit einen weiteren wichtigen Meilenstein in Hinblick auf Vereinheitlichung und Effizienzsteigerung vollzogen. Im Zusammenhang mit der SAP-Einführung wurden weitere Applikationen und IT-Systeme weiterentwickelt bzw. neue Schnittstellen implementiert. Ein wichtiges Beispiel hierfür ist das Update des „Data Warehouse“, wodurch die Controlling-Auswertungen effizienter und umfangreicher gestaltet werden konnten. Des Weiteren wurden die Anforderungen insbesondere aus der Mietgesetzgebung (WGG) und der WEG-Verwaltung erfolgreich in das SAP implementiert.

Die BUWOG Group hat im Dezember 2016 für die Kunden in den deutschen Beständen eine maßgeschneiderte BUWOG-MieterApp für das Smartphone eingeführt. Mittels dieser Applikation, die im Apple Store und im Google Play Store erhältlich ist, wird eine zeitgemäße, innovative und prozesseffiziente interaktive Kommunikation mit den Mietern sowie ein erhöhter Kundenservice erreicht. Wesentliche Schwerpunkte der Funktionalitäten der MieterApp unterstützen die zentralen Serviceleistungen der BUWOG und ermöglichen den Mietern eine schnelle Schadensmeldung mit Foto-Upload, die Angabe von Wunschterminen zur Schadensbeseitigung sowie Handwerkerbewertungen. Im Sinne der weiteren Digitalisierung werden zukünftig die Schadensmeldungen direkt in das BUWOG-interne SAP-Ticketsystem eingespielt, was eine noch effizientere Bearbeitung garantiert. Zusätzlich wird die Einreichung von Formularen für einfache Verwaltungsaufgaben (SEPA-Teilnahme, Lärmprotokoll, Vermieterbescheinigung oder Meldebestätigung des Vermieters) erleichtert. Ende 2017 wird die BUWOG-MieterApp auch in Österreich für die BUWOG-Mieter nutzbar sein.



*„Mit 1. Mai 2017 hat die BUWOG ein wichtiges Ziel erreicht: Gemeinsame Werkzeuge für effiziente Prozesse in der gesamten Gruppe.“*

**Dr. Josef Füricht,  
Bereichsleiter IT**

„Die integrierte Unterstützung auf Basis eines konzernweiten SAP-Systems ist der wesentliche Grundpfeiler für die konsequente Weiterentwicklung der Digitalisierung, um Effizienz und Effektivität in den Prozessen, unterstützt durch ein zeitgemäßes IT-System, zu realisieren. Die zukünftige Erweiterung der IT-Landschaft durch ein state-of-the-art BI/BW-System auf Basis HANA bringt dann zusätzlich die effiziente Koppelung mit dem konzernweiten System, um Reporting- und Konsolidierungsanforderungen schnellstmöglich erfüllen zu können.“

Eine weitere technische Innovation im Rahmen der Digitalisierung sind die elektronischen Abstimmgeräte „VoteWorks“, welche die Beschlussfassungen zu den Tagesordnungspunkten in Eigentümerversammlungen erleichtern, zeitlich optimieren und transparenter darstellen. Die einfach zu nutzenden Geräte erlauben dabei die Festlegung einer bestimmten Abstimmungsvariante, wodurch gesteuert werden kann, ob nach Stimmen, Miteigentumsanteilen oder Wohnfläche abgestimmt werden soll. Zusätzlich kann der Kreis der Abstimmungsberechtigten je Tagesordnungspunkt gesondert definiert werden. Die Auswertung der Ergebnisse erfolgt unmittelbar nach der Abstimmung und kann in unterschiedlichen Varianten sehr transparent dargestellt werden.

Im Geschäftsjahr 2016/17 wurden zudem in Österreich die Vorarbeiten (Konzeptionierung, Customizing sowie Objektzustandsbewertung) für die geplante Einführung von EPIQR abgeschlossen. EPIQR unterstützt und verbessert das strategische Immobilienmanagement des Bestandsportfolios. Die digitale Anwendung ermöglicht eine umfassende Objektzustandsbewertung und unterstützt dadurch das Asset Management, die Immobilienverwaltung sowie die Technik bei der Steuerung von Instandhaltungsmaßnahmen, der Potenzialanalyse zur Hebung von Wertschöpfungspotenzialen im Immobilienbestand und auch bei der Prognose zukünftiger mittel- bis langfristiger Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf Basis einer dezierten Preisdatenbank. Das System, welches auch eine Schnittstelle zu SAP hat, wird im Geschäftsjahr 2017/18 konzernweit für den deutschen und österreichischen Bestand eingeführt.



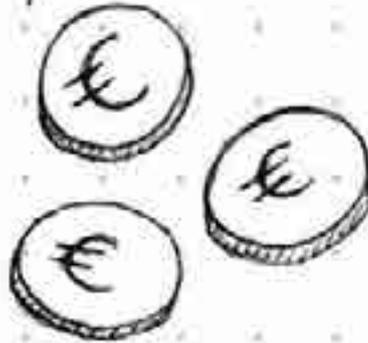
# PROPERTY SALES



RETTICHGASSE, WIEN



Verkäufe - Stabile Erträge und attraktive Margen 70  
 Einzelwohnungsverkauf 71  
 Blockverkäufe 74



RILKESTRASSE, KLAGENFURT



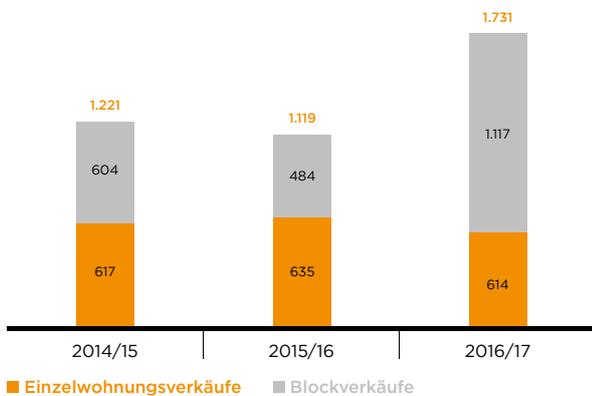
AFLINGER STRASSE, VÖLS

# VERKÄUFE - STABILE ERTRÄGE UND ATTRAKTIVE MARGEN

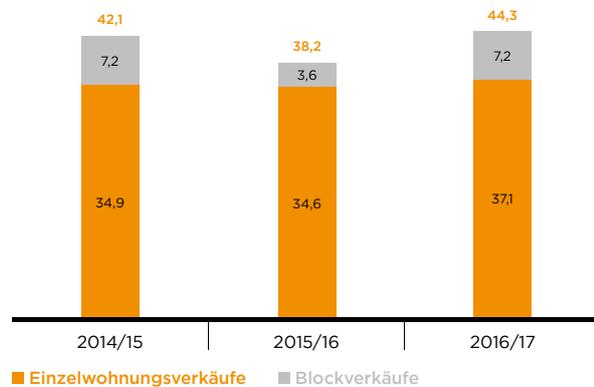
Das übergeordnete Ziel des Geschäftsbereichs Property Sales ist die nachhaltige Umsetzung der ertragsorientierten Optimierung des Bestandsportfolios der BUWOG Group durch margenstarke Einzelwohnungsverkäufe und Blockverkäufe zur Portfoliooptimierung an Investoren.

Durch den margenstarken Verkauf von Einzelwohnungen aus dem österreichischen Bestand liefert der Geschäftsbereich Property Sales einen fortwährenden, hohen Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO sowie signifikante Liquiditätszuflüsse. Diese liquiden Mittel – und damit Selbstfinanzierungskraft – investiert die BUWOG Group insbesondere im Rahmen des „Capital Recycling“ in das weitere Wachstum der Gesellschaft durch Zukäufe im Asset Management und Property Development.

## VERKAUFTE BESTANDSEINHEITEN



## OPERATIVES ERGEBNIS AUS PROPERTY SALES in EUR Mio.



Im Rahmen des Property Sales wurden im Geschäftsjahr 2016/17 insgesamt 1.731 Bestandseinheiten (Vorjahr: 1.119) verkauft, davon 614 Einheiten durch Einzelwohnungsverkäufe und 1.117 Einheiten durch Blockverkäufe. Das operative Ergebnis des Geschäftsbereichs aus Property Sales konnte im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 15,9%, von EUR 38,2 Mio. auf EUR 44,3 Mio., gesteigert werden. Der Geschäftsbereich Property Sales besteht wie nachfolgend dargestellt aus Einzelwohnungsverkauf sowie Blockverkauf (Objekt- und Portfolioverkäufe). Die Einzelwohnungsverkäufe sind aufgrund ihrer fortwährenden Ergebnisbeiträge zum Recurring FFO Teil des Geschäftsmodells und der Unternehmensstrategie der BUWOG Group.

	Einzelwohnungsverkauf	Blockverkauf
Beispiele aus dem Bestand	<p>Klagenfurt, Rilkestraße 2-14   Saalfelden, Lichtenbergstraße 2-10   Wien, Stipcakgasse 18-22</p>	<p>Völs, Maximilianstraße 1   Kufstein, Stimmerfeldstraße   Innsbruck, Andechsstraße 5-11</p>
Key Facts	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verkauf in ausgewählten Regionen, vorwiegend aus dem Leerstand an Dritte zur Eigennutzung</li> <li>Hohe Profitabilität               <ul style="list-style-type: none"> <li>Margen auf den Fair Value &gt;50%</li> <li>Nachhaltiger Beitrag zum Recurring FFO</li> <li>Hoher Liquiditätszufluss</li> </ul> </li> <li>Optimaler Mix aus internen und externen Verkaufskanälen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verkauf von Portfolios oder Objekten in strategisch wenig relevanten zumeist ländlichen Regionen</li> <li>Portfolioverdichtung und -optimierung durch profitable und zyklusoptimierte Verkäufe</li> <li>Optimaler Mix aus internen und externen Verkaufskanälen</li> </ul>
Beitrag zum Recurring FFO	<p>Nachhaltiger Ergebnisbeitrag aus laufenden Einzelwohnungsverkäufen</p>	<p>Opportunistische Blockverkäufe mit adäquaten Margen</p>

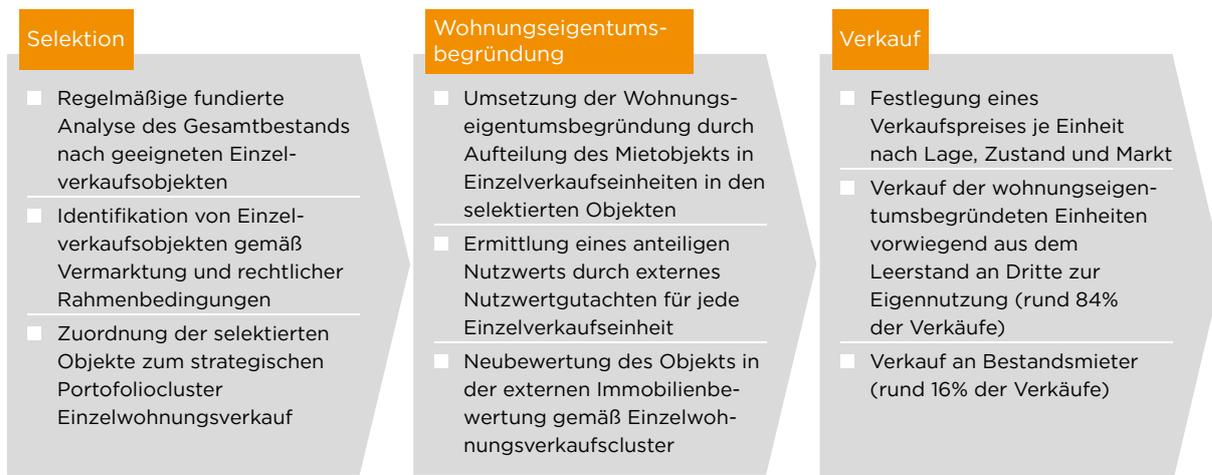
# EINZELWOHNUNGSVERKAUF

Innerhalb des Geschäftsbereichs Property Sales stellt der seit 15 Jahren etablierte margenstarke Einzelwohnungsverkauf den wesentlichen Erfolgsfaktor dar. Die BUWOG Group identifiziert, basierend auf einer fundierten Analyse des Gesamtportfolios laufend Bestandseinheiten, die sich für den mittel- bis langfristigen Einzelwohnungsverkauf eignen und ordnet diese dem strategischen Portfoliocluster Einzelwohnungsverkauf zu. Der Verkauf der Einheiten erfolgt im Rahmen der Fluktuation leer werdender Wohnungen vorwiegend an Dritte zur Eigennutzung oder an Mieter und ist mit Margen auf den Fair Value von über 50% sehr profitabel und liefert einen wesentlichen Beitrag zum Recurring FFO. Das Potenzial an Wohnungen zum Verkauf wird durch regelmäßigen „Bau in den Bestand“ im Geschäftsbereich Property Development stetig gefüllt. Dies sichert der BUWOG langfristig hohe Ergebnisbeiträge zum Konzernergebnis und zum Recurring FFO und generiert darüber hinaus aus den erzielten hohen Free Cashflows die Liquidität zur Selbstfinanzierung weiteren Wachstums der BUWOG Group.

Die erfolgreiche, nachhaltige Privatisierungsstrategie der BUWOG stellt ein Alleinstellungsmerkmal im Vergleich zur Peer Group dar. Die BUWOG erwartet langfristig weiterhin eine Veräußerung von rund 600 Bestandseinheiten pro Geschäftsjahr.

## WIE FUNKTIONIERT DER EINZELWOHNUNGSVERKAUF?

Der Verkauf der Bestandseinheiten aus dem Cluster Einzelwohnungsverkäufe begründet sich aus dem Ertragspotenzial, das aus dem Marktpreis der Bestandseinheiten im Einzelwohnungsverkauf in Relation zu dem Wert der diskontierten Cashflows aus der Vermietung geförderter Wohnungen mit regulierten Mieten resultiert. Dieser erfolgt über ein in den letzten drei Jahren aufgebautes unternehmenseigenes Verkaufsteam an den Standorten Wien, Kärnten und Steiermark wie auch über ausgewählte externe Makler.



## ÜBERBLICK GESCHÄFTSJAHR 2016/17

Im Einzelwohnungsverkauf wurden im aktuellen Geschäftsjahr 2016/17 insgesamt 614 Bestandseinheiten (Vorjahr: 635 Bestandseinheiten) verkauft. Der Verkaufsschwerpunkt lag mit 583 Bestandseinheiten im österreichischen Bestand in den Regionen Wien (260 Einheiten), Kärnten (119 Einheiten) und Salzburg (57 Einheiten). In Deutschland wurden 14 Bestandseinheiten in der Region Braunschweig aus bereits teilprivatisierten Objekten verkauft. Bei im Vergleich zum Vorjahr stabil hohen Margen auf den Fair Value in Höhe von rund 57% wurde dabei insgesamt ein verbesserter Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO in Höhe von EUR 37,1 Mio. (Vorjahr: EUR 34,6 Mio.) erzielt. Die durchschnittlichen Verkaufspreise konnten mit EUR 2.261 pro m<sup>2</sup> im Vergleich zum Vorjahr mit EUR 2.108 pro m<sup>2</sup> nochmals deutlich gesteigert werden.

Der strategische Portfoliocluster Einzelwohnungsverkäufe weist zum Stichtag 30. April 2017 insgesamt 11.615 Bestandseinheiten (30. April 2016: 12.658 Bestandseinheiten) auf, die zur Gänze in Österreich liegen und aus mittel- und langfristiger Sicht als zum Einzelwohnungsverkauf geeignet identifiziert wurden. Davon befinden sich 6.349 Bestandseinheiten in Wien und 2.046 Bestandseinheiten in Kärnten; die verbleibenden 3.220 Bestandseinheiten verteilen sich auf die übrigen österreichischen Bundesländer. Der Fair Value des strategischen Portfolioclusters Einzelwohnungsverkauf beträgt per 30. April 2017 insgesamt rund EUR 1,4 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,7 Mrd.) bzw. EUR 1.546 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 1.347) mit einer Gross Rental Yield von 3,6% (Vorjahr: 3,7%).

Die Ermittlung der Fair Values erfolgt in der Regel zweimal pro Jahr durch den unabhängigen Immobilienbewerter CBRE. Bei der Bewertung der Einheiten des Clusters Einzelwohnungsverkauf werden neben den diskontierten Mieterlösen für eine bestimmte Laufzeit auch die Verkaufspreispotenziale der Einzelwohnungen und der geplante Abverkauf im Ausmaß der erwarteten Mieter-Fluktuation ebenso wie die gesetzlichen Reglementierungen in den entsprechenden Objekten berücksichtigt. Die vergleichsweise deutliche Reduzierung sowohl der Einheiten als auch des Fair Value gegenüber dem Vorjahr resultiert neben den Verkäufen im Wesentlichen aus der Umklassifizierung von Einheiten des verkauften Portfolios Tirol in das Cluster Blockverkäufe.

Per 30. April 2017 befinden sich rund 70% der Bestandseinheiten (nach Fair Value) des strategischen Clusters Einzelwohnungsverkäufe im Rahmen der Fluktuation leer werdender Wohnungen im Verkauf. Die BUWOG erwartet langfristig weiterhin eine Veräußerung von rund 600 Bestandseinheiten pro Geschäftsjahr.

## CLUSTER EINZELWOHNUNGSVERKÄUFE

zum 30. April 2017	Anzahl der Bestandseinheiten	Fair Value <sup>1)</sup> in EUR Mio.	Anteil am Fair Value	Fair Value pro m <sup>2</sup> in EUR	Gross Rental Yield <sup>2)</sup>
Wien	6.349	964	67%	1.814	3,3%
Kärnten	2.046	152	11%	974	4,8%
Übriges Österreich	3.220	317	22%	1.322	4,0%
<b>Summe</b>	<b>11.615</b>	<b>1.432</b>	<b>100%</b>	<b>1.546</b>	<b>3,6%</b>
davon Objekte im aktuellen Verkauf	7.965	996	70%	1.566	3,4%
davon Objekte mit geplanten Wohnungseigentumsbegründungen	3.650	436	30%	1.501	4,2%

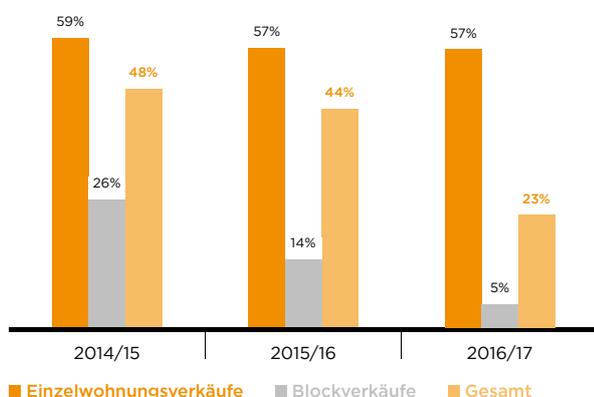
1) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 30. April 2017

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

## STEUERUNGSKENNZAHLEN 2016/17

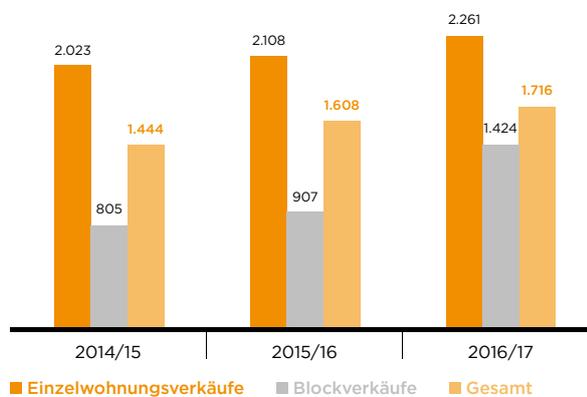
Die wesentlichen Steuerungskennzahlen zur Erfolgsmessung im Einzelwohnungsverkauf sind neben dem Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO die Marge auf den Fair Value sowie die durchschnittlichen Verkaufspreise pro m<sup>2</sup>. Die Marge auf den Fair Value ermittelt sich aus dem NOI des Einzelwohnungsverkaufs unter Berücksichtigung aller externen Kosten für den Verkauf und der direkt zurechenbaren Personal- und Sachkosten in Relation zum Buchwertabgang („Buchwertabgang“ gemäß Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vermindert um „Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen“) der verkauften Einheiten. Für das Geschäftsjahr 2016/17 beträgt die Marge auf den Fair Value im Einzelwohnungsverkauf wie im Vorjahr rund 57% und spiegelt die hohe und stetige Profitabilität im Geschäftsfeld Einzelwohnungsverkauf wider. Die durchschnittlichen Verkaufspreise pro m<sup>2</sup> haben sich im Vergleich zum Vorjahr nochmals deutlich erhöht und betragen EUR 2.261 pro m<sup>2</sup> (+7,2%). Dies resultiert im Wesentlichen sowohl aus einem Anstieg der Anzahl der verkauften Einheiten in Wien als auch der allgemeinen positiven Verkaufspreisentwicklung in diesem regionalen Segment.

### MARGE AUF DEN FAIR VALUE



### ERZIELTE DURCHSCHNITTSPREISE

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



## ERZIELUNG VON MEHRWERT DURCH INVESTITIONEN

Zur nachhaltigen Steigerung des Ergebnisbeitrags aus dem Unit Sales zum Recurring FFO werden im Geschäftsbereich Asset Management regelmäßig Objekte auf Nachverdichtungen und Dachgeschossausbauten analysiert. Bei einzelnen Objekten ist es aufgrund der vorhandenen Bebauungsbestimmungen mög-

lich, noch vor dem geplanten Einzelwohnungsverkauf auszubauen, womit zusätzliche Flächen dann ohne Grundstückskosten realisiert werden können. In der Regel wird ein Dachgeschossausbau in Kombination mit einer umfassenden Sanierung bzw. Modernisierung der Bestandsimmobilien durchgeführt, wenn dadurch ein deutlicher Mehrertrag im Zuge des nachgelagerten Einzelwohnungsverkaufs zu generieren ist. Des Weiteren werden zusätzlich zu den Großsanierungen vereinzelt umfangreiche Sanierungen von Wohnungen im Cluster Einzelwohnungsverkäufe durchgeführt, wenn dadurch die Vermarktungsfähigkeit, ein positiver Deckungsbeitrag auf das Investment und auch eine höhere Marge auf den Fair Value erzielt werden kann.

Das Geschäftsmodell der BUWOG Group beinhaltet im Sinne des „Capital Recycling“ die Investition liquider Mittel in die regelmäßige Errichtung von jährlich rund 100 bis 200 Mieteinheiten für den eigenen Bestand in Wien. Die Objekte bieten später das Potenzial zur Wohnungseigentumsbegründung und damit zum künftigen Einzelwohnungsverkauf.

**AUSGEWÄHLTE EINZELWOHNUNGSVERKÄUFE**

**OSTMARKGASSE, 1210 WIEN**



11 Bestandseinheiten mit 685 m<sup>2</sup> zu einem Durchschnittspreis von EUR 1.931 pro m<sup>2</sup>, verbleibende Gesamtnutzfläche 2.368 m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 2,90 pro m<sup>2</sup>

**AM HOFGARTEL, 1110 WIEN**



9 Bestandseinheiten mit 685 m<sup>2</sup> zu einem Durchschnittspreis von EUR 2.112 pro m<sup>2</sup>, verbleibende Gesamtnutzfläche 6.394 m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 4,19 pro m<sup>2</sup>

**RETTICHGASSE, 1140 WIEN**



7 Bestandseinheiten mit 388 m<sup>2</sup> zu einem Durchschnittspreis von EUR 3.350 pro m<sup>2</sup>, verbleibende Gesamtnutzfläche 9.408 m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 5,39 pro m<sup>2</sup>

**WIENER STRASSE, 3002 PURKERSDORF**



12 Bestandseinheiten mit 994 m<sup>2</sup> zu einem Durchschnittspreis von EUR 2.613 pro m<sup>2</sup>, verbleibende Gesamtnutzfläche 4.351 m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 6,03 pro m<sup>2</sup>

**BUWOG-Fokus**

**Unit Sales**

**BUWOG-Strategie**

**ASSET-FOKUS  
WOHNEN**

**REGIONALER  
FOKUS  
ÖSTERREICH**

**FUNKTIONALER  
FOKUS  
KOMPLETTANBIETER**

- Nachhaltige Verkaufserlöse aus Einzelwohnungsverkäufen vorwiegend aus dem Leerstand an fremde Dritte zur Eigennutzung  
-> mit einem hohen Beitrag zum Recurring FFO  
-> mit einem hohen Liquiditätszufluss
- Starker Track Record mit hohen Margen im Einzelwohnungsverkauf in Österreich
- Geplanter Einzelwohnungsverkauf von rund 600 Bestandseinheiten pro Jahr
- Hohes mittel- und langfristiges Verkaufspotenzial von 11.615 Einheiten im Einzelwohnungsverkauf
- Nachhaltigkeit der Verkaufs-Pipeline für Einzelwohnungsverkäufe durch Bau in Bestand mit rund 100 bis 200 Einheiten pro Jahr

**RISIKOMINIMIERUNG**  
Nachhaltig konstante Einzelwohnungsverkäufe

**HOHES UPSIDE-  
POTENZIAL**

Fortwährend hohe Margen durch den Verkauf

# BLOCKVERKÄUFE

Die BUWOG Group fokussiert ihr Immobilienbestandsportfolio auf die urbanen Lagen der Bundeshauptstädte Berlin und Wien sowie auf weitere Landeshaupt- und Großstädte in Norddeutschland. Im Rahmen der Umsetzung der strategischen Zielsetzung des „Capital-Recyclings“ erfolgen zielgerichtet, zyklusoptimiert Blockverkäufe vorwiegend an lokale Investoren mit einem positiven Margenbeitrag. Die erhaltene Liquidität wird in ausgewählte deutsche Kernregionen mit höheren Renditen investiert. Diese Blockverkäufe umfassen Immobilienobjekte oder Portfolios vorwiegend in ländlichen Gebieten, die nicht für den Kernbestand oder den Einzelwohnungsverkauf geeignet sind.

## ÜBERBLICK GESCHÄFTSJAHR 2016/17

Im Geschäftsjahr 2016/17 wurden insgesamt 1.117 Bestandseinheiten (Vorjahr: 484 Einheiten) veräußert. Diese sind bis auf eine Gewerbeeinheit in Wien gänzlich dem Verkauf des Portfolios Tirol zuzuordnen. Im Berichtsjahr 2016/17 wurde darüberhinaus ein Portfolio-Verkauf mit 200 Bestandseinheiten in Kärnten und der Steiermark unterzeichnet, der im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2017/18 durchgeführt wird. Die Ergebnisrealisierung erfolgte aufgrund der Umklassifizierung des Portfolios als Verkaufsobjekt und dem Ansatz des Verkaufspreises gemäß IFRS 5 bereits im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17.

Aus den Blockverkäufen wurde ein Ergebnisbeitrag (exklusive des zur Veräußerung verfügbaren langfristigen Vermögens nach IFRS 5) zum Total FFO in Höhe von EUR 5,4 Mio. (EUR 3,6 Mio.) und eine Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 5% (14%) erzielt. Der Rückgang der Marge im Vergleich zum Vorjahr ist begründet durch den Verkauf des Portfolios Tirol, das im Vergleich zum erzielten Verkaufspreis aus der externen Immobilienbewertung einen hohen Fair Value aufwies. Beim Verkauf des Portfolios Tirol standen sowohl die Portfolio-Bereinigung zur weiteren regionalen Fokussierung des Gesamtbestands als auch die Generierung von Liquidität für ein Wachstum in Deutschland mit höheren Renditen im Vordergrund. Der Durchschnittspreis der Blockverkäufe im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug EUR 1.424 pro m<sup>2</sup> und liegt damit regional bedingt deutlich über dem Vorjahresniveau von EUR 907 pro m<sup>2</sup>.

Das strategische Cluster Blockverkäufe enthält zum Stichtag 30. April 2017 insgesamt 2.743 Bestandseinheiten (Vorjahr: 3.245 Einheiten), wovon 1.697 in Kärnten, 957 im restlichen Österreich sowie 89 Bestandseinheiten in Wien liegen. Für diese selektierten Blockverkaufsobjekte ist ein mittelfristiger Verkauf an vorwiegend lokale private und institutionelle Investoren im Rahmen der Portfoliooptimierung sowie -verdichtung zur weiteren regionalen Fokussierung des Gesamtbestands der BUWOG Group vorgesehen.

## CLUSTER BLOCKVERKÄUFE

zum 30. April 2017	Anzahl der Bestandseinheiten	Fair Value <sup>1)</sup> in EUR Mio.	Anteil am Fair Value	Fair Value pro m <sup>2</sup> in EUR	Gross Rental Yield <sup>2)</sup>
Wien	89	14	11%	1.520	4,9%
Kärnten	1.697	84	64%	662	6,2%
Übriges Österreich	957	33	25%	495	7,2%
<b>Summe</b>	<b>2.743</b>	<b>131</b>	<b>100%</b>	<b>646</b>	<b>6,3%</b>

1) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 30. April 2017

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

## AUSWIRKUNGEN DES VERKAUFS DES PORTFOLIOS TIROL

Der Verkauf des Portfolios Tirol umfasst insgesamt 1.152 Bestandseinheiten mit rund 89.000 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche, was sowohl nach Bestandseinheiten als auch Gesamtnutzfläche einen Anteil von rund 5% des österreichischen Bestandsportfolios ausmacht. Im Berichtsjahr wurden 1.116 Einheiten und im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2017/18 36 Einheiten an den Erwerber übergeben. Das Portfolio umfasste 691 Bestandseinheiten in Innsbruck aus dem Regionalcluster Landeshauptstädte, 234 Bestandseinheiten vorwiegend in Völs aus den stadtnahen Regionen sowie 227 Bestandseinheiten u.a. in Kufstein aus den ländlichen Regionen. Die annualisierte Nettokaltmiete des Portfolios Tirol betrug zum Verkaufszeitpunkt rund EUR 4,2 Mio. bei einer monatlichen Nettokaltmiete von 4,02 EUR pro m<sup>2</sup> und einer Leerstandsrate von 2,2%. Durch den Portfolioverkauf sind insgesamt rund 980 Bestandseinheiten aus dem strategischen Portfoliocluster Einzelwohnungsverkauf entfallen. Maßgebliche negative Effekte auf die zukünftigen Margen auf den Fair Value aus dem Einzelwohnungsverkauf sowie die Immobilienbestandskennzahlen wie Gross Rental Yield oder Leer-



standsrate werden durch den Blockverkauf der Bestandseinheiten in Tirol nicht erwartet. Aus dem Verkauf erzielte die BUWOG Group einen Liquiditätszufluss von rund EUR 85 Mio. nach Tilgung von Schulden und vor Steuern, mit dem die Wachstumsstrategie im renditestärkeren Wohnungsmarkt in Deutschland weiter vorangetrieben werden soll.

### AUSGEWÄHLTE BLOCKVERKÄUFE

#### TIROL-PORTFOLIO, DIVERSE STANDORTE



1.152 Bestandseinheiten  
mit einer Gesamtnutz-  
fläche von 88.989 m<sup>2</sup>

#### DAVIDGASSE, 1100 WIEN



1 Bestandseinheit  
(Gewerbereinheit) mit  
einer Gesamtnutzfläche  
von 305 m<sup>2</sup>

*„Das Ergebnis des Einzelwohnungsverkaufs konnte nochmals gesteigert werden und der Verkauf des Portfolios Tirol führte neben einem signifikanten Cashflow zu einer Portfolioverdichtung mit Fokus auf Wien.“*

**Henning Reusch,**  
**Bereichsleiter Portfolio Management & Transaktionen**

„Der Einzelwohnungsverkauf ist unverändert eine wichtige Säule des Geschäftsmodells der BUWOG Group und für die Erzielung eines nachhaltig hohen Recurring FFO von entscheidender Relevanz. Im Geschäftsjahr 2016/17 konnten wir sowohl im Einzelwohnungsverkauf mit gesteigerten Verkaufspreisen pro m<sup>2</sup> und einem sehr positiven Ergebnisbeitrag als auch mit dem Verkauf des Portfolios Tirol unsere ambitionierten Ziele erfolgreich übererfüllen und unsere regionale Fokussierung und Portfoliooptimierung im österreichischen Bestand konsequent fortsetzen. Wir werden auch zukünftig die generierte Liquidität aus Property Sales in Österreich dazu verwenden, das Wachstum in den attraktiven Kernstandorten unseres deutschen Geschäfts sowohl durch margenstarke Neubauprojekte für den Eigentumsvertrieb als auch für das eigene Bestandsportfolio sowie Portfolio-Zukäufe zu forcieren, um eine attraktive Dividende ausschütten zu können.“



# PROPERTY DEVELOPMENT



KARL-NIESCHLAG-GASSE, WIEN



UFERKRONE - HAUS SONNE, BERLIN



"CITY APARTMENTS", RECHTE WIENREIHE, WIEN



"STADTQUARTIER AN DEN STUHLROHRHALLEN", HAMBURG





# Berlin



Mehrwert durch Projektentwicklung	78
Property Development - von der Idee bis zur Wohnung	80
Fertigstellungen Berlin	82
Fertigstellungen Wien	83
Grundstücksaufkäufe	84
Bau in den Bestand	88
Bau für den Verkauf	92
Überblick Berlin, Hamburg und Wien	94
Innovationen und Marktchancen	98



„STADTQUARTIER AN DEN STUHLROHRHALLEN“,  
HAMBURG

# Hamburg



# MEHRWERT DURCH PROJEKTENTWICKLUNG

Die BUWOG Group zählt in Österreich mit über 35.000 Wohnungen, die im Laufe der 66-jährigen Unternehmensgeschichte errichtet wurden, zu den größten und führenden Projektentwicklungsunternehmen des Landes. Die Geschäftstätigkeit auf dem Berliner Baurägermarkt begann im Jahr 2012 mit der Akquisition eines erfahrenen Mitarbeiterenteams sowie mehrerer Projekte in unterschiedlichen Entwicklungsphasen und auch Grundstücken für neue Entwicklungsprojekte. Die BUWOG Group fokussiert die Property-Development-Aktivitäten aufgrund der demografisch und wirtschaftlich starken Rahmenparameter, der langjährigen Erfahrungen sowie der ausgezeichneten Marktkenntnisse aktuell auf die Bundeshauptstädte Berlin und Wien sowie seit April 2016 auch auf Hamburg.

Im Juli 2017 veröffentlichte die bulwiengesa AG das Ranking der Top acht aktivsten Bauräger in Wien. Sowohl bei der Auflistung der Bauräger nach Projektanzahl als auch bei jener nach Wohnungsanzahl ist die BUWOG Group an erster Stelle gelistet. Im Ranking „Neubauprojekte Eigentumswohnung/Vorsorge“ rangiert die BUWOG Group wie bereits in den Vorjahren auf dem ersten Platz. Im Mai 2017 wurde zudem die bulwiengesa-Studie „Der Markt für Projektentwicklungen in den deutschen A-Städten 2017“ veröffentlicht. Hiernach ist die BUWOG Group gemessen an der Wohnnutzfläche einer der größten Projektentwickler in Berlin.

Im Property Development werden abhängig von der jeweiligen Markt- und Nachfragesituation, die im Vorfeld jeder Projektentwicklung und -realisierung analysiert werden, unterschiedliche Arten von Projektentwicklungen verfolgt. Im frei finanzierten Bereich entstehen im Wesentlichen Entwicklungsprojekte für private und institutionelle Investoren sowie Eigennutzer. Im geförderten Wohnbaubereich in Wien werden die Wohnungen nach Errichtung unter Einhaltung der Förderrichtlinien vermietet. Diese geförderten Mietwohnungen werden in den Eigenbestand der BUWOG Group übernommen, um anschließend je nach Strategie im Bestand zu verbleiben oder zukünftig im Rahmen des Property Sales margenstark veräußert zu werden (Details im Kapitel *Property Sales* ab Seite 68).

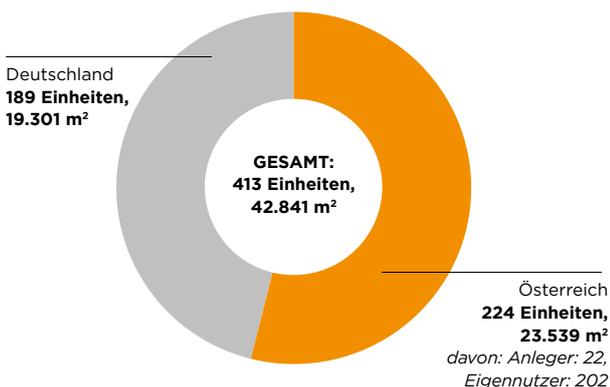
## ÜBERBLICK ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2016/17

Der Geschäftsbereich Property Development generierte im Geschäftsjahr 2016/17 ein sehr starkes operatives Ergebnis in Höhe von EUR 28,3 Mio. und konnte somit gegenüber dem Vorjahr deutlich um rund 32% gesteigert werden. Die BUWOG Group unterscheidet sich in der Struktur ihrer Ergebnisbeiträge insbesondere über den Beitrag aus dem Development von anderen börsennotierten Immobilienunternehmen, die sich vorwiegend auf die Vermietung und den Verkauf von Wohnungen konzentrieren, in der Regel jedoch nicht das Property Development als nachhaltige Säule im Geschäftsmodell verankert haben. Mit dieser durchgängigen Wertschöpfungskette ist die BUWOG Group in der Lage, einen deutlichen und nachhaltigen Mehrwert zu generieren.

Im Geschäftsjahr 2016/17 wurden durch neun Projekte insgesamt 606 Einheiten in Wien (417) und Berlin (189) mit 56.244 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche fertiggestellt. Davon waren 440 Einheiten zum Verkauf und 166 Einheiten zur Übernahme in das Bestandsportfolio bestimmt. Von den für den Verkauf bestimmten Einheiten

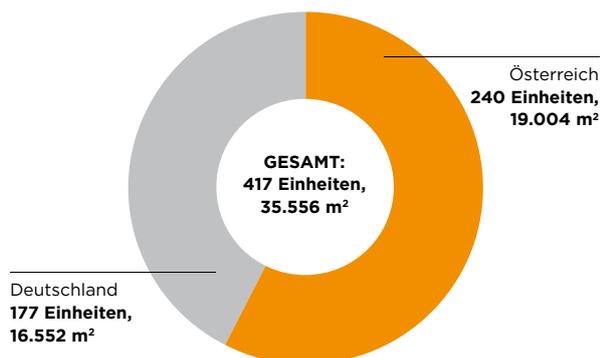
### AN KÄUFER ÜBERGEBENE EINHEITEN 2016/17

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



### AN KÄUFER ÜBERGEBENE EINHEITEN 2015/16

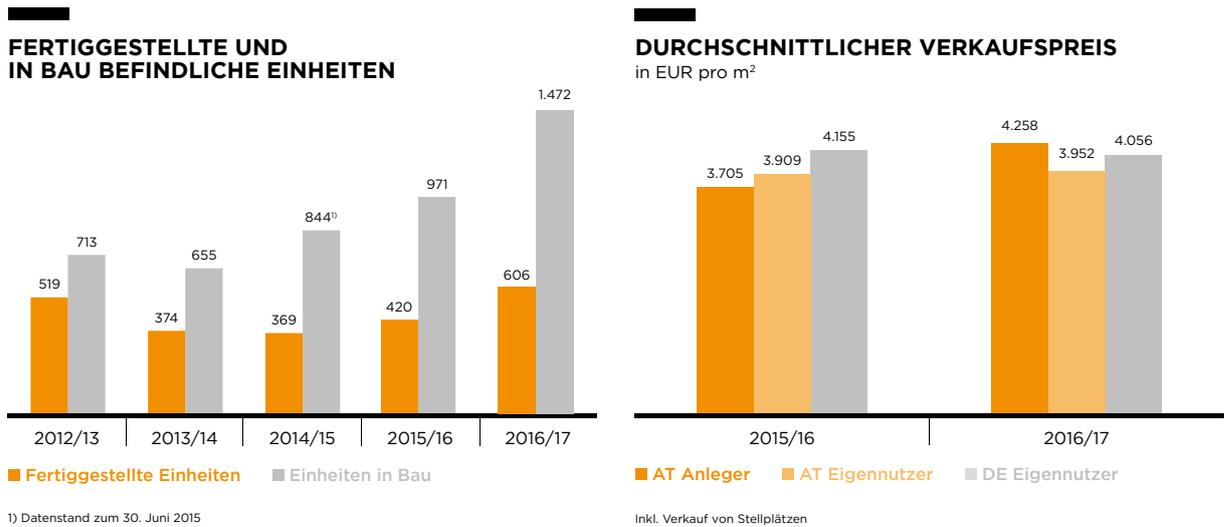
Anzahl Einheiten sowie in m<sup>2</sup>



konnten im Geschäftsjahr insgesamt 362 Einheiten ergebniswirksam verkauft und übergeben werden (189 in Berlin, 173 in Wien). Weitere 51 Einheiten, welche in den Vorjahren fertiggestellt wurden, konnten ebenfalls an Käufer übergeben werden. Insgesamt konnte die BUWOG Group im Berichtsjahr 413 Einheiten ergebniswirksam verbuchen.

Der Geschäftsbereich Property Development, der die BUWOG Group maßgeblich von ihren Mitbewerbern unterscheidet, konnte weiter erfolgreich forciert werden. Die Development-Pipeline wurde durch zwei Grundstückszukäufe in Wien und vier Grundstückszukäufe in Berlin um insgesamt 2.550 geplante Einheiten mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 776 Mio. weiter ausgebaut. Zum Stichtag 30. April 2017 umfasst die Development-Pipeline insgesamt 10.149 geplante Einheiten mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 2,9 Mrd. Der Ausweis des Gesamtinvestitionsvolumens erfolgt seit Beginn des Geschäftsjahres 2016/17 im Hinblick auf eine verbesserte Transparenz exklusive kalkulatorischer Eigenkapitalzinsen. Die internen Projektkalkulationen basieren auf nicht liquiditätswirksamen Eigenkapitalzinsen in Höhe von 8%.

Die untenstehende Grafik zeigt die durchschnittlichen Verkaufspreise pro Quadratmeter, aufgesplittet nach Berlin und Wien, basierend auf den im Geschäftsjahr an Käufer übergebene Einheiten. Während in Deutschland frei finanzierte Eigentumswohnungen ausschließlich an Eigennutzer verkauft wurden, erfolgten in Österreich Verkäufe an Eigennutzer und Anleger. Dabei ist der Verkaufspreis einer Vorsorgewohnung, die der Anleger erwirbt, ohne Umsatzsteuer. Von den insgesamt 224 an Käufer übergebenen Einheiten in Österreich entfallen 22 auf Anleger und 202 auf Eigennutzer. Im Vorjahr wurden insgesamt 417 Einheiten an Käufer übergeben (240 in Österreich, 177 in Deutschland). In Österreich wurden von den insgesamt 240 Einheiten 181 an Eigennutzer und 59 an Anleger übergeben.



Zum Stichtag 30. April 2017 sind insgesamt 18 Projekte mit 1.472 Einheiten in Bau. Davon werden neun Projekte mit 540 Einheiten in Berlin sowie neun Projekte mit 932 Einheiten in Wien realisiert. Im Vergleich zum Stichtag 30. April 2016 konnte die BUWOG Group die Anzahl der in Bau befindlichen Einheiten nochmals um rund 52% steigern.

# PROPERTY DEVELOPMENT - VON DER IDEE BIS ZUR WOHNUNG

Der Erfolg der BUWOG Group im Geschäftsbereich Property Development basiert neben der jahrzehntelangen Erfahrung und umfangreichen Expertise der verantwortlichen Mitarbeiter vor allem auf klar definierten Selektionskriterien. Der Erfolg eines rentablen Entwicklungsprojekts entscheidet sich bereits bei der Auswahl geeigneter Grundstücke und hängt in weiterer Folge stark von der zeit- und marktgerechten Projektrealisierung sowie der frühzeitigen Verwertung der Wohneinheiten ab. Darüber hinaus bestimmen die Finanzierungsstruktur und insbesondere die Steuerung der Herstellkosten, Baunebenkosten und sonstigen Kosten sowie die Verkaufserlöse die Gesamtergebnisse des Property Developments. Die erlöswirksame Erfassung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte im Berichtsjahr zu dem Zeitpunkt, in dem die Fertigstellung und die Übergabe an die Käufer vollzogen wurde.

Fertiggestellte Wohneinheiten, die für den Verkauf bestimmt sind, werden in der Bilanz im Umlaufvermögen ausgewiesen. Wird eine Einheit an einen Käufer übergeben, reduziert sich das Umlaufvermögen um den entsprechenden Buchwertabgang dieser Einheit. Zielsetzung ist es, mit Baufertigstellung mindestens 80% der fertiggestellten Einheiten an Käufer zu übergeben.

## Projektentwicklungsprozess im Überblick

Die BUWOG Group hat von allen börsennotierten Marktakteuren der Wohnungswirtschaft den stärksten Fokus auf den Geschäftsbereich Property Development. Die Vielzahl der notwendigen Entscheidungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette wird durch standardisierte Prozesse getroffen, ohne dabei die jeweiligen Markt- und Projektbesonderheiten außer Acht zu lassen. So werden eine hohe Effizienz und eine Reduktion der relevanten Risiken sichergestellt. In dieser Grafik finden sich die wichtigsten Prozesse und Ziele, die bei der Realisierung einer neuen Wohnimmobilie erfolgsentscheidend sind.

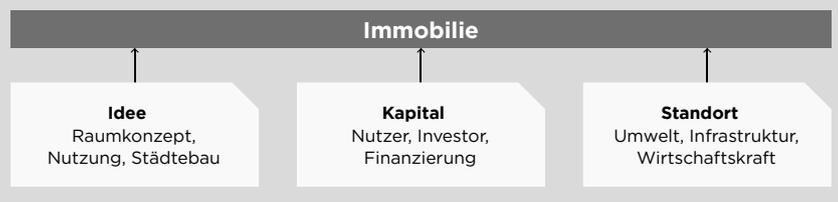
**Idealtypische Durchlaufzeit eines Projekts: 12 Monate Vorbereitung inklusive Vertriebsstart und 18 Monate Realisierung**

## 1. Projektidee/Analysephase

- Machbarkeitsanalyse
- Bebaubarkeit, baurechtliche Machbarkeit (Flächennutzung und Bodenbelastung)
- Wirtschaftlichkeitsrechnung (Erreichen der Zielvorgaben)
- Einschätzung der Vermarktungsfähigkeit (Makro-/Mikrolage sowie Zielgruppenanalyse)

### INTERDEPENDENZEN DER PROJEKTENTWICKLUNG

Die Lage des Grundstücks sowie die Projektidee sind entscheidend und bestimmen die Gesamtattraktivität sowie die erzielbaren Verkaufs- bzw. Mieterlöse. Als oberstes Ziel bei Projektentwicklungen verfolgt die BUWOG Group die Generierung von Mehrwert auf Basis von definierten Zielen.



## 7. Abschluss Übergabe und Gewährleistung

- Im Einzelvertrieb Kundenbetreuung, Übergabe und Gewährleistungsservice durch eigenes Erwerbmanagement
- Übernahme in BUWOG-Bestandportfolio (geförderte und frei finanzierte Miete)



Wohnungsübergabe  
„Am Otterweg“, 1220 Wien

Rosa-Jochmann-Ring, 1110 Wien



„Pfarrwiesengasse 23“,  
1190 Wien

In den Vorräten bilanzierte Restanten, das sind fertiggestellte, aber noch nicht verwertete Einheiten, werden durch das Vertriebsteam der BUWOG Group aktiv und zielgerichtet vertrieben.

Mieteinheiten, die für den eigenen Bestand gebaut und durch das Asset Management professionell verwaltet werden, werden im Anlagevermögen ausgewiesen. In Österreich zeichnet sich die geförderte Miete besonders durch Finanzierungsbeiträge aus, welche vonseiten der Mieter eingehoben werden, was einen effizienten Projektfinanzierungsmix sicherstellt. Entsprechend der Unternehmensstrategie der BUWOG Group werden diese Einheiten nach einer gewissen Haltephase zu einem späteren Zeitpunkt vom Property Sales im Einzelwohnungsverkauf gewinnbringend verwertet.

**Erfolgsformel**

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



Zielsteuerung



Projektergebnis  
Eigenkapitalverzinsung

2. Grundstücksakquisition

- Abschluss der Due Diligence (Technik, Recht)
- Genehmigung durch den Vorstand und Aufsichtsrat der BUWOG AG
- Festlegung der optimalen Transaktionsstruktur
- Abschluss Grundstückskaufvertrag



Baucontainer

3. Projektkonzeption im Detail

- Entwicklung Nutzungskonzept im Detail
- Marketing- und Vertriebskonzept
- Finanzierungskonzept
- Standardkalkulation mit Projektergebnis, Eigenkapitalverzinsung und Cashflow-Modellierung



„La Belle Ville“, Berlin

6. Projektrealisierung

- Vergabe von Bauleistungen
- Laufendes Projekt-Controlling
- Errichtung des Entwicklungsprojekts und Fertigstellung
- Mängelbeseitigung

5. Vermarktung

- Schlüssel zum Erfolg der Projektentwicklung
- Verkauf im Einzelvertrieb
  - Globalverkauf mit Vermietung
  - Marketing- und Vertriebssteuerung

4. Bauvorbereitung

- Widmung des Grundstücks
- Baurechtschaffung
- Planung (Vorentwurf, Wohnungsmix, Baugenehmigungsplanung, Beauftragung externer Dienstleister)
- Abschluss Projektfinanzierung mit Bank
- Ausschreibung Bauleistungen

# FERTIGSTELLUNGEN BERLIN

In Berlin entwickelt und realisiert die BUWOG Group aktuell mehrere Wohnungsprojekte in klassisch gefragten Lagen sowie aufstrebenden Bezirken mit Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial. Zum Stichtag 30. April 2017 befanden sich insgesamt neun Entwicklungsprojekte mit 540 Einheiten in Bau. Davon werden 454 Einheiten für den Verkauf gebaut und 86 zur Übernahme in das Bestandsportfolio. Für weitere neun Entwicklungsprojekte mit 1.015 Einheiten ist der Baubeginn im Geschäftsjahr 2017/18 geplant (472 für den Bestand und 543 für den Verkauf). Nachstehend finden Sie eine kurze Erläuterung zu ausgewählten Projekten, welche sich in unterschiedlichen Entwicklungsphasen befinden.

## **„UFERKRONE“, EIGENTUM (TEILFERTIGGESTELLT, IN BAU, IN PLANUNG)**



Lindenstraße, Berlin-Köpenick

- Hochwertige Stadtvillen an der Spree
- 224 Eigentumswohnungen und 183 Kfz-Stellplätze
- Gesamtnutzfläche: 19.867 m<sup>2</sup>
- Wohnungsgrößen von 51 m<sup>2</sup> bis 193 m<sup>2</sup>
- Verkaufspreise von EUR 2.260 bis EUR 5.030 pro m<sup>2</sup>
- 111 Einheiten zum Stichtag fertiggestellt
- Weitere 24 aktuell in Bau und 89 in Planung
- Geplante Gesamtfertigstellung 2022

Mit der Uferkrone stellt die BUWOG 2017 ein besonders ambitioniertes Projekt teilfertig. Ausgehend von einem bei Ankauf 2012 volumenmäßig noch zurückhaltenden Markt, entstanden im ersten Bauabschnitt acht Gebäude, von denen jedes eine andere Zielgruppe avisiert. Aufgrund der hohen

Qualität und Individualität, kombiniert mit quartiersprägenden Freianlagen an der Spree, konnte bereits ein Großteil der Wohnungen verkauft werden. Technisch überzeugt das Projekt mit einer hohen Nachhaltigkeitsperformance bezogen auf die Energieerzeugung durch ein Blockheizkraftwerk, die Energieverteilung mit einem Quartierswärmenetz und die Verteilung durch wärmetauscherbetriebene Frischwasserstationen in den Wohnungen.

## **„GERVIN & WILMERS“, EIGENTUM (FERTIGGESTELLT)**

- 77 Eigentumswohnungen und 45 Kfz-Stellplätze
- 3 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss
- Gesamtnutzfläche: 7.616 m<sup>2</sup>
- Wohnungsgrößen von 40 m<sup>2</sup> bis 222 m<sup>2</sup>
- Verkaufspreise von EUR 3.180 bis EUR 6.550 pro m<sup>2</sup>
- Fertigstellung im April 2017 erfolgt

Die hochwertigen, modernen Eigentumswohnungen erfüllen durch die variablen Grundrisse und designorientierte Ausstattung die Ansprüche an zeitgemäßes urbanes Wohnen. Micro-Flats, Studios, City-Lofts, Penthäuser mit On-Top-Terrassen und das Haus-in-Haus-Konzept ergeben ein vielfältiges Angebot für die unterschiedlichen Wohnansprüche moderner Urbanisten.



Gerviniusstraße, Berlin-Charlottenburg



Tharauer Allee, Berlin-Charlottenburg

## **„WESTENDPARK“, EIGENTUM (TEILFERTIGGESTELLT, IN BAU )**

- 112 Eigentumswohnungen und 144 Kfz-Stellplätze
- 11 klassisch elegante Stadtvillen
- Von diesen Eigentumswohnungen wurden 83 Einheiten bis April 2017 fertiggestellt
- Gesamtnutzfläche: 12.585 m<sup>2</sup>
- Wohnungsgrößen von 72 m<sup>2</sup> bis 142 m<sup>2</sup>
- Verkaufspreise von EUR 3.340 bis EUR 5.005 pro m<sup>2</sup>
- Geplante Fertigstellung des letzten Bauabschnitts im April 2018

Die hochwertigen Wohnungen verfügen über großflächige Fenster sowie Südbalkone bzw. Terrassen oder Privatgärten. Das Projekt liegt unmittelbar an einer S-Bahn-Station mit kurzen Wegen in die City und bietet aufgrund seiner Nähe zu Havel, Grunewald sowie dem Olympiapark ein breites Freizeitangebot.

## FERTIGSTELLUNGEN WIEN

Die BUWOG Group hat im Geschäftsjahr 2016/17 417 Wohneinheiten in Wien fertiggestellt. Zum Stichtag 30. April 2017 befanden sich insgesamt neun Entwicklungsprojekte mit 932 Einheiten in Bau. Für weitere zehn Entwicklungsprojekte mit rund 1.030 Einheiten ist der Baubeginn im Geschäftsjahr 2017/18 geplant. Nachstehend finden Sie eine Auswahl von Entwicklungsprojekten.



„Pfarrwiesengasse 23“, 1190 Wien

### **„PFARRWIESENGASSE 23“, EIGENTUM (FERTIGGESTELLT)**

- 85 frei finanzierte Eigentumswohnungen
- Hochwertige Eigentumswohnungen
- Gesamtnutzfläche: 10.127 m<sup>2</sup>
- Wohnungsgrößen von 62 m<sup>2</sup> bis 231 m<sup>2</sup>
- Verkaufspreise von EUR 4.800 bis EUR 11.000 pro m<sup>2</sup>
- Fertigstellung April 2017

Mit dem Projekt Pfarrwiesengasse realisierte die BUWOG erstmalig eine Wohnungsanlage im Luxus-Segment. Neben großzügigen Wohnflächen mit hochwertiger Ausstattung verfügt die Anlage über einen hauseigenen Swimming Pool sowie einen vollausgestatteten Fitness- und Wellnessbereich. Ein Concierge-Service, ein Multimedia- und Entertainmentroom, eine Doggy- und Bike-Wash-Station und als Highlight ein Weinkeller mit

Degustationsraum runden das exklusive Angebot ab. Das Projekt erhielt im November 2016 in London den „European Property Award“.

### **„SOUTHGATE“, EIGENTUM UND MIETE (TEILFERTIGGESTELLT)**

- 78 Mieteinheiten (Wiener Wohnbauinitiative) und 164 frei finanzierte Eigentumswohnungen
- Gesamtnutzfläche: 19.956 m<sup>2</sup>
- Wohnungsgrößen von 54 m<sup>2</sup> bis 130 m<sup>2</sup>
- Verkaufspreise von EUR 2.800 bis EUR 4.400 pro m<sup>2</sup>
- Teilfertigstellungen im November 2016 und April 2017, Fertigstellung für das Gesamtprojekt im Juli 2017

Die 164 frei finanzierten Eigentumswohnungen des Projekts „Southgate“ sind als moderne Wohnungen mit Garten, Terrasse bzw. Loggia oder Maisonette-Wohnung konzipiert. Die einzelnen Häuser stehen leicht abgewendet voneinander, was ein Maximum an Privatsphäre auf den Terrassen bzw. Loggien gewährleistet. An der Sagedergasse liegt der Bereich der 78 Mietwohnungen, welche sich nach innen zur Grünanlage hin öffnen. Die gesamte Anlage ist nach Süden ausgerichtet und ist durch die Wohnhausanlage eines anderen Bauträgers von der stark befahrenen Altmannsdorfer Straße getrennt. Die BUWOG-Anlage ist dadurch trotz sehr urbaner Wiener Lage gut vor Straßenlärm geschützt.



„Southgate“, 1120 Wien

### **„AM OTTERWEG“, EIGENTUM UND MIETE (FERTIGGESTELLT)**

- 120 Gesamteinheiten, davon 88 Mieteinheiten im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative und 32 frei finanzierte Eigentumswohnungen
- Fertigstellung im GJ 2016/17 von 88 Miet- und 8 Eigentumswohnungen
- Wohnungsgrößen von 79 m<sup>2</sup> bis 135 m<sup>2</sup>
- Verkaufspreise von EUR 3.100 bis EUR 3.700 pro m<sup>2</sup>
- Teilfertigstellung im April 2016, Gesamtfertigstellung im September 2016

Die besonders für Familien mit Kindern geeignete Wohnanlage befindet sich in unmittelbarer Nähe des Naherholungsgebiets Lobau und bietet großzügige Freiflächen. Die Architektur aus Punkt- und Reihenhäusern fügt sich behutsam in die umliegende Naturlandschaft ein. Der Energieverbrauch wird zu einem überwiegenden Anteil durch erneuerbare Energieträger abgedeckt.



„Am Otterweg“, 1220 Wien

# GRUNDSTÜCKSANKÄUFE

## ANKAUFSKRITERIEN FÜR GRUNDSTÜCKE

Die BUWOG Group realisiert seit über sechzig Jahren mehrgeschossigen Wohnungsbau für unterschiedlichste Zielgruppen, an attraktiven Standorten in Berlin, Hamburg und Wien. Dabei steht die Entwicklung auf großflächigen Grundstücken mit mehrgeschossigen Objekten im Vordergrund. Neben Kosten- und Vertriebsvorteilen bieten Großprojekte auch die Chance, das Wohnumfeld mit individuellen Quartiersqualitäten inklusive innovativer energetischer Konzepte zu entwerfen. Somit stehen kleinteilige Luxusprojekte nicht im Fokus der BUWOG Group.

In Deutschland steht bei den Projektentwicklungen der BUWOG Group insbesondere der Bezug zum Wasser im Vordergrund. So sind beispielsweise die Projekte „52 Grad Nord“ am Langen See der Dahme, das Projekt „The One“ direkt am Schifffahrtskanal, die „Uferkrone“ ebenso wie das „Wohnwerk“ in Niederschöneweide direkt an der Spree und das Grundstück in Hamburg am Schleusengraben gelegen. Ein weiteres Kriterium ist die unmittelbare Nähe zum ÖPNV. „Gervin & Wilmers“ liegt an der S-Bahn Charlottenburg, der „Westendpark“ an der S-Bahn Pichelsberg und das „Stadtquartier an den Stuhrohrhallen“ am Bahnhof Hamburg-Bergedorf.

In Wien ist die BUWOG als Bauträger an allen wesentlichen großflächigen Stadtentwicklungsgebieten beteiligt, wie etwa in der Vergangenheit beim neuen Wiener Hauptbahnhof sowie aktuell in der Seestadt Aspern oder der Neugestaltung des Wiener Nordbahnhofs.

Im Zuge der Strategie zur Errichtung von Mietwohnungen für den eigenen Bestand fokussiert sich das Property Development auf den Ankauf von Grundstücken mit der Option, leistbare Mietwohnungen in mittelfristig für Zuzug attraktiven Wohngebieten zu realisieren.

Als Entscheidungsgrundlage für Grundstücksankäufe gelten für die BUWOG Group verschiedene Mindestkriterien. Für Grundstücke mit dem Ziel des späteren Verkaufs wird in der Regel eine GIK-Spanne\* (exkl. Eigenkapitalzinsen) von rund 18% bis 20% geplant. Für Grundstücke mit dem Ziel der Errichtung in den eigenen Bestand wird in Summe eine durchschnittliche Mietrendite von über 4% in Deutschland bzw. rund 4% in Österreich angestrebt. Es werden Grundstücke sowohl mit als auch ohne Widmung angekauft.

## GRUNDSTÜCKSANKÄUFE IM GESCHÄFTSJAHR 2016/17

Die BUWOG Group hat im Geschäftsjahr 2016/17 im Rahmen der Intensivierung des Geschäftsbereichs Property Development sechs Grundstücksankäufe – davon vier in Berlin und zwei in Wien – durchgeführt. Es ist geplant, auf diesen Flächen rund 2.550 Miet- und Eigentumswohnungen mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 776 Mio. zu errichten. Weiters erfolgte für drei Grundstücke, die in den vorangegangenen Geschäftsjahren angekauft wurden, der Nutzen-Lasten-Wechsel.

Durch die Grundstückszukäufe im Geschäftsjahr 2016/17 hat die BUWOG Group die Development-Pipeline auf ein kalkuliertes Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 2,9 Mrd. ausgebaut. Dies entspricht einem Anstieg von rund 18% und verdeutlicht so die erfolgreiche Intensivierung dieses Geschäftsbereichs.

Im Dezember 2016 hat die BUWOG Group die Gesellschaftsanteile an einer Projektgesellschaft erworben und damit verbunden das Baurecht für die Liegenschaft in der Rathausstraße 1 im ersten Wiener Gemeindebezirk. Das Objekt befindet sich in einer der besten Lagen Wiens, in unmittelbarer Nähe zum Rathaus und zum Parlament. Die BUWOG Group plant an diesem Standort ihr neues Kunden- und Verwaltungszentrum zu errichten. Die bilanzielle Erfassung erfolgt im langfristigen Vermögen unter sonstigen Sachanlagen (Details siehe *Portfoliobericht* im Konzernlagebericht).

Nach dem Bilanzstichtag hat die BUWOG Group ein weiteres Grundstück in Berlin erworben. Im Juli 2017 wurde mit dem Projekt „Jahnstraße“ in Berlin-Kreuzberg die „Bau für den Verkauf“-Pipeline um 36 Einheiten und die „Bau in den Bestand“-Pipeline um 14 Einheiten erweitert. Dies entspricht einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 19 Mio.

\* Gesamtinvestitionskosten

Die Eckdaten zu den jeweiligen Grundstücksankäufen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

### GRUNDSTÜCKSANKÄUFE IN WIEN UND BERLIN IM GESCHÄFTSJAHR 2016/17

Standorte	Kaufvertragsabschluss	Nutzen-Lasten-Wechsel	Geplante Einheiten	Geplante Gesamt-nutzfläche in m <sup>2</sup>	Gesamt-investitions-volumen in EUR Mio. <sup>1)</sup>	Fair Value per 30. April 2017 in EUR Mio. <sup>2)</sup>	Strategie
„MGC-Plaza“, Döblerhofstraße, 1030 Wien, Österreich <sup>3)</sup>	07/2016	-	378	28.205	90,5	-	für Bestand und Verkauf
„Himberger Straße, Rothneusiedel“, Himberger Straße, 1100 Wien, Österreich	07/2016	07/2016	420	31.500	85,3	12,8	für Bestand und Verkauf
„Ludwigsluster Straße“, Ludwigsluster Straße, Berlin Kaulsdorf, Deutschland	12/2016	03/2017	124	8.666	29,7	7,4	für Bestand und Verkauf
„Parkstraße“, Parkstraße 13, Berlin-Spandau, Deutschland	12/2016	03/2017	612	56.754	221,5	48,2	für Bestand und Verkauf
„Gartenfeld“, Gartenfelder Straße, Berlin-Spandau, Deutschland	01/2017	03/2017	949	71.133	333,2	65,3	für Bestand und Verkauf
„Spree 12“, Spreestraße 12, Berlin-Niederschöneweide, Deutschland <sup>3)</sup>	01/2017	-	67	4.482	15,8	-	für Bestand
<b>Summe (zum Stichtag 30. April 2017)</b>			<b>2.550</b>	<b>200.740</b>	<b>775,9</b>	<b>133,7</b>	

1) Gesamtinvestitionsvolumen exklusive kalkulatorische Eigenkapitalzinsen.

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

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

Darüber hinaus wurde für drei weitere Grundstücke im Geschäftsjahr 2016/17 der Nutzen-Lasten-Wechsel vollzogen.

Standorte	Kaufvertragsabschluss	Nutzen-Lasten-Wechsel	Geplante Einheiten	Geplante Gesamt-nutzfläche in m <sup>2</sup>	Gesamt-investitions-volumen in EUR Mio. <sup>1)</sup>	Fair Value per 30. April 2017 in EUR Mio. <sup>2)</sup>	Strategie
„Vorgartenstraße“, Vorgartenstraße, 1020 Wien, Österreich	04/2016	05/2016	169	12.755	28,2	4,3	für Bestand und Verkauf
„Mariendorfer Weg“, Mariendorfer Weg, Berlin-Neukölln, Deutschland	02/2016	05/2016	562	44.160	167,7	37,6	für Bestand und Verkauf
„Stadtquartier an den Stuhrohrhallen“, Weidenbaumsweg, Hamburg-Bergedorf, Deutschland	04/2016	06/2016	1.111	89.630	396,6	65,2	für Bestand und Verkauf
<b>Summe (zum Stichtag 30. April 2017)</b>			<b>1.842</b>	<b>146.545</b>	<b>592,5</b>	<b>107,1</b>	

1) Gesamtinvestitionsvolumen exklusive kalkulatorische Eigenkapitalzinsen.

2) Die Bewertung der Pipelineprojekte durch CBRE erfolgt halbjährlich zum 31. Oktober und 30. April.

## PRODUKT-DEVELOPMENT-MATRIX

Im Rahmen der Intensivierung des Geschäftsbereichs Property Development hat die BUWOG Group im Geschäftsjahr 2016/17 die Development-Pipeline weiter ausgebaut. Zum Stichtag 30. April 2017 umfasst die Projektentwicklungs-Pipeline, die nachfolgend in der Produkt-Development-Matrix der BUWOG Group dargestellt ist, insgesamt 10.149 Einheiten. Diese Einheiten verteilen sich zu rund 60% auf Deutschland und zu 40% auf Österreich.

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

### PRODUKT-DEVELOPMENT-MATRIX zum 30. April 2017

Property Development	Bau in den Bestand	Bau für den Verkauf	
		Frei finanzierte Eigentumswohnungen	Global Exit
<b>Wien</b> 4.109 Einheiten	Regulierte und frei finanzierte Mietwohnungen		
	<b>Bestandsportfolio</b> ■ Einheiten: 1.591 ■ Nutzfläche: 117.076 m <sup>2</sup>	<b>Regionale Kunden</b> ■ Einheiten: 2.504 ■ Nutzfläche: 178.460 m <sup>2</sup>	<b>Institutionelle Investoren und Stiftungen</b> ■ Einheiten: 14 ■ Nutzfläche: 27.894 m <sup>2</sup>
			
	„Rivus Quartus“, 100 Einheiten	„frei:raum 21“, 140 Einheiten	Breitenfurterstraße 223-237 BPL 2, zwei Einheiten
<b>Berlin</b> 4.929 Einheiten	<b>Bestandsportfolio</b> ■ Einheiten: 1.831 ■ Nutzfläche: 146.082 m <sup>2</sup>	<b>Regionale Kunden</b> ■ Einheiten: 3.023 ■ Nutzfläche: 251.050 m <sup>2</sup>	<b>Institutionelle Investoren und Stiftungen</b> ■ Einheiten: 75 ■ Nutzfläche: 10.963 m <sup>2</sup>
			
	„52 Grad Nord“ – Teilprojekt „Ankerviertel“, 86 Einheiten	„The One“, 240 Einheiten	„Geyer-Medienhöfe“, 75 Einheiten
<b>Hamburg</b> 1.111 Einheiten	<b>Bestandsportfolio</b> ■ Einheiten: 271 ■ Nutzfläche: 16.258 m <sup>2</sup>	<b>Regionale Kunden</b> ■ Einheiten: 807 ■ Nutzfläche: 64.552 m <sup>2</sup>	<b>Institutionelle Investoren und Stiftungen</b> ■ Einheiten: 33 ■ Nutzfläche: 8.820 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b> 10.149 Einheiten			

Die Produkt-Development-Matrix unterteilt sich in mehrere Kategorien und klassifiziert die Pipeline der Entwicklungsprojekte der BUWOG Group. Per 30. April 2017 umfasst die Pipeline insgesamt 10.149 Einheiten, wovon die Bereiche Mietwohnungen mit 3.693 Einheiten und frei finanzierte Eigentumswohnungen mit 6.334 Einheiten die höchsten Anteile umfassen. Der Bereich der frei finanzierten Eigentumswohnungen in Wien ist gleichzeitig auch für Vorsorgewohnungen nationaler Kunden (Kapitalanleger) geeignet, wodurch sich für die BUWOG Group ein weiterer lukrativer Vertriebsweg erschließt. Der Verkauf einer Vorsorgewohnung erfolgt ohne Umsatzsteuer (netto), da der Käufer die Wohnung als Unternehmer erwirbt. Das bedeutet, dass die BUWOG Group in Österreich auch die Herstellkosten von Vorsorgewohnungen netto darstellt, da die Umsatzsteuer abgezogen werden darf. Der geförderte Eigentumswohnungsbau wird als strategischer Ansatz nicht weiterverfolgt.

„Das Lichtenhain“, Berlin



„SeeSee Home“, Seestadt Aspern, Wien

# BAU IN DEN BESTAND

## STRATEGIE BAU IN DEN EIGENEN BESTAND

Am deutschen und österreichischen Immobilienmarkt ist auch im abgeschlossenen Geschäftsjahr eine hohe Wettbewerbsintensität zu verzeichnen, was renditeorientierte Bestandszukäufe zunehmend schwieriger macht. Gleichzeitig besteht insbesondere in den Ballungsräumen eine anhaltend starke Nachfrage nach Wohnraum, die durch das aktuelle Angebot nicht kompensiert wird. Vor diesem Hintergrund sowie der über 60-jährigen Erfahrung in der Entwicklung von Wohnimmobilien und der lokalen Marktpräsenz hat die BUWOG Group die Strategie des Baus in das eigene Portfolio auf Deutschland erweitert. Durch diese Strategieverweiterung kann das Due-Diligence-Risiko im Vergleich zum Ankauf von Bestandsportfolios reduziert werden, Erwerbsnebenkosten für Makler und Grunderwerbsteuer eingespart sowie die Portfolioqualität durch Neubauten an den Standorten Berlin und Hamburg weiter gesteigert werden. Gleichzeitig wird die Effizienz im laufenden Asset-Management-Geschäft weiter ausgebaut. Die BUWOG Group hat sich zum Ziel gesetzt, die bestehende Pipeline von rund 3.700 Einheiten für den Bau in den Bestand durch weitere Grundstücksakquisitionen auf 5.500 Einheiten auszubauen und diese innerhalb der nächsten fünf Jahre fertigzustellen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Punkte von Bau in den Bestand für Deutschland und Österreich erläutert. Sämtliche Ausführungen in der nachfolgenden Grafik beziehen sich auf Daten der aktuellen Projektpipeline der BUWOG Group.

## Wie funktioniert Bauen in den Bestand?



1) Deutschland: Mit Ausnahme eines Projekts: Mariendorfer Weg (54 Einheiten von 211)

2) Österreich: Zuweisungskontingent der Stadt Wien (idR. 50%)

3) Österreich: Indexierter Wert für die Projektpipeline der nächsten Jahre. Basis der Indexierung sind 4,75 EUR/m<sup>2</sup> zuzüglich Stellplätze und Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag

4) Nettokaltmiete inklusive Stellplatzmiete im Verhältnis zu den Gesamtinvestitionskosten (in Österreich: Gesamtinvestitionskosten abzüglich Finanzierungsbeiträge der Mieter)

## **BAU IN DEN BESTAND IN DEUTSCHLAND**

In Deutschland werden überwiegend frei finanzierte Bestandseinheiten geplant. Der Vorteil dieser Vorgehensweise besteht darin, dass das Unternehmen bei der Errichtung der Immobilie an weniger Vorgaben gebunden ist, als dies innerhalb eines Förderregimes der Fall wäre.

Die große Pipeline des Property Developments in Berlin und Hamburg in Verbindung mit den vergleichsweise moderaten Ankaufspreisen der Grundstücke in Grünau („52 Grad Nord“), Niederschöneweide und Neukölln erlaubt es der BUWOG Group, neben der Errichtung von Eigentumswohnungen auch Mietwohnungen für den eigenen Bestand zu entwickeln und in das Asset Management zu übergeben. Dies ist insbesondere attraktiv, wenn das Property Development als Dienstleister des Asset Managements agiert und der kurzfristige Development-Ertrag in langfristige Renditen aus der Vermietung umgewandelt wird.

## **BAU IN DEN BESTAND IN ÖSTERREICH**

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

Die Wiener Wohnbauinitiative ist eine besondere Variante des frei finanzierten Wohnbaus, die durch günstige Darlehen der Stadt Wien ähnlich vorteilhafte Konditionen wie der geförderte Wohnbau bietet. Die Stadt verknüpft die Vergabe der Darlehen sowohl an verpflichtende Eigenmittel- und Mietzinsobergrenzen als auch an Qualitätskriterien. Mieter einer Wohnung im Rahmen der WBI müssen einen Finanzierungsbeitrag in Höhe von EUR 500 pro Quadratmeter leisten. Dieser Betrag verwohnt sich über eine Zeitspanne von 100 Jahren. Sofern der Mieter wieder aus der Wohnung auszieht, erhält er den Finanzierungsbeitrag abzüglich des Verwohnungsbeitrags in Höhe von einem Prozent pro Jahr wieder rückerstattet. Der jährliche Abschlag wird von der BUWOG Group als Erlös realisiert. Den rückerstatteten Finanzierungsbeitrag muss der nachfolgende Mieter vor Mieteintritt wieder als Einlage leisten. Der WBI-Kontrakt sieht eine Behaltdauer der Vertragskriterien von mindestens zehn Jahren vor. Danach steht dem Unternehmen die weitere Vorgehensweise grundsätzlich frei.

Bauen nach dem WBI-Modell verjüngt regelmäßig den BUWOG-Bestand in Österreich und liefert neue, qualitativ hochwertige Mietwohnungen in das Asset Management.

## **ÜBERBLICK GESCHÄFTSJAHR 2016/17**

Im Geschäftsjahr 2016/17 wurden in den Projekten „Am Otterweg“ und „Southgate“ in Wien insgesamt 166 geförderte Bestandseinheiten der Wiener Wohnbauinitiative fertiggestellt und in das eigene Bestandsportfolio übergeben. Des Weiteren erfolgte im Geschäftsjahr der Baubeginn von 86 Bestandseinheiten mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 25 Mio. in Berlin und von 181 Bestandseinheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 29 Mio. in Wien. Im Geschäftsjahr 2017/18 wird mit der Fertigstellung von 86 Einheiten in Deutschland und 100 Einheiten in Österreich gerechnet.

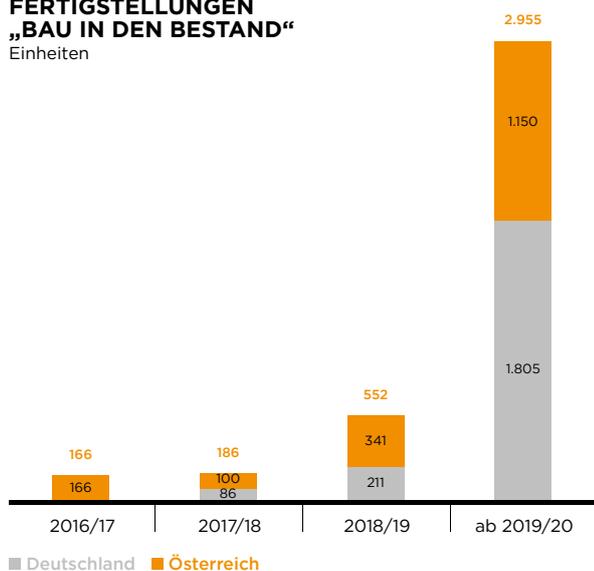
Insgesamt umfasst die aktuelle Pipeline Bau in den Bestand zum Berichtszeitpunkt 3.693 Einheiten (davon 1.831 Berlin, 271 Hamburg und 1.591 Wien) und damit um 1.399 Einheiten oder rund 61% mehr als zum 30. April 2016.

## **STEUERUNGSKENNZAHLEN UND AUSBLICK**

Die BUWOG Group hat sich zum Ziel gesetzt, die bestehende Pipeline von rund 3.700 Einheiten für den Bau in den Bestand durch weitere Grundstücksakquisitionen auf 5.500 Einheiten auszubauen und diese innerhalb der nächsten fünf Jahre fertigzustellen. Darüber hinaus wird im Durchschnitt über die Pipeline eine NOI-Marge von rund 90% angestrebt.

## FERTIGSTELLUNGEN „BAU IN DEN BESTAND“

Einheiten

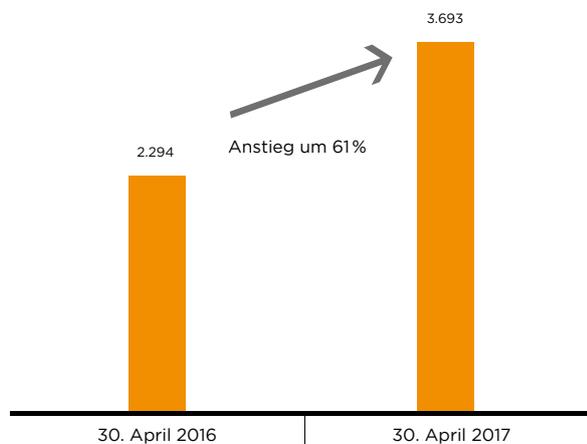


■ Deutschland ■ Österreich

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

## ENTWICKLUNG DER PIPELINE „BAU IN DEN BESTAND“

Einheiten



Die obenstehenden Grafiken veranschaulichen die geplanten Fertigstellungszeitpunkte der „Bau in den Bestand“-Pipeline nach den Segmenten Deutschland und Österreich. Sie spiegelt deutlich das Wachstum des Geschäftsbereichs Property Development ebenso wie die Intensivierung des Baus in den Bestand in Deutschland wider. Dies bildet den Grundstein für das weitere Wachstum sowie die weitere Verbesserung der Qualität des Bestandsportfolios in den kommenden Geschäftsjahren. Im Geschäftsjahr 2017/18 plant die BUWOG Group die Fertigstellung von 186 Einheiten, davon 100 Einheiten in Wien und 86 in Berlin. Mit der Fertigstellung von 86 Einheiten im „Ankerviertel“ in Berlin errichtet die BUWOG Group erstmals Wohnungen in den Bestand in Berlin.

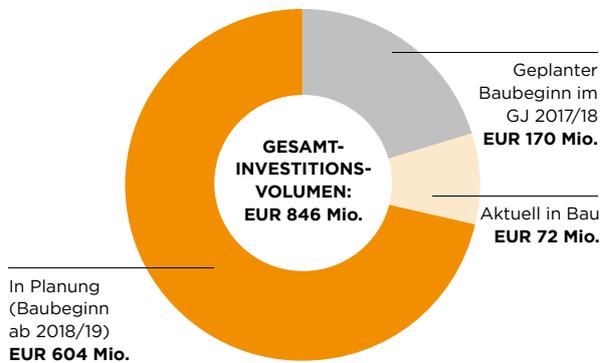
In der Grafik zur Entwicklung der Pipeline „Bau in den Bestand“ ist zu sehen, dass die Pipeline zum Stichtag 30. April 2017 nunmehr 3.693 Einheiten umfasst und damit deutlich, um 61%, gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt gewachsen ist. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Pipeline Bau in den Bestand beträgt EUR 846 Mio.

In Deutschland sind in Berlin 86 Einheiten in Bau, bei 472 Einheiten soll der Baustart im Geschäftsjahr 2017/18 erfolgen. Zudem sind 1.544 (1.273 in Berlin, 271 in Hamburg) weitere Einheiten aktuell im Planungsprozess mit geplantem Baubeginn ab 2018/19. Damit umfasst die Pipeline „Bau in den Bestand“ in Deutschland insgesamt 2.102 Einheiten. Dies entspricht einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 584 Mio.

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

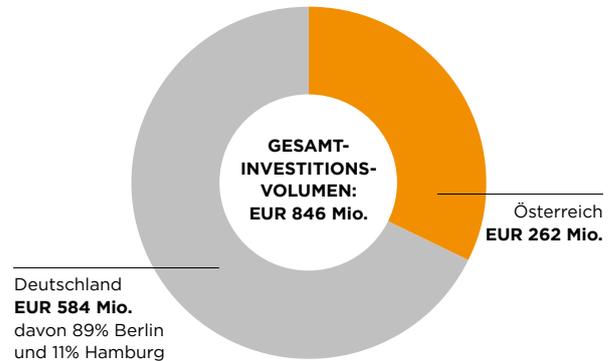
## ENTWICKLUNGSPROJEKTE „BAU IN DEN BESTAND“

nach Umsetzungsphasen zum 30. April 2017



## ENTWICKLUNGSPROJEKTE „BAU IN DEN BESTAND“

nach Segmenten zum 30. April 2017



Zum Stichtag 30. April 2017 umfasst die Entwicklungspipeline der BUWOG Group insgesamt 61 Neubauprojekte. Diese Projekte werden entweder als reine Mietobjekte für das eigene Bestandsportfolio, reine Eigentumsobjekte für den Verkauf oder als Mischobjekte (Miete und Eigentum) geplant und errichtet. Dies entspricht einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 2.932 Mio. Der darin enthaltene Anteil der Pipeline „Bau in den Bestand“ beträgt EUR 846 Mio. Dieser Betrag unterteilt sich in eine Pipeline von EUR 584 Mio. in Deutschland (wovon 89% auf Berlin entfallen) und EUR 262 Mio. in Österreich. Von den gesamten „Bau in den Bestand“-Entwicklungsprojekten befinden sich aktuell EUR 72 Mio. in Bau, und für weitere EUR 170 Mio. ist der Baubeginn im GJ 2017/18 geplant. Die restlichen Projekte befinden sich aktuell noch in Planung, und ein Baubeginn ist aus heutiger Sicht ab dem Geschäftsjahr 2018/19 geplant.

*„Die Neubauvorhaben der BUWOG Group in Berlin – allen voran ‚52 Grad Nord‘, die großflächige Quartiersentwicklung in Köpenick – entwickeln sich hervorragend.“*

**Alexander Happ,**  
Geschäftsführer Property Development Deutschland

„Wir konnten die Pioniere, unsere Käufer im Baufeld Seefeld I, überzeugen und die ersten bereits einziehen lassen. Wir danken den Erwerbern für das Vertrauen, welches sich nun in den folgenden Baufeldern dynamisch fortsetzt. Gleichzeitig konnte die BUWOG Group im Geschäftsjahr 2016/17 wieder neue attraktive Grundstücke erwerben und bringt die „Bau in den Bestand“-Strategie, die uns organisches Bestandswachstum mit hohen FFO-Beiträgen ermöglicht, in Deutschland weiter voran.“



# BAU FÜR DEN VERKAUF

## STRATEGIE BAU FÜR DEN VERKAUF

Im Geschäftsbereich Property Development verfolgt die BUWOG Group die Strategie, vorbereitete Projekte kontinuierlich und marktorientiert zu realisieren. So befinden sich aktuell 6.456 Einheiten mit einem Volumen von EUR 2,1 Mrd. in der Pipeline für den späteren Verkauf.

In Berlin hat die BUWOG Group die Realisierung mehrerer Projekte in aufstrebenden Bezirken im Osten der Stadt, aber auch in etablierten westlichen Regionen geplant. Das 2017 veröffentlichte Bulwiengesa-Ranking der Berliner Wohnungsbau-Projektentwickler führt die BUWOG Group als viertgrößten Wohnungsbauentwickler in Berlin an. Grundlage dafür und für das weitere Wachstum der BUWOG Group sind die während des Geschäftsjahres 2016/17 getätigten Ankäufe „Ludwigsluster Straße“, „Parkstraße“, „Gartenfeld“ und „Spree 12“. Die Verkaufs-Pipeline der BUWOG in Berlin umfasst aktuell 3.098 Wohneinheiten mit einem Investitionsvolumen von EUR 1,1 Mrd. Im Geschäftsjahr 2016/17 wurden in der deutschen Hauptstadt 189 Einheiten für den Verkauf fertiggestellt (siehe Entwicklungsprojekte ab Seite 93).

Ungeachtet der für die Immobilienbranche herausfordernden Bedingungen auf dem Wiener Wohnungsmarkt konnte sich die BUWOG Group ein umfassendes Volumen an Grundstücken für zukünftige Entwicklungsprojekte sichern. Derzeit werden in Wien 2.518 Einheiten mit einem Investitionsvolumen von EUR 0,7 Mrd. entwickelt und später zum Verkauf angeboten. Im Geschäftsjahr 2016/17 betrug die Anzahl der zum Verkauf entwickelten und fertiggestellten Einheiten 251 (siehe Entwicklungsprojekte auf Seite 93). Die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohneinheiten für den Verkauf soll in den kommenden Jahren auf rund 500 bis 600 Einheiten angehoben werden.

Neben Berlin und Wien wird in Zukunft auch Hamburg ein wesentlicher Entwicklungs-Standort der BUWOG Group werden. Aufgrund der bisherigen Hamburg-Aktivitäten im Bereich Asset Management und der Vernetzung der BUWOG-Teams verfügt die BUWOG über hervorragende Marktkennnisse und Kontakte in der Hansestadt, was Hamburg – zusätzlich zu der attraktiven soziodemografischen Perspektive des deutschen Exportmeisters – zu einem relevanten Standort macht. Das erste Hamburger Wohnprojekt umfasst ein Quartier mit – nach aktuellem Planungsstand – über 1.100 Wohneinheiten, davon sind rund 840 Einheiten für den Verkauf bestimmt. Die geschätzten Gesamtinvestitionskosten für die Eigentumswohnungen belaufen sich auf rund EUR 0,3 Mrd. Nach erfolgreicher Genehmigung des Bauvorhabens (Baurecht) ist bis zur Fertigstellung des neuen Stadtquartiers von einer Bauzeit von rund fünf Jahren auszugehen. Ebenso wie in Wien sollen auch in Berlin und Hamburg gemeinsam in den kommenden Perioden jährlich zwischen 500 und 600 Wohneinheiten fertiggestellt werden.

Im Zuge der Entwicklung von Wohneinheiten für den Verkauf werden ausschließlich frei finanzierte Eigentumswohnungen errichtet. Dabei erfolgt der Ankauf von Grundstücken nach klar definierten Kriterien: Zum einen werden qualitative Ziele verfolgt, wie der fokussierte Zukauf von großflächigen Grundstücken für die Entwicklung von mehrgeschossigen Objekten in interessanten Lagen (z.B. mit guter Nahverkehrsanbindung und/oder Nähe zu Gewässern in Deutschland), aber auch quantitative Ziele wie beispielsweise Mindestkriterien zur GIK-Spanne (exkl. Eigenkapitalzinsen) werden berücksichtigt. Ziel ist es, eine GIK-Spanne (exkl. Eigenkapitalzinsen) zwischen 18% und 20% zu erzielen. Für die Finanzierung eines Entwicklungsprojekts werden in der Regel etwa 20% Eigenkapital, das in den Grundstücksankauf fließt, und 80% Fremdkapital aufgewendet. Bei Baufertigstellung strebt die BUWOG Group eine Vermarktung von rund 80% der entwickelten Einheiten an, eine Vollverwertung etwa sechs Monate danach. Ziel der BUWOG Group im Bereich Property Development ist es, einen Großteil der bestehenden Development-Pipeline innerhalb der kommenden fünf bis sechs Jahre fertigzustellen und auf gleichem Niveau zu erneuern. Mittelfristig plant die BUWOG Group, die Einheiten zu durchschnittlichen Verkaufspreisen von EUR 4.000 bis 5.500 pro m<sup>2</sup> zu veräußern.

## ÜBERBLICK GESCHÄFTSJAHR 2016/17

Im Geschäftsjahr 2016/17 wurden insgesamt 440 (189 in Berlin, 251 in Wien) zum Verkauf an Dritte bestimmte Einheiten mit 43.334 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche fertiggestellt. Damit konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr um 20 Einheiten mehr als im vorangegangenen Geschäftsjahr fertiggestellt werden. Ergebniswirksam an Käufer übergeben wurden 413 Einheiten, wovon 189 auf Deutschland und 224 Einheiten auf Österreich entfallen.

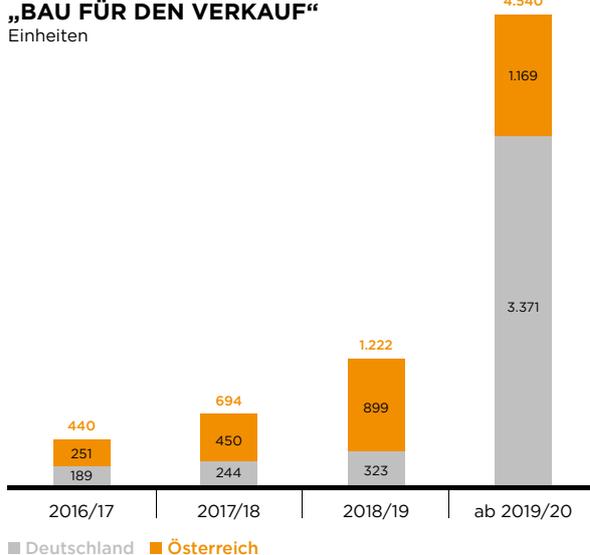
Die Entwicklungspipeline der BUWOG für den Verkauf ist im abgeschlossenen Geschäftsjahr dynamisch von 5.827 Einheiten auf 6.456 Einheiten angewachsen. Dies entspricht einer Steigerung von rund 11% bzw. bezo-

gen auf das kalkulierte Gesamtinvestitionsvolumen einem Anstieg um rund 5% auf in etwa EUR 2,1 Mrd. Von diesen 6.456 Einheiten werden 3.938 in Deutschland und 2.518 in Österreich geplant.

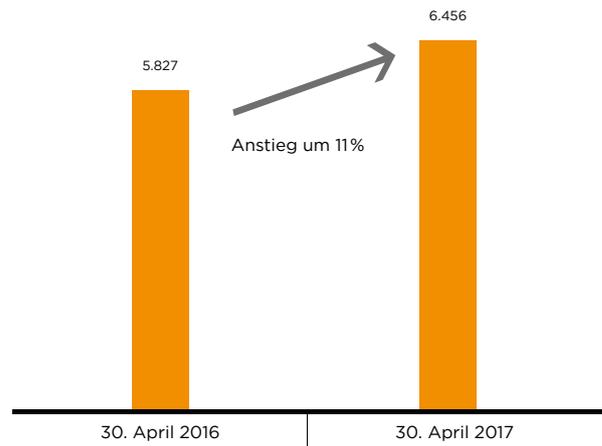
**STEUERUNGSKENNZAHLEN UND AUSBLICK**

Im vergangenen Geschäftsjahr konnte die BUWOG Group 440 Eigentumswohnungen fertigstellen. Von diesen 440 Einheiten wurden 189 in Berlin und 251 in Wien fertiggestellt. Dadurch wurden rund 43.300 m<sup>2</sup> Wohnraum geschaffen.

**FERTIGSTELLUNGEN  
„BAU FÜR DEN VERKAUF“**  
Einheiten



**ENTWICKLUNG PIPELINE  
„BAU FÜR DEN VERKAUF“**  
Einheiten



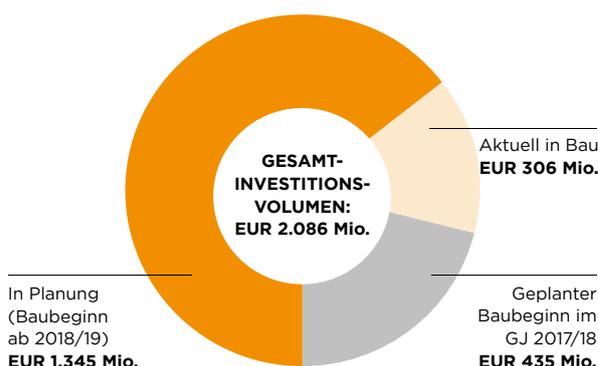
Im Rahmen der Projektentwicklung kann es infolge von unvorhersehbaren Einflussfaktoren (bspw. verlängerten Genehmigungsprozessen infolge der Bürokratie) zu Verzögerungen kommen. Daher können sich die Zeitpunkte von Fertigstellungen verschieben.

Für das Geschäftsjahr 2017/18 plant die BUWOG die Fertigstellung weiterer 694 Eigentumswohnungen. Davon werden 244 Einheiten in Berlin, mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 90 Mio. und 450 Einheiten, mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 100 Mio. in Wien errichtet.

Die gesamte Pipeline „Bau für den Verkauf“ zum Stichtag 30. April 2017 umfasst 6.456 Einheiten und damit um 11% mehr als zum 30. April 2016. Von den 3.938 Einheiten in der Pipeline „Bau für den Verkauf“ in Deutschland befinden sich 454 Einheiten in Bau, 543 Einheiten haben einen geplanten Baustart im Geschäftsjahr 2017/18, und 2.941 Einheiten (2.101 in Berlin, 840 in Hamburg) befinden sich in der Planungsphase. Dies entspricht einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 1.398 Mio. In Österreich umfasst die Pipeline in Wien 2.518 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 688 Mio., wobei 651 Einheiten derzeit errichtet werden. Bei 702 Einheiten startet der geplante Baubeginn im Geschäftsjahr 2017/18. Weitere 1.165 Einheiten sind aktuell im Planungsprozess mit Baubeginn ab 2018/19.

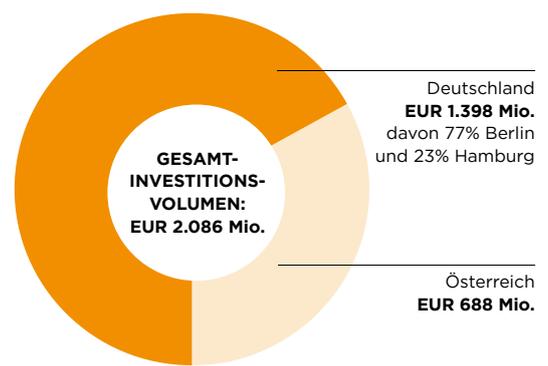
**ENTWICKLUNGSPROJEKTE  
„BAU FÜR DEN VERKAUF“**

nach Umsetzungsphasen zum 30. April 2017



**ENTWICKLUNGSPROJEKTE  
„BAU FÜR DEN VERKAUF“**

nach Segmenten zum 30. April 2017



Zum Stichtag 30. April 2017 umfasst die Entwicklungspipeline der BUWOG Group insgesamt 61 Neubauprojekte. Diese Projekte werden entweder als reine Mietobjekte für das eigene Bestandsportfolio, reine Eigentumsobjekte für den Verkauf oder als Mischobjekte (Miete und Eigentum) geplant und errichtet. Dies entspricht einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 2.932 Mio. Der darin enthaltene Anteil des „Bau für den Verkauf“ beträgt EUR 2.086 Mio. Dieser Betrag unterteilt sich in eine Pipeline von EUR 1.398 Mio. in Deutschland (wovon 77% auf Berlin entfallen) und EUR 688 Mio. in Österreich. Davon befinden sich aktuell EUR 306 Mio. in Bau und für weitere EUR 435 Mio. ist der Baubeginn im GJ 2017/18 geplant. Die restlichen Projekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von EUR 1.345 Mio. befinden sich aktuell noch in Planung und ein Baubeginn ist aus heutiger Sicht ab dem Geschäftsjahr 2018/19 geplant.

## ÜBERBLICK BERLIN, HAMBURG UND WIEN

Die Strategie der BUWOG Group im Geschäftsbereich Property Development zielt auf eine marktorientierte und kontinuierliche Realisierung der vorbereiteten Neubauprojekte in Berlin, Hamburg und Wien ab. Das primäre Ziel ist dabei die nachhaltige Absicherung der hohen Rentabilität unter Berücksichtigung der jeweiligen Risikosituation. Die BUWOG Group verstärkt zur langfristigen Sicherung der Development-Pipeline für zukünftige Entwicklungsprojekte fortlaufende Akquisitionen attraktiver Grundstücke in Berlin, Hamburg und Wien.

„Stadtquartier an den Stuhrohrhallen“, Hamburg



„SeeSee“-Gesamtprojekt, Seestadt Aspern, Wien



„Regattahaus - 52 Grad Nord“, Berlin

## AUSBLICK BERLIN

In Berlin liegt der Fokus der BUWOG Group im Geschäftsjahr 2017/18 vor allem auf dem Start des Projekts „The One“ sowie der nächsten Bauabschnitte für Eigentumswohnungen bzw. Einheiten für den eigenen Bestand bei „52 Grad Nord“. Des Weiteren ist der Baustart beim beinahe vollständig vermarkteten Projekt „May & Nielsen“ in der verheißungsvollen Lage Südspitze Weißensee sowie die Fertigstellung der letzten Bauabschnitte im „Westendpark“ und in der „Uferkrone“ geplant. Das Projekt „Lichtenhain“ nimmt immer konkretere Formen an, und die Vermarktung gewinnt an Dynamik.

Mit den großflächigen Quartiersentwicklungen in Spandau werden aktuell die Grundvoraussetzungen für die erfolgreiche Umsetzung, die Grundstücksaufbereitung bzw. Baurechtschaffung durchgeführt. Im dynamischen Südstadt ist die BUWOG mit den Projektentwicklungen „Geyer Medienhöfe“, „Mariendorfer Weg“, „Spree 12“, „52 Grad Nord“, „Uferkrone“ und mit dem „Wohnwerk“ sehr gut aufgestellt, um die kombinierte Strategie von Bau in den Bestand und Bau für den Verkauf mittelfristig umzusetzen.

Aktuell befinden sich neun Projekte der BUWOG Group in Berlin in Bau, für neun weitere Projekte ist der Baustart im Geschäftsjahr 2017/18 geplant, und weitere elf Projekte befinden sich in Planung. Damit beträgt die gesamte Pipeline der BUWOG Group in Berlin 4.929 Einheiten. Diese unterteilt sich in 3.098 Einheiten für den Verkauf und 1.831 Einheiten für die Übernahme ins Bestandsportfolio.

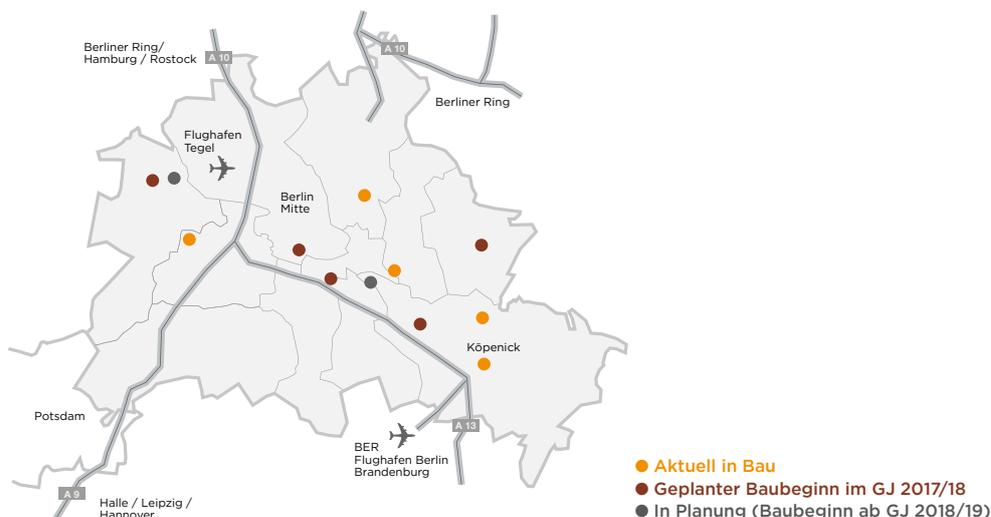
Die BUWOG Group ist mit dieser Pipeline in einem engeren Grundstücksmarkt für die Zukunft hervorragend aufgestellt. Die regulierenden Eingriffe der Berliner Politik haben die Grundstücke des Bundes und des Landes Berlin dem freien Markt entzogen. Dies schafft Knappheit und Preisanstiege, denen die BUWOG Group rechtzeitig begegnen konnte.

## STAND DER ENTWICKLUNGSPROJEKTE IN BERLIN

zum 30. April 2017	Anzahl der Projekte	Einheiten	Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	Gesamtinvestitionsvolumen in EUR Mio.
Aktuell in Bau <sup>1)</sup>	9	540	52.545	186,1
Geplanter Baubeginn im GJ 2017/18	9	1.015	78.359	320,4
In Planung (Baubeginn ab GJ 2018/19)	11	3.374	277.192	1.087,6
Grundstücksreserven	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>29</b>	<b>4.929</b>	<b>408.095</b>	<b>1.594,1</b>

Das Projekt „52 Grad Nord“ wird in mehreren Bauabschnitten mit unterschiedlichen Baubeginnen realisiert.

1) Das Projekt „Uferkrone“ wird in mehreren Bauabschnitten realisiert. 24 von 224 Einheiten befindet sich aktuell in Bau, 111 Einheiten sind bereits fertiggestellt



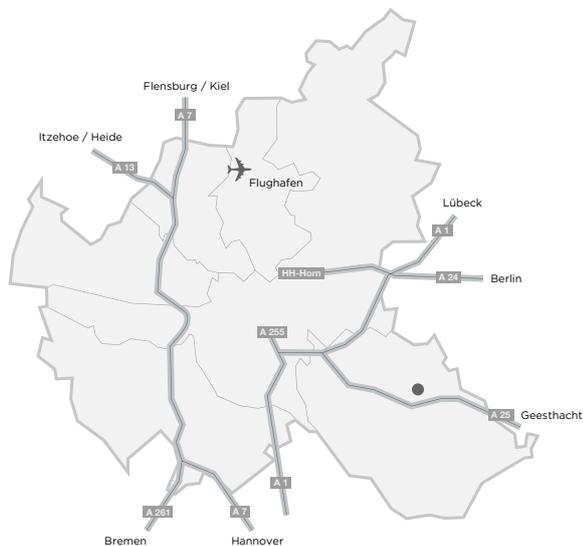
## AUSBLICK HAMBURG

In Hamburg hat die BUWOG Group nach dem Markteintritt im Geschäftsjahr 2016/17 die Grundlagen für die erfolgreiche Quartiersentwicklung an den Stuhlröhrhallen gelegt. Der Aufbau eines Development Teams in Hamburg mit zwei Projektentwicklern und einer technischen Sachbearbeitung wurde diesen Sommer durch den Zuschlag im Rahmen eines Konzeptverfahrens der LIG Hamburg gekrönt. Somit wird die BUWOG Group im laufenden Geschäftsjahr durch den Erwerb eines Baufelds ein zweites Projekt im Hamburger Norden beginnen und das Geschäft ausbauen. Hervorzuheben ist, dass besonders das Konzept des Wettbewerbsbeitrags der BUWOG zum Zuschlag in diesem wettbewerbsintensiven Vergabefahren führte.

Beide Projekte befinden sich aktuell noch in Planung.

## **STAND DER ENTWICKLUNGSPROJEKTE IN HAMBURG**

zum 30. April 2017	Anzahl der Projekte	Einheiten	Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	Gesamtinvestitionsvolumen in EUR Mio.
Aktuell in Bau	-	-	-	-
Geplanter Baubeginn im GJ 2017/18	-	-	-	-
In Planung (Baubeginn ab GJ 2018/19)	2	1.111	89.630	388,2
Grundstücksreserven	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>2</b>	<b>1.111</b>	<b>89.630</b>	<b>388,2</b>



● In Planung (Baubeginn ab GJ 2018/19)

## AUSBLICK WIEN

In Wien konnte sich die BUWOG Group trotz starken Wettbewerbs und eines geringen Angebots von geeigneten Grundstücken für den Wohnbau frühzeitig Entwicklungsprojekte in sehr guten Lagen sowie in den Stadtentwicklungsgebieten sichern. Neben Stadtentwicklungsgebieten wie Nordbahnhof und Seestadt Aspern realisiert die BUWOG Group zahlreiche Entwicklungsprojekte vor allem in einwohnerstarken Bezirken außerhalb und vereinzelt auch innerhalb des Wiener Gürtels.

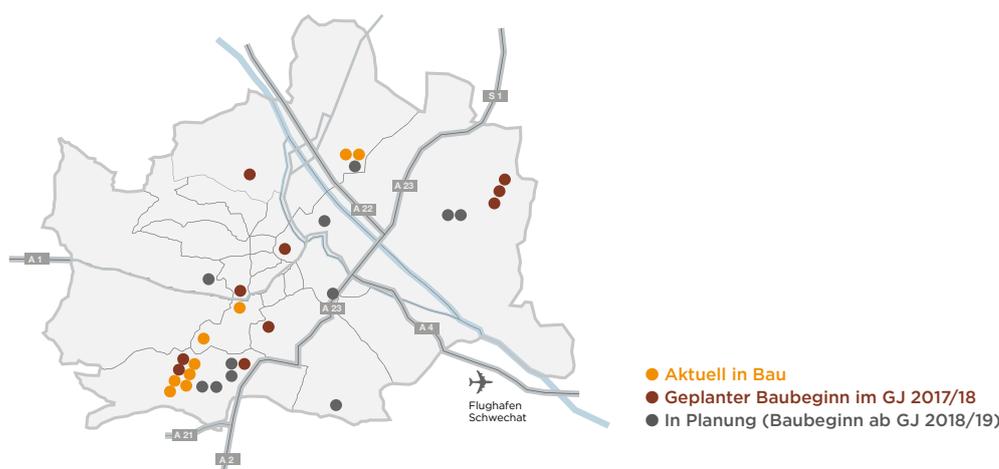
Trotz des geringen Angebots am Wiener Immobilienmarkt konnte sich die BUWOG Group im Berichtsjahr weitere Grundstücke für die Realisierung von Wohnbauprojekten sichern. Mit Liegenschaften in der Döblerhofstraße im 3. Wiener Gemeindebezirk für geplante 378 Einheiten (davon 157 Einheiten für den Verkauf und 221 Einheiten für den Bestand) und im stark wachsenden 10. Bezirk in der Himberger Straße (für geplante 140 Verkaufseinheiten und 280 Mieteinheiten) passen die im Geschäftsjahr 2016/17 getätigten Wiener Grundstückskäufe ideal in die Strategie der BUWOG, sich vor allem auf Flächen für große Projekte zu fokussieren und mit ihrem Neubauwohnungsangebot in allen Teilen Wiens präsent zu sein.

Aktuell sind in Wien neun Projekte der BUWOG Group in Bau, für zehn Projekte ist der Baustart im Geschäftsjahr 2017/18 geplant. Weitere elf Projekte befinden sich in Planung. Damit arbeitet die BUWOG Group aktuell in Wien an einer Pipeline von 4.109 Einheiten, wovon 1.591 zur Übernahme ins Bestandsportfolio und 2.518 für den Verkauf bestimmt sind.

## STAND DER ENTWICKLUNGSPROJEKTE IN WIEN

zum 30. April 2017	Anzahl der Projekte	Einheiten	Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	Gesamtinvestitionsvolumen in EUR Mio.
Aktuell in Bau	9	932	68.161	191,8
Geplanter Baubeginn im GJ 2017/18	10	1.030	95.810	285,1
In Planung (Baubeginn ab GJ 2018/19)	11	2.147	159.460	472,8
Grundstücksreserven <sup>1)</sup>	4	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>34</b>	<b>4.109</b>	<b>323.430</b>	<b>949,6</b>

1) Außerhalb von Wien: Mödling, Salzburg



# INNOVATIONEN UND MARKTCHANCEN

## ERKENNEN UND ABSICHERN VON MARKTCHANCEN

Aufgrund fundierter Expertise der BUWOG-Teams in den Kernmärkten Berlin, Hamburg und Wien sowie eines dichten Netzwerks an Partnern entlang der gesamten Wertschöpfungskette erkennt und sichert sich die BUWOG Group frühzeitig attraktive Entwicklungsprojekte. Die Analyse potenzieller Projektmöglichkeiten erfolgt durch interne Akquisiteure, deren Aufgabe es ist, aktiv Grundstücke zu evaluieren, die noch nicht auf dem Markt angeboten werden, um so einen Vorsprung gegenüber dem Wettbewerb und gegebenenfalls einen günstigeren Einkaufspreis sicherzustellen. Auf dem Wiener Wohnungsmarkt profitiert die BUWOG Group insbesondere von ihrem Grundstücksvorrat und einer gut vorbereiteten und strukturierten Projekt-Pipeline, die während der letzten Jahre aufgebaut wurde und laufend ergänzt wird. Schwerpunkte bilden vor allem Großprojekte mit Quartiersentwicklungen, die nur von wenigen Projektentwicklungsunternehmen mit der notwendigen Finanzkraft und Erfahrung realisiert werden können.

## INNOVATIONEN IM PROPERTY DEVELOPMENT

Mit Innovationen im Wohnungsneubau stärkt die BUWOG Group kontinuierlich ihre Marktposition als führender Developer. Dies umfasst sowohl den Bau selbst, z.B. die Auswahl der Baustoffe, Architektur und Ausstattungsmerkmale, sowie Services für die zukünftigen Bewohner als auch Innovationen im Vertrieb. Als Beispiel kann der Bau des Teilprojekts „Ankerviertel“ („52 Grad Nord“) in Berlin-Köpenick angeführt werden. Bei dem Projekt verwendet die BUWOG Group ein Spezialziegelprodukt des Unternehmens Wienerberger, bei dem die Wärmedämmung bereits im Ziegel integriert ist. Besonders innovativ gestaltete sich auch das im Geschäftsjahr 2016/17 fertiggestellte Projekt „Pfarrwiesengasse 23“. Neben dem umfangreichen Service-Angebot für die Eigentümer (z.B. Concierge, Weinkeller, Spa-Bereich, Dropbox für Lieferungen usw. – nähere Infos zum Projekt auf Seite 83) wurde auch ein Online-Bewohnerportal eingerichtet, über das die Bewohner Räumlichkeiten und Services reservieren können und alle relevanten Informationen, Mitteilungen und Ansprechpartner rund um das Wohnobjekt über das Portal erhalten.

## EINFÜHRUNG EINER NEUEN BAUMANAGEMENT-SOFTWARE

Im vergangenen Geschäftsjahr hat das Unternehmen intensiv an der Einführung der neuen Baumanagement-Software „BIM4YOU“ gearbeitet, welche sich seit Mai 2017 erfolgreich im produktiven Einsatz befindet. Im Fokus der Softwareeinführung standen folgenden Themenbereiche:

**Budget- und Erlöscontrolling zur Steuerung von Bauprojekten.** Kernfunktionalität des Produkts „BIM4YOU“ ist die vollumfängliche Betrachtung von Bauprojekten in Bezug auf Budget- und Auftragsverfolgung, Kostenüberwachung sowie die Unterstützung des Verkaufs- und Erlöscontrollings (Vertragsabbildung, Serienbriefferstellung/Korrespondenz, Kaufpreisübersichten etc.). Mit der Implementierung der Software wird diese Anwendung das zentrale Instrument der BUWOG Group für die Steuerung und Überwachung von Bauprojekten im Bereich Property Development.

**Reporting.** In „BIM4YOU“ wird auch ein umfangreiches und individuell gestaltbares gemeinsames, einheitliches Berichtswesen realisiert (direkte Ermittlung von aktuellen Projektkennwerten und Vergleichskennzahlen auf Ist-, Plan- und Prognosebasis etc.).

**Mängelaufnahme und Gewährleistungsmanagement.** Eine deutliche Vereinfachung der Mängelerfassung, -dokumentation und -verfolgung bietet das ergänzende Produkt „Quality Manager“, welches mit der Kernanwendung „BIM4YOU“ direkt verknüpft ist. Baumängel können damit direkt vor Ort auf der Baustelle erfasst, dokumentiert und vollständig im System abgelegt werden (Nutzung von Tablet-PCs).

**BIM - Building Information Modeling.** Einen Grundstein für die zukünftigen Anforderungen des Marktes stellen vor allem die BIM-Funktionalitäten dar. Ziel der Funktionalitäten ist es, die Planungssicherheit der technischen Ausführung zu erhöhen, dabei auch Kostenoptimierungspotenziale zu erkennen und zu nutzen und damit die Effizienz des Unternehmens zu steigern. Die Software „BIM4YOU“ ist in der Lage, 3D-Modelle abzubilden und diese mit korrespondierenden Daten (Objektstammdaten, Kosten etc.) zu verknüpfen.

Durch die neue Software wird eine effizientere Steuerung und Planung der immer größer werdenden Projektpipeline gewährleistet. Auch für den Vertrieb der BUWOG Group bildet die neue Software mehrere Funktionalitäten in einem System ab. Beispielsweise bietet BIM4YOU Unterstützung im Verkaufsprozess durch eine übersichtliche Verwaltung der Einheiten, verwaltet diverse Verträge bzw. dient als zentraler Ablageort für Dokumente und ermöglicht dem Vertriebsteam auch das Erstellen von Reports zur Vertriebssteuerung.



*„Die BUWOG Group ist ihrem Anspruch als führender Wohnbauträger in Wien im Geschäftsjahr 2016/17 wieder mehr als gerecht geworden.“*

**Andreas Holler, B.Sc.,  
Geschäftsführer Property Development Österreich**

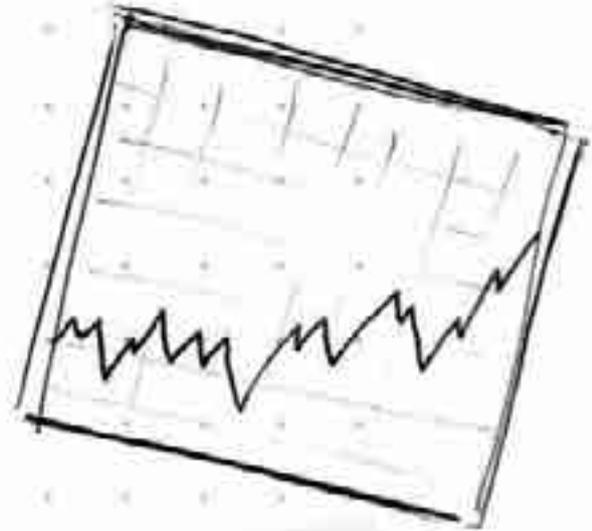
„Wir haben unsere Rolle als Volumsbauträger, der alle Formen des Wohnbaus beherrscht, sowohl mit dem abgeschlossenen als auch mit den gestarteten Projekten gefestigt. So konnte das Prestigeprojekt „Pfarrwiesengasse“ in Wien-Döbling, das in das Luxussegment fällt, ebenso fristgerecht fertiggestellt werden wie der regulierte Mietteil des Projekts „Southgate“, der für leistbares Wohnen steht. Bei laufenden Developments wie etwa dem Großprojekt „Rivus“ wurden wichtige Meilensteine erreicht. Mit der „Rathausstraße 1“ hat die BUWOG Group im Geschäftsjahr auch den idealen Standort gefunden, wo wir unser künftiges modernes Kunden- und Verwaltungszentrum errichten werden.“



# INVESTOR RELATIONS



„SOUTHGATE“, SAGEDERGASSE, WIEN



MÜHLGRUNDGASSE, WIEN



SALZBURGER STRASSE  
ST. JOHANN IM PONGAU



„DAS LICHTENHAIN“, BERLIN



UDINESTRASSE, VILLACH

Kapitalmarktumfeld	102
Entwicklung der BUWOG-Aktie	103
Aktionärsstruktur	105
Investor-Relations-Tätigkeiten	107
Dividendenpolitik	108



PREIS DER  
WIENER BÖRSE

# KAPITALMARKTUMFELD

Die internationalen Aktienmärkte und deren Indizes zeigten sich im Berichtszeitraum aufgrund des Ausgangs des „Brexit“-Referendums, der schwachen Konjunkturdaten aus China und den USA weiterhin volatil bis rückläufig, bevor ab November 2016 aufgrund steigender Konjunkturerwartungen vor allem in den USA eine Aufwärtsbewegung einsetzte. Leicht unterstützend wirkten sich auch die verbesserten Konjunkturdaten im Euroraum sowie der stabilere Ölpreis aus. Mit der Wahl von Donald Trump zum Präsidenten der USA am 9. November 2016 setzte sich die Aufwärtsbewegung an den internationalen Kapitalmärkten fort und Indizes erreichten neue Höchststände. Nichtsdestotrotz führte die Leitzinsanhebung im Dezember 2016 durch die US-Notenbank dazu, dass unter anderem die Aktienkurse von deutschen und österreichischen Wohnungsunternehmen unter Druck gerieten. Dieser Effekt hielt jedoch nur kurz an. Unterstützt durch die konstante Zinspolitik der Europäischen Zentralbank und aufgrund stabiler fundamentaler Daten für Deutschland und Österreich stiegen deutsche und österreichische Wohnimmobilienaktien wieder auf ein Niveau vor der Zinserhöhung durch die FED.

Unsicherheit über die EU-Mitgliedschaft des Vereinigten Königreichs im Mai und Juni 2016 führte zu einer negativen Entwicklung des DAX. Zeitweise kompensierte die Hoffnung auf eine lockere Geldpolitik der US-Notenbank die negativen Effekte. Als sich am 23.6.2016 das britische Volk mehrheitlich für einen EU-Austritt entschied, führte dies zu einem starken Kursverlust beim DAX sowie einem Abwärtstrend an den globalen Kapitalmärkten. Allerdings stieg der DAX im Juli 2016 wieder an, unterstützt teils durch starke Arbeitsmarktdaten und die Hoffnung auf steigende Zinsen in den USA sowie die Ankündigung der Bank of England, Staatsanleihen und Unternehmensanleihen kaufen zu wollen. Positive Wirtschaftsdaten aus China im Oktober 2016 ließen die Aktienkurse und vor allem den DAX erneut ansteigen. Einen zusätzlichen Schub erhielten die Aktienkurse Mitte Dezember durch die weiter expansive Geldpolitik der EZB und den schwachen Euro. Im ersten Quartal 2017 belasteten die Unsicherheiten über den Ausgang der anstehenden Wahlen in den Niederlanden und Frankreich die Aktienkurse. Jedoch sorgten vor allem die positiven Daten der Industrienationen, die moderate Zinssteigerung der US-Notenbank und starke Unternehmensdaten für positive Impulse am Aktienmarkt. Der Wahlausgang in Frankreich im Mai brachte die erhoffte Entspannung am Kapitalmarkt und führte europäische Aktien zu neuen Allzeithochs.

Der ATX, der Leitindex der Wiener Börse, stieg im Berichtszeitraum signifikant um rund 30% und schloss per Ende April 2017 mit 3.010 Punkten. Der MDAX stieg im Berichtszeitraum rund 12% von 20.101 Punkten auf 22.466 Punkte. Der Immobilien ATX (IATX), der neben den Aktien der BUWOG AG auch jene von sechs weiteren österreichischen Immobiliengesellschaften umfasst, stieg um rund 18% auf 272 Punkte. Auf europäischer Ebene weist der Branchenindex EPRA Developed Europe einen leichten Rückgang von rund 1% von 2.139 Punkten auf 2.129 Punkte aus. Der globale Branchenindex GPR 250 verzeichnet im Berichtszeitraum ein Plus von 7,89%. Der auf europäische Werte eingegrenzte GPR 50 Euro stieg um 1,7%.

Seit dem 22. September 2014 ist die BUWOG-Aktie im ATX vertreten, in dem sie aktuell eine Gewichtung von rund 6% einnimmt. Im IATX, der die österreichischen Immobilienwerte des Prime Market\* abbildet, ist die BUWOG-Aktie aktuell mit rund 25% gewichtet. Seit dem 7. Mai 2014 ist die BUWOG-Aktie bei einer Gewichtung von aktuell 1,67% Teil des FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index, welcher einen weltweit anerkannten Benchmark bildet und der am stärksten genutzte Branchenindex ist. Seit Juni 2014 ist die BUWOG-Aktie bei einem aktuellen Anteil von 10,41% Mitglied des VÖNIX-Nachhaltigkeitsindex, bestehend aus jenen börsennotierten österreichischen Unternehmen, die hinsichtlich sozialer und ökologischer Leistungen in Österreich führend sind. Darüber hinaus ist die BUWOG zum 30. April 2017 zu 0,2% Teil des GPR 250 Index, der die 250 größten und liquidesten Immobiliengesellschaften der Welt umfasst und mit einem Anteil von 1,67% im GPR 50 Euro vertreten.

Im Rahmen des Wiener Börsepreises 2016 wurde die BUWOG für ihre Arbeit am Kapitalmarkt mit dem dritten Preis in der Kategorie ATX ausgezeichnet.

Für die erfolgreiche Platzierung einer fünfjährigen Wandelschuldverschreibung im September 2016 mit einem Zinssatz von 0,00% wurde die BUWOG AG Ende 2016 in Frankfurt am Main mit dem Europe Property Finance Award in der Kategorie „Property finance structuring of the year – performing“ von Property Investor Europe ausgezeichnet.

\*erhöhte Transparenzanforderungen und Mindestkapitalisierung

## ENTWICKLUNG DER BUWOG-AKTIE

Seit Börsenstart im April 2014 zu einem Eröffnungskurs von EUR 13,00 notiert die BUWOG-Aktie durchgehend oberhalb des Eröffnungskurses und zeichnet sich durch relativ geringe Volatilität sowie eine per Saldo steigende Wertentwicklung aus. Mit einem Schlusskurs von EUR 24,79 zum 28. April 2016 zeigt die BUWOG-Aktie – unterstützt von der allgemein positiven Entwicklung ihres Sektors – eine Kurssteigerung von rund 91% seit Erstnotiz. Die BUWOG-Aktie weist damit eine deutlich bessere Entwicklung als die genannten Branchen-Indizes auf. Die Aktionäre der BUWOG AG konnten von April 2014 bis 30. April 2016 inklusive der jährlichen im Oktober ausgeschütteten Dividenden in Höhe von jeweils EUR 0,69 pro Aktie an einem Wertzuwachs von insgesamt rund EUR 1,3 Mrd. bzw. rund 107% partizipieren.

Im Berichtszeitraum vom 1. Mai 2016 bis 30. April 2017 verzeichnete die BUWOG-Aktie eine Kurssteigerung von rund 34%. Inclusive der im Oktober 2016 ausbezahlten Dividende in Höhe von EUR 0,69 je Aktie ergibt sich ein Wertzuwachs von 38%. Zum Bilanzstichtag am 30. April 2017 notierte die Aktie der BUWOG AG mit einem Kurs von EUR 24,79 leicht über dem Niveau des EPRA NAV/Aktie in Höhe von EUR 23,90. Die Performance der Aktie profitierte im Berichtszeitraum insbesondere von einer Transparenzoffensive und einem erhöhten Streubesitz in Folge der Veräußerung des der früheren Großaktionärin IMMOFINANZ AG verbliebenen freien Anteils in Höhe von 18,6% an die Sapinda Group. Nach nur kurzer Haltedauer trennte sich die Sapinda Group am 19. Juli 2016 wiederum vollständig von ihrem Anteil durch eine Platzierung der BUWOG-Aktien am Kapitalmarkt zum Veräußerungspreis von EUR 20,25, was einen Abschlag von ca. 7% zum Schlusskurs der BUWOG-Aktie am Tag der Platzierung entspricht. Dies führte am Folgetag zu einer Kurskorrektur um rund 4%, wobei sich der Kurs schnell stabilisierte. Mit dem auf 90% erhöhten Streubesitz erweiterte sich gleichzeitig die Aktionärsbasis. Im Februar 2017 erhöhte sich der Streubesitz auf 95% durch eine erneute Kapitalmarktplatzierung weiterer 4,5 Millionen Aktien aus dem Bestand der IMMOFINANZ AG im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens.

Der Aktienkurs der BUWOG AG entwickelte sich auch nach dem Bilanzstichtag weiter positiv. Lediglich kurzfristige Kurseinbußen folgten auf die Ankündigung der Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht Mitte Mai, 2017 die zum 2. Juni 2017 erfolgreich mit der Platzierung von 12.471.685 Aktien zu einem Ausgabekurs von EUR 24,50 abgeschlossen werden konnte.

Nach der erfolgreichen Platzierung der Kapitalerhöhung stieg die Aktie wiederum auf das hohe Niveau nahe am Allzeithoch vor der Kapitalerhöhung. Aufgrund des steigenden Zinsniveaus am Anleihemarkt gerieten Immobilienwerte unter Druck. Die Rendite 10-jähriger deutscher Bundesanleihen verdoppelte sich innerhalb von weniger als zwei Wochen auf 49 Basispunkte am 5. Juli 2017. Der Schlusskurs zum 31. Juli 2017 in Höhe von EUR 24,84 weist jedoch weiterhin einen attraktiven Aufschlag der BUWOG-Aktie auf den EPRA NAV auf.

Die BUWOG-AG-Aktie notiert seit 28. April 2014 an den Börsenplätzen Frankfurt (Prime Standard), Wien (Prime Market) und Warschau (Main Market). Die Börsennotiz in Warschau geht zurück auf den Spin-Off der BUWOG AG im Jahre 2014 und sollte lokalen Aktionären das Halten von BUWOG-Aktien regulatorisch ermöglichen. Das Listing an den Börsenplätzen Wien und Frankfurt entspricht der Präsenz der BUWOG AG in ihren Heimatmärkten. In Österreich und Deutschland soll zudem insbesondere die Vergleichbarkeit zur deutschen Peer Group erleichtert werden.

### ENTWICKLUNG DER BUWOG-AKTIE IM VERGLEICH

(indiziert mit Eröffnungskursen 2. Mai 2016), in EUR



## AKTIENKENNZAHLEN

		30. April 2017	30. April 2016	Veränderung
Kurs der Aktie	in EUR	24,79	18,38	34,9%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	Stück	99.773.479	99.773.479	0,0%
Marktkapitalisierung	in EUR Mio.	2.473,4	1.833,8	34,9%
Streubesitz <sup>2)</sup>	in %	95%	71%	24,0 PP
Konzernergebnis je Aktie <sup>1)</sup>	in EUR	3,59	2,37	51,3%
EPRA Net Asset Value je Aktie <sup>1)</sup>	in EUR	23,90	20,18	18,5%

1) Basis Ergebniskennzahlen: 99.773.479 Aktien (Vorjahr: 99.650.556) jeweils gewichtet. Basis Vermögenskennzahl: 99.773.479 Aktien (Vorjahr: 99.773.479) jeweils Stichtag  
2) Zu weiteren Einzelheiten verweisen wir auf das Kapitel *Investor Relations*.

## STAMMDATEN ZUR BUWOG-AKTIE

ISIN	ATO0BUWOG001
WKN	A1XDYU
Bloomberg Ticker	BWO GR, BWO AV, BWO PW
Amtlicher Markt	Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard), Wiener Börse (Prime Market), Warschauer Börse (Main Market)

Das Verhältnis von Enterprise Value/EBITDA gibt den Unternehmenswert abhängig von der jeweiligen operativen Ertragskraft an und ist eine in der Finanzindustrie gebräuchliche Kennzahl für die Unternehmensbewertung. Der Enterprise Value errechnet sich aus der (gewichteten) Marktkapitalisierung zuzüglich der (durchschnittlichen) Nettoverschuldung des Unternehmens.

## ENTERPRISE VALUE/EBITDA BEREINIGT

	2016/17	2015/16	Veränderung
Kurs je Aktie in EUR	24,79	18,38	34,9%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	99.773.479	99.773.479	0,0%
Marktkapitalisierung gewichtet in EUR Mio. <sup>1)</sup>	2.171,1	1.861,7	16,6%
Nettofinanzverbindlichkeiten durchschnittlich in EUR Mio.	2.005,2	1.963,4	2,1%
<b>Enterprise Value in EUR Mio.</b>	<b>4.176,2</b>	<b>3.825,1</b>	<b>9,2%</b>
EBITDA bereinigt in EUR Mio.	188,1	187,2	0,5%
<b>Enterprise Value/EBITDA bereinigt</b>	<b>22,2</b>	<b>20,4</b>	<b>8,6%</b>

1) Basis VWAP (Volume Weighted Average Price) gemäß Bloomberg (01. Mai 2016 - 30. April 2017) = 21,76 (Vorjahr: 18,66)

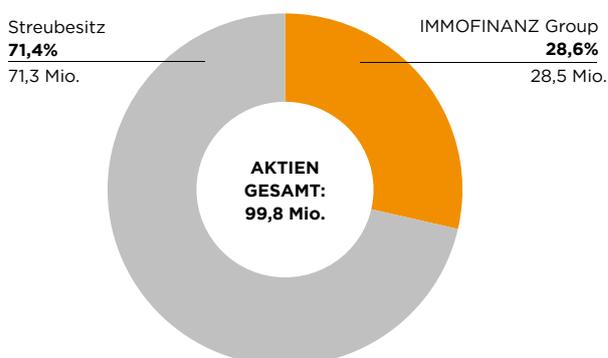
## AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Aktionärsstruktur war zu Beginn des Geschäftsjahres gekennzeichnet durch einen Streubesitz von 71,4% sowie einen 28,6%-Anteil der IMMOFINANZ AG. Am 9. Juni 2016 verkaufte die IMMOFINANZ AG rund 18,5 Mio. BUWOG-Aktien an die Sapinda Group zu einem Preis von EUR 19,00 je Aktie und baute damit ihre Beteiligung von rund 28% auf 10% ab. Die Sapinda Group veräußerte den kurz zuvor erworbenen Anteil am 19. Juli 2016 wiederum durch Platzierung am Kapitalmarkt zu einem Kurs von EUR 20,25. Durch den Verkauf erhöhte sich der Streubesitz der BUWOG-Aktie auf rund 90%. Zum Stichtag 30. April 2017 befanden sich nach einer weiteren Platzierung von rund 4,5 Mio. Aktien durch die IMMOFINANZ AG rund 95% der BUWOG-Aktien im Streubesitz. Die verbliebenen von der IMMOFINANZ AG gehaltenen ca. 4,7 Mio. Aktien entsprachen zum Berichtsstichtag einem Anteil von ca. 4,7% und dienen der Bedienung von durch die IMMOFINANZ AG begebenen Wandelanleihen. Zum Stichtag befindet sich die Mehrzahl der im Streubesitz befindlichen rund 95,1 Mio. Aktien im Besitz von breit diversifizierten internationalen und nationalen institutionellen Investoren, Fonds sowie europäischen Privatanlegern. Zum aktuellen Zeitpunkt sind neben der IMMOFINANZ AG drei Einzelaktionäre mit meldeschwellenpflichtigem Anteilsbesitz an der BUWOG AG beteiligt: FMR LLC mit 5,9%, BlackRock Inc. mit 5,1% und JP Morgan Chase & Co mit 4,9% der Aktien.

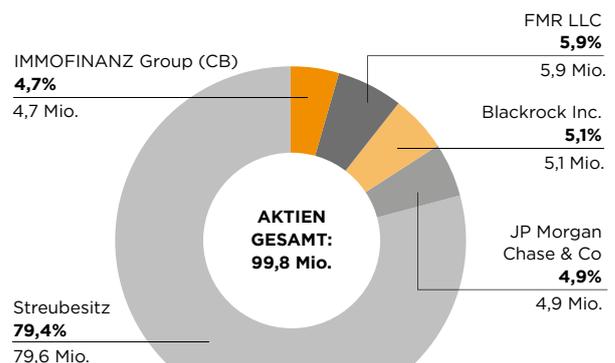
Die IMMOFINANZ AG hat zwei Wandelanleihen aushaften, die im Falle der Ausübung eines Wandlungsrechts durch die Anleihegläubiger eine Pflicht der IMMOFINANZ AG zur Lieferung von bereits existierenden und von der IMMOFINANZ AG gehaltenen BUWOG-Aktien begründen, da diese Wandelanleihen vor dem Spin-Off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

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

### AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 30. APRIL 2016



### AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 30. APRIL 2017





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

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

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

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

## **REFINANZIERUNGSMASSNAHMEN 2016**

Im Jänner 2017 konnte die BUWOG AG mit der Berlin Hyp und der Helaba eine Kreditvereinbarung im Volumen von EUR 550 Mio. mit Laufzeit von acht Jahren zur Refinanzierung eines bestehenden Kreditportfolios abschließen. Durch attraktive Konditionen können Zinskosten im Umfang von rund EUR 4 Mio. p.a. reduziert und zusätzliche Barmittel im Ausmaß von rund EUR 13 Mio. p.a. aufgrund der Tilgung erst bei Endfälligkeit der zugrundeliegenden Darlehen generiert werden.

## **KAPITALERHÖHUNG JUNI 2017**

Am 2. Juni 2017 konnten durch eine Barkapitalerhöhung mit Bezugsrecht 12.471.685 neue Aktien mit einem im Rahmen eines Bookbuilding-Verfahrens ermittelten Bezugspreis von EUR 24,50 pro Aktie erfolgreich platziert werden. Der Erlös der Kapitalerhöhung betrug EUR 305,6 Mio., die Gesamtzahl der Aktien hat sich auf 112.245.164 erhöht. Die Transaktion konnte zu einer Prämie von 7,2% zu dem Zeitpunkt der Kapitalmaßnahme zuletzt berichteten EPRA NAV abgeschlossen werden. Die Erlöse werden primär für den Ankauf weiterer Grundstücke investiert und finden dadurch Verwendung in den stark wachsenden Bereichen Development-to-hold, wo die bestehende Pipeline auf rund 5.500 ausgebaut werden soll, und Development-to-sell (geplanter Ausbau der Pipeline um rund 1.300 Einheiten) an den bereits etablierten Standorten Berlin, Hamburg und Wien.

# INVESTOR-RELATIONS-TÄTIGKEITEN

Die intensive und transparente Kommunikation mit bestehenden wie potenziellen Aktionären, Investoren, Analysten und zahlreichen weiteren Stakeholdern nimmt bei der BUWOG AG höchste Priorität ein. Die Inhalte werden bestimmt von der jeweils aktuellen Geschäftsentwicklung, wobei die strategische Ausrichtung des Unternehmens, die Entwicklungsperspektiven sowie die Zukunftsfähigkeit und Nachhaltigkeit der Gesellschaft zentraler Bestandteil jedes Dialogs sind. Als Mitglied des führenden europäischen Verbands börsennotierter Immobilienunternehmen, der EPRA (European Public Real Estate Association), hat sich die BUWOG deren ausgeprägten Standards zur Transparenz der Rechnungslegung verpflichtet. Dies unterstreicht die Glaubwürdigkeit der BUWOG in ihrem Anspruch auf Professionalität und Exzellenz.

Zur Stärkung der Wahrnehmung der BUWOG AG an den Kapitalmärkten haben Vorstände und Mitarbeiter der Abteilung Investor Relations & Corporate Finance im Geschäftsjahr 2016/17 insgesamt mehr als 450 Kontakte mit Investoren zur erfolgreichen Präsentation des Unternehmens genutzt. Gesprächs- und Informationsaustausch findet in institutionalisierten Formaten wie One-on-Ones, Kleingruppenmeetings oder bei Roadshows und Konferenzen sowie Investor Calls ebenso statt wie auf individueller Ebene über Telefonate, E-Mails, Briefe und Präsenztermine. Die BUWOG AG war im Berichtsjahr bei Investorenveranstaltungen in den bedeutenden Finanzplätzen Europas und Nordamerikas vertreten, u.a. in Amsterdam, Berlin, Boston, Chicago, Denver, Frankfurt, London, New York, Paris, Stegersbach, Wien und Zürs. Zahlreiche Analysten und Fondsmanager nutzen das Angebot, sich in der Zentrale der BUWOG AG in Wien sowie in den Niederlassungen in Berlin und Hamburg über das Unternehmen zu informieren. Erstmals fand in Berlin ein zweitägiger Capital Markets Day statt. Vorstand und leitende Mitarbeiter der BUWOG Group präsentierten nach einer ausgedehnten Property Tour per Boot mit Besichtigung der Berliner Development-Projekte mit Wasserlagen die Unternehmensstrategie und gaben einem Kreis von über 50 institutionellen Anlegern und Analysten im Rahmen diverser Workshops Einblicke in Hintergründe des Tagesgeschäfts mit Schwerpunkt auf Asset Management und Property Development.

Die Kommunikation mit Privatanlegern ist für die BUWOG AG ebenso von hoher Wichtigkeit. Mitarbeiter und Vorstand veröffentlichen regelmäßig aktuelle Hintergrundbeiträge im eigenen Unternehmensblog. Die BUWOG AG hat neben der jährlichen Hauptversammlung ein Newsletter-Format etabliert, um interessierte Aktionäre regelmäßig über Neuigkeiten und die Entwicklung des Unternehmens zu informieren. Mehr als 600 Abonnenten bestätigen die transparente, verständliche und kontinuierliche Investor-Relations-Arbeit.

Aktuelle Informationen über die BUWOG AG und ihre Aktivitäten am Kapitalmarkt stehen auf der Website der BUWOG Group unter der Rubrik „Investor Relations“ zur Verfügung.

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

## ANALYSTENEMPFEHLUNG

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

Das durchschnittliche Kursziel der veröffentlichten Research Reports liegt bei EUR 27,64 und damit 11,0% über dem Kurs vom 31. Juli 2017 (EUR 24,84).

# DIVIDENDENPOLITIK

Der Vorstand der BUWOG AG sieht sich den Interessen der Aktionäre in besonderer Weise verpflichtet. Dazu zählt auch eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals. Der Vorstand plant langfristig, der Hauptversammlung der BUWOG AG die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von jeweils rund 60% bis 65% des Recurring FFO vorzuschlagen. Bis zur Erreichung der entsprechenden Ausschüttungsquote soll eine Dividende in Höhe des bisherigen jährlichen Betrags von EUR 0,69 pro Aktie zur Ausschüttung kommen. Weiteres Dividendenwachstum soll dann in Abhängigkeit vom weiteren Wachstum des Recurring FFO der Gesellschaft dargestellt werden. Eine Dividende in Höhe von EUR 0,69 je Aktie entspricht zum Stichtag 30. April 2017 einer Rendite in Höhe von 2,79% des EPRA Net Asset Values der Gesellschaft und einer Rendite in Höhe von 2,8% auf den Schlusskurs von EUR 24,84 am 31. Juli 2017. Dies entspricht 2,8% des volumengewichteten Durchschnittspreises (VWAP) des Geschäftsjahres.

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

## FINANZKALENDER

<b>31. August 2017</b>	Veröffentlichung Ergebnisse des Geschäftsjahres 2016/17
<b>12.-13. September 2017</b>	Bank of America Merrill Lynch Global Real Estate Conference, NY
<b>19. September 2016</b>	Baader Investment Conference, München
<b>28. September 2017</b>	Veröffentlichung Ergebnisse Q1 2017/18
<b>29. September 2017</b>	Société Générale – Pan European Real Estate Conference, London
<b>7. Oktober 2017</b>	Nachweisstichtag Hauptversammlung
<b>17. Oktober 2017</b>	Hauptversammlung der BUWOG AG, Stadthalle Wien
<b>19. Oktober 2017</b>	Ex-Dividenden-Tag
<b>20. Oktober 2017</b>	Nachweisstichtag Dividende
<b>23. Oktober 2017</b>	Dividenden-Zahltag
<b>4.-7. Dezember 2017</b>	Berenberg European Conference, Surrey (UK)
<b>21. Dezember 2017</b>	Veröffentlichung Ergebnisse H1 2017/18
<b>15. Jänner 2018</b>	German Corporate Conference Kepler Cheuvreux / UniCredit, Frankfurt
<b>29. März 2018</b>	Veröffentlichung Ergebnisse 9M 2017/18

**KONTAKT**

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

E-Mail: holger.lueth@buwog.com

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

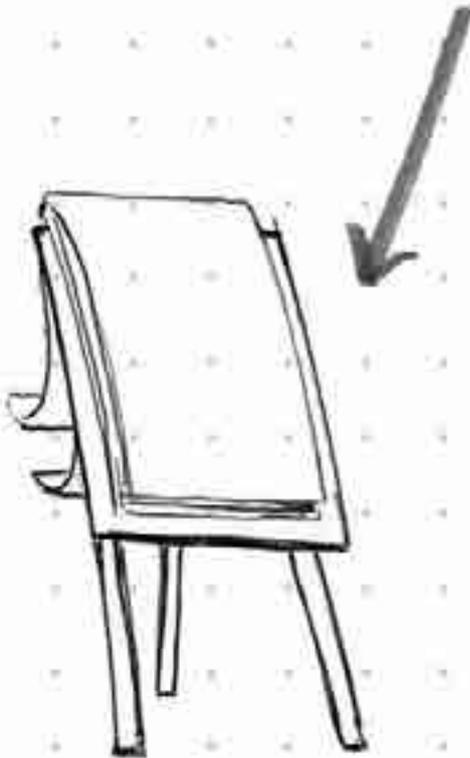
*„Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr konnten entscheidende Finanzierungsprojekte umgesetzt werden.“*

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

„Die erfolgreiche Platzierung der EUR 300 Mio. Wandelschuldverschreibung mit Nullkupon, die Refinanzierung eines bestehenden Kreditportfolios und die Vorbereitung der Kapitalerhöhung, die schließlich nach Stichtag erfolgte, waren solche Projekte. Durch intensive abteilungs- und länderübergreifende Zusammenarbeit konnten diese Erfolge erzielt werden. Dafür danke ich allen Mitarbeitern. Das starke Interesse an der BUWOG als Kapitalmarktprodukt wurde nicht zuletzt durch die erzielten Konditionen bei den erwähnten Finanzierungsmaßnahmen, aber auch in vielen Gesprächen deutlich, die mein Team und ich weltweit bei Konferenzen, Roadshows und Property Tours geführt haben. Dieses wurde noch untermauert durch die Vielzahl der Teilnehmer bei unserem erstmalig durchgeführten BUWOG Capital Markets Day im September 2016 in Berlin. Ich danke allen Aktionären, Investoren und Finanzierungspartnern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit, die wir gern in Zukunft fortführen.“



# KONSOLIDIERTER CORPORATE - GOVERNANCE - BERICHT



VORGARTENSTRASSE, WIEN



MARIENDORFER WEG, BERLIN

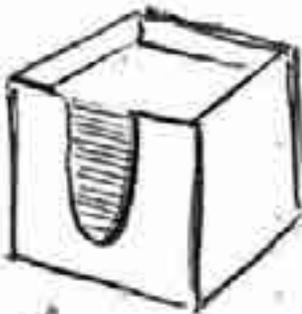


MAY &amp; NIELSEN, GOETHESTRASSE, BERLIN



FERDINAND ERNER GASSE, GABLITZ

Bekanntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex	112
Abweichungen von C-Regeln des ÖCGK	112
Hauptversammlung	113
Vorstand	113
Aufsichtsrat	116
Ausschüsse des Aufsichtsrats	120
Unabhängigkeit des Aufsichtsrats	121
Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat	122
Vergütung des Vorstands	122
Vergütung des Aufsichtsrats	125
Compliance	125
Maßnahmen zur Förderung von Frauen	126
Director's Dealings	127
Interne Revision	127
Externe Evaluierung	127



# BEKENNTNIS ZUM ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der BUWOG AG verpflichten sich zur Einhaltung der Regeln des österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK), der an der Wiener Börse als allgemein anerkannt gilt. Die Aktien der BUWOG AG sind zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse, zum Handel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse und zum Main Market (Rynek podstawowy) an der Warschauer Börse zugelassen. Da der Unternehmenssitz der Gesellschaft in Wien ist, ist der ÖCGK der anzuwendende Kodex.

Die aktuell gültige Fassung des ÖCGK ist auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance, [www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at), und unter [www.buwog.com](http://www.buwog.com) (Rubrik Investor Relations) abrufbar. Die für das Geschäftsjahr 2016/17 geltende Fassung des ÖCGK vom Jänner 2015 umfasst in Summe 83 Regelungen, die sich in L-, C- und R-Regeln gliedern. Die „L-Regeln“ (Legal Requirement) basieren auf zwingenden Rechtsvorschriften. Ein Abweichen von den sogenannten „C-Regeln“ (Comply or Explain) ist für ein kodexkonformes Verhalten zu erklären bzw. zu begründen. Die „R-Regeln“ (Recommendation) verstehen sich als Empfehlungen, eine Nichteinhaltung ist weder offenzulegen noch zu begründen.

## ABWEICHUNGEN VON C-REGELN DES ÖCGK

Im Geschäftsjahr 2016/17 wurden sämtliche L-Regeln eingehalten. Bei den C-Regeln wird die nachstehende Abweichung wie folgt begründet:

**C-Regel 27.** Diese Regel verlangt die Einhaltung verschiedener Grundsätze in Zusammenhang mit der Vergütung des Vorstands. Dabei ist u.a. vorgesehen, dass die Gesellschaft variable Vergütungskomponenten zurückfordern kann, wenn sich herausstellt, dass diese auf der Grundlage offensichtlich falscher Daten ausbezahlt wurden.

**Erklärung/Begründung der Abweichung:** In den älteren Vorstandsverträgen wurden dazu keine expliziten Regelungen getroffen. Dies betraf im Berichtszeitraum den Vorstandsvertrag mit DI Herwig Teufelsdorfer. Nach Ende des Geschäftsjahres 2016/17 hat der Personal- und Nominierungsausschuss die Verlängerung des Mandats von DI Herwig Teufelsdorfer beschlossen, der Vorstandsvertrag wird durch Aufnahme einer entsprechenden Rückforderungsregelung angepasst, sodass damit der C-Regel 27 in allen Vorstandsverträgen entsprochen wird.

**C-Regel 28.** Gemäß dieser Regel beschließt die Hauptversammlung über Stock-Option-Programme und Aktienübertragungsprogramme für Vorstandsmitglieder und deren Änderung. Zu dieser Regel wird auf die Erläuterungen zur Vorstandsvergütung/Long-Term Incentive Programm 2017 verwiesen.

**C-Regel 83.** In dieser Regel ist festgelegt, dass der Abschlussprüfer die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements zu beurteilen und darüber dem Vorstand zu berichten hat.

**Erklärung/Begründung der Abweichung:** Im Geschäftsjahr 2016/17 wurde neben der regulären Prüfung des Konzern- und Jahresabschlusses keine gesonderte Prüfung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems durch den Abschlussprüfer durchgeführt. Aufgrund der Einführung eines neuen ERP-Systems (SAP) sowie der Vorbereitung und erfolgreichen Durchführung einer Barkapitalerhöhung und die dadurch beschränkten Ressourcen wird die nächste Prüfung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems im Geschäftsjahr 2017/18 durchgeführt.



## HAUPTVERSAMMLUNG

In der Hauptversammlung der BUWOG AG werden alle grundlegenden Beschlüsse gefasst, dies sind insbesondere Beschlüsse über die Gewinnverwendung, die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats oder die Wahl des Abschlussprüfers sowie Beschlüsse über Kapitalmaßnahmen. Zur Wahrnehmung ihrer Aktionärsrechte stellt die BUWOG AG ihren Aktionären einen Stimmrechtsvertreter zur Verfügung. Ein Aktionär kann sich auch durch einen anderen Bevollmächtigten vertreten lassen. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Die Einberufung der Hauptversammlung erfolgt gemäß AktG und ÖCGK spätestens 28 Tage vor einer ordentlichen und spätestens 21 Tage vor einer außerordentlichen Hauptversammlung. Im Geschäftsjahr 2016/17 wurde eine Hauptversammlung abgehalten. Am 14. Oktober 2016 fand die dritte ordentliche Hauptversammlung der BUWOG AG statt. Die relevanten Unterlagen zur Hauptversammlung werden stets auf der Website des Unternehmens veröffentlicht und stehen auch nach der Hauptversammlung nebst den Abstimmungsergebnissen zur Verfügung.

Der im Zuge der Abspaltung der BUWOG von IMMOFINANZ AG im April 2014 abgeschlossene Entherrschungsvertrag mit Beschränkungen der Stimmrechtsausübung der IMMOFINANZ aus BUWOG-Aktien ist im Oktober 2016 aufgrund des reduzierten Anteils von IMMOFINANZ an BUWOG, nachdem nicht mehr von einem beherrschenden Einfluss auszugehen war, einvernehmlich aufgelöst worden.



## VORSTAND

Der Vorstand der BUWOG AG setzte sich zum Bilanzstichtag 30. April 2017 aus drei Vorstandsmitgliedern zusammen.

Mag. Daniel Riedl ist seit 27. November 2013 als Vorstandsmitglied und seit April 2014 als Vorstandsvorsitzender bestellt. Zuletzt ist seine Bestellung mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 28. April 2016 bis zum 28. April 2021 verlängert und der Vorstandsvertrag neu gefasst worden.

In der Sitzung vom 22. Juni 2015 hat der Aufsichtsrat der BUWOG AG DI Herwig Teufelsdorfer mit Wirkung zum 1. Juli 2015 für die Dauer von drei Jahren in den Vorstand berufen.

Gemäß Beschluss des Aufsichtsrats vom 9. Dezember 2015 wurde Andreas Segal mit Wirkung ab 1. Jänner 2016 für die Dauer von vier Jahren zum Vorstandsmitglied der BUWOG AG bestellt und zum stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernannt.

Die Verantwortungsbereiche der Vorstände werden nachstehend angeführt.

### MAG. DANIEL RIEDL FRICS, CEO



geb. am 7. September 1969, bestellt seit 27. November 2013 bis 28. April 2021  
Vorstandsvorsitzender, verantwortlich für Development AT & DE, Marketing & Kommunikation, Human Resources & Organisation, Recht, Interne Revision & Prozess- und Projektmanagement sowie Compliance, wobei die Bereiche Interne Revision und Compliance in die funktionale Verantwortung des Gesamtvorstands fallen.

Mag. Daniel Riedl studierte Handelswissenschaften in Wien und ist Fellow der Royal Institution of Chartered Surveyors. Er stand bereits in den Jahren 2004 bis 2011 an der Spitze der BUWOG in ihrer damaligen Form. Von 2008 bis 2014 war er Vorstandsmitglied der IMMOFINANZ AG und von Anfang 2012 bis Oktober 2013 Vorsitzender des Aufsichtsrats der BUWOG GmbH. Mag. Daniel Riedl hält keine Aufsichtsratsmandate oder vergleichbaren Funktionen in anderen in- oder ausländischen Gesellschaften, die nicht in den Konzernabschluss der BUWOG AG einbezogen werden.

### **ANDREAS SEGAL, STELLVERTRETENDER CEO, CFO**



geb. am 30. August 1969, bestellt seit 1. Jänner 2016 bis 31. Dezember 2019  
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender, verantwortlich für Rechnungswesen & Steuern, Controlling & Risikomanagement, Corporate Finance & Investor Relations, Einkauf Technik sowie IT.

Andreas Segal ist Absolvent des „Advanced Management Programs“ der Harvard Business School, verfügt über eine Bankausbildung und ein Vordiplom in Betriebswirtschaftslehre und hat seine juristische Ausbildung mit dem zweiten juristischen Staatsexamen abgeschlossen. Er war zuletzt Finanzvorstand bei der Deutsche Wohnen AG und stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der GSW Immobilien AG. Zuvor war er als Co-Vorstandsvorsitzender und als Finanzvorstand bei der GSW Immobilien AG tätig. Zwischen 2003 und 2006 war er Mitglied der Geschäftsleitung der ProMarkt Handels GmbH in Berlin und Geschäftsführer der Wegert Holding GmbH, einer privaten Vermögensverwaltungsgesellschaft. Weitere Stationen seiner beruflichen Laufbahn waren Tätigkeiten im internationalen Kapitalmarktgeschäft der Commerzbank und als Rechtsanwalt mit der Spezialisierung auf Corporate Finance und Steuerrecht. Zu Aufsichtsratsmandaten oder vergleichbaren Funktionen in anderen in- oder ausländischen Gesellschaften, die nicht in den Konzernabschluss der BUWOG AG einbezogen werden, verweisen wir auf die Übersicht der Verantwortungsbereiche der Vorstände dieses Berichts.

### **DI HERWIG TEUFELSDORFER MRICS, COO**



geb. am 17. März 1969, bestellt seit 1. Juli 2015 bis 30. Juni 2022  
Verantwortlich für Immobilienmanagement AT & DE, Transaktionen & Portfolio-Management, Qualitätssicherung & Beschwerdemanagement.

DI Herwig Teufelsdorfer studierte Wirtschaftsingenieurwesen in Graz und Corporate Real Estate Management an der ebs Oestrich-Winkel. Er blickt auf eine lange und erfolgreiche Karriere in der Immobilienwirtschaft zurück. Nachdem er in einer internationalen Unternehmensberatung Restrukturierungsprojekte in der Immobilienbranche geleitet hatte, wechselte er als Leiter der Unternehmens- und Portfoliostrategie zur Frankfurter Vivico. Weitere Karrierestationen waren Managementfunktionen bei der österreichischen Bundesimmobilienengesellschaft (BIG), der Bank Austria Real Invest Gruppe und der IVG Gruppe. Im März 2014 trat er in die Geschäftsführung der BUWOG Bauen und Wohnen GmbH ein, im Juni 2015 folgte seine Berufung zum Vorstandsmitglied der BUWOG AG. Herwig Teufelsdorfer hält keine Aufsichtsratsmandate oder vergleichbaren Funktionen in anderen in- oder ausländischen Gesellschaften, die nicht in den Konzernabschluss der BUWOG AG einbezogen werden.

G4-41

**UNABHÄNGIGKEIT DES VORSTANDS**

Die Vorstandsmitglieder haben ihre Beschlüsse frei von Eigeninteressen und Interessen bestimmender Aktionäre, sachkundig und unter Beachtung aller relevanten Rechtsvorschriften zu fassen. Sie müssen persönliche Interessen an Transaktionen der Gesellschaft sowie sonstige Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenlegen und ihre Vorstandskollegen darüber informieren. Aufsichtsratsmandate in konzernfremden Gesellschaften dürfen von Vorstandsmitgliedern nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats angenommen werden. Das gesetzlich geltende Wettbewerbsverbot wurde nicht aufgehoben.

**VERANTWORTUNGSBEREICHE DES VORSTANDS**

	Verantwortungsbereich	Erstbestellung	Ende der Funktionsperiode	Weitere Organfunktionen
<b>Mag. Daniel Riedl, FRICS Vorstandsvorsitzender CEO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Development AT &amp; DE</li> <li>- Marketing &amp; Kommunikation</li> <li>- Human Resources &amp; Organisation</li> <li>- Recht</li> <li>- Interne Revision</li> <li>- Compliance</li> </ul>	27. November 2013	28. April 2021	Keine
<b>Andreas Segal, Stellvertretender Vorstandsvorsitzender CFO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rechnungswesen &amp; Steuern</li> <li>- Controlling &amp; Risikomanagement</li> <li>- Corporate Finance &amp; Investor Relations</li> <li>- Einkauf Technik</li> <li>- IT</li> </ul>	1. Jänner 2016	31. Dezember 2019	Geschäftsführer ASSK GmbH Non-executive Member of the Board, Griffin Premium R.E.
<b>DI Herwig Teufelsdorfer, MRICS COO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Immobilienmanagement AT &amp; DE</li> <li>- Transaktionen &amp; Portfolio-Management</li> <li>- Qualitätssicherung &amp; Beschwerdemanagement</li> </ul>	1. Juli 2015	30. Juni 2022	Keine

Sämtliche Vorstandsmitglieder nehmen in folgenden wesentlichen Tochterunternehmen der BUWOG AG als Geschäftsführer Leitungsaufgaben wahr: BUWOG Bauen und Wohnen GmbH, BUWOG Süd GmbH, BUWOG Norddeutschland GmbH und GENA SECHS Immobilienholding GmbH.

# AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der BUWOG AG überwacht die Geschäftsführung des Vorstands und unterstützt ihn bei der Leitung des Unternehmens, insbesondere bei Entscheidungen von grundlegender Bedeutung. Zum Stichtag 30. April 2017 besteht der Aufsichtsrat der BUWOG AG aus folgenden Personen: Mag. Vitus Eckert, Mag. Klaus Hübner, Dr. Jutta Dönges, Prof. Dr. Volker Riebel, Stavros Efremdis, Markus Sperber (Arbeitnehmervertreter), Carina Eibl (Arbeitnehmervertreterin) und Raphael Lygnos (Arbeitnehmervertreter). Elisabeth Manninger ist im November 2016 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden, der Angestelltenbetriebsrat hat daraufhin Carina Eibl in den Aufsichtsrat entsendet. Mit Wirkung zum 6. März 2017 legte Dr. Oliver Schumy sein Aufsichtsratsmandat zurück. Damit einhergehend wurden sowohl das Präsidium als auch die Besetzung der Ausschüsse neu gewählt, zur Besetzung des Aufsichtsrats sowie dessen Ausschüsse finden Sie unten nähere Details.

Im Berichtsjahr haben fünf Aufsichtsratssitzungen, drei Sitzungen des Prüfungsausschusses und eine des Strategieausschusses stattgefunden. In der Aufsichtsratsitzung am 27. April 2017 hat der Aufsichtsrat den Fragebogen und das Ergebnis seiner Selbstevaluierung diskutiert.



## VERANTWORTUNGSBEREICHE DER AUFSICHTSRATSMITGLIEDER (STICHTAG 30.4.2017)



Verantwortungsbereich	Erstbestellung	Ende der Funktionsperiode	Weitere Mandate/Funktionen in in- und ausländischen Firmen
<b>Mag. Vitus Eckert</b> - Aufsichtsratsvorsitzender - Vorsitzender des Prüfungsausschusses - Vorsitzender des Strategieausschusses - Vorsitzender des Personal- und Nominierungsausschusses - Unabhängig gemäß C-Regel 53 und 54 ÖCGK	27. November 2013	Ordentliche HV 2019	- Aufsichtsratsvorsitzender der STANDARD Medien AG - Aufsichtsratsvorsitzender der Vitalis Food GmbH - Aufsichtsratsvorsitzender der Adolf Darbo AG - Stv. Aufsichtsratsvorsitzender der S. Spitz GmbH - Vorstand der St. Ambrosius AG - Chairman of the Board of Directors, Serone International Ltd., Malta - Chairman of the Board of Directors, Continvest Holdings Ltd., Malta - Vorstandsmitglied der Bronner Familien-Privatstiftung - Vorstandsmitglied der Darbo Familien-Privatstiftung - Vorstandsmitglied der Simacek Privatstiftung - Vorstandsmitglied der NAOMI Privatstiftung
<b>Mag. Klaus Hübner</b> - Stv. Aufsichtsratsvorsitzender - Stv. Vorsitzender des Prüfungsausschusses - Stv. Vorsitzender des Strategieausschusses - Stv. Vorsitzender des Personal- und Nominierungsausschusses - Finanzexperte - Unabhängig gemäß C-Regel 53 und 54 ÖCGK	7. März 2014	Ordentliche HV 2019	- Mitglied des Aufsichtsrats bei der WT-Akademie GmbH - Präsident der Kammer der Wirtschaftstreuhand (KWT) - Mag. Klaus Hübner Steuerberatungs GmbH
<b>Prof. Dr. Volker Riebel</b> - Mitglied des Aufsichtsrats - Mitglied des Personal- und Nominierungsausschusses - Mitglied des Strategieausschusses - Unabhängig gemäß C-Regel 53 und 54 ÖCGK	15. Mai 2014	Ordentliche HV 2019	- Stv. Aufsichtsratsvorsitzender der ARBIREO Capital AG - Geschäftsführer und Mitgesellschafter der Carpe Diem GmbH - Stv. Aufsichtsratsvorsitzender der Deutsche Geothermische Immobilien AG - Vorsitzender des Beirats der Netsec GmbH & Co KG

<b>Dr. Jutta Dönges</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mitglied des Aufsichtsrats</li> <li>- Mitglied des Prüfungsausschusses</li> <li>- Unabhängig gemäß C-Regel 53 und 54 ÖCGK</li> </ul>	15. Mai 2014	Ordentliche HV 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorsitzende des Leitungsausschusses der Bundesanstalt für Finanzmarktstabilisierung (FMSA)</li> <li>- Mitglied des Verwaltungsrats bei der FMS Wertmanagement AöR</li> <li>- Mitglied im Ausschuss für Finanzstabilität (AFS)</li> <li>- Mitglied des Aufsichtsrats des Brückeninstituts EINS AG</li> <li>- Mitglied des Aufsichtsrats des Brückeninstituts ZWEI AG</li> <li>- Mitglied des Aufsichtsrats des Brückeninstituts DREI AG</li> </ul>
<b>Stavros Efremidis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mitglied des Aufsichtsrats</li> <li>- Mitglied des Strategieausschusses</li> <li>- Unabhängig gemäß C-Regel 53 und 54 ÖCGK</li> </ul>	8. Juni 2015	Ordentliche HV 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorstandsvorsitzender der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG</li> <li>- Geschäftsführer der Invivo Capital GmbH</li> <li>- Geschäftsführer der Invivo Management GmbH</li> <li>- Geschäftsführer der Invivo Immobilienverwaltungs GmbH</li> <li>- Aufsichtsratsmitglied der Verwaltung Tophi Warenhandels AG</li> </ul>
<b>Carina Eibl</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mitglied des Aufsichtsrats</li> <li>- Mitglied des Prüfungsausschusses</li> </ul>	20. Dezember 2016	Entsamt vom Angestelltenbetriebsrat	keine
<b>Markus Sperber</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mitglied des Aufsichtsrats</li> <li>- Mitglied des Prüfungsausschusses</li> <li>- Mitglied des Strategieausschusses</li> </ul>	2. Juni 2014	Entsamt vom Angestelltenbetriebsrat	keine
<b>Raphael Lygnos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mitglied des Aufsichtsrats</li> <li>- Mitglied des Strategieausschusses</li> </ul>	2. Juni 2014	Entsamt vom Angestelltenbetriebsrat	keine

#### **MAG. VITUS ECKERT**



geb. am 14. Juli 1969, Aufsichtsratsvorsitzender, bestellt vom 27. November 2013 bis 7. März 2014 und erneut vom 7. März 2014 bis 15. Mai 2014, danach erneut bestellt seit 15. Mai 2014 bis zur Hauptversammlung, die über das Geschäftsjahr 2018/19 beschließen wird.

#### **MAG. KLAUS HÜBNER**



geb. am 9. November 1952, bestellt von 7. März 2014 bis 15. Mai 2014, seit 15. Mai 2014 bis zur Hauptversammlung, die über das Geschäftsjahr 2018/19 beschließen wird. Seit 7. März 2017 Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden.

#### **PROF. DR. VOLKER RIEBEL**



geb. am 15. Oktober 1955, bestellt seit 15. Mai 2014 bis zur Hauptversammlung, die über das Geschäftsjahr 2018/19 beschließen wird.

#### **DR. JUTTA DÖNGES**



geb. am 9. Mai 1973, bestellt seit 15. Mai 2014 bis zur Hauptversammlung, die über das Geschäftsjahr 2018/19 beschließen wird.

#### **STAVROS EFREMIDIS**



geb. am 27. September 1968, bestellt seit 8. Juni 2015 bis zur Hauptversammlung, die über das Geschäftsjahr 2018/19 beschließen wird.

**DR. OLIVER SCHUMY**

geb. am 4. April 1971, bestellt als stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats mit Wirkung ab 1. Mai 2015 bis zu seinem Rücktritt mit Wirkung zum 6. März 2017.

Vorstandsfunktionen: Vorstandsvorsitzender der IMMOFINANZ AG

**CARINA EIBL**

geb. am 6. August 1989,  
am 20. Dezember 2016 vom Angestelltenbetriebsrat in den Aufsichtsrat entsandt

**MARKUS SPERBER**

geb. am 1. Juli 1985,  
am 2. Juni 2014 vom Angestelltenbetriebsrat in den Aufsichtsrat entsandt

**RAPHAEL LYGNOS**

geb. am 31. Juli 1980,  
am 2. Juni 2014 vom Angestelltenbetriebsrat in den Aufsichtsrat entsandt

**ELISABETH MANNINGER**

geb. am 11. Februar 1962,  
von 2. Juni 2014 bis 31. Oktober 2016 vom Arbeiterbetriebsrat in den Aufsichtsrat entsandt

# AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat drei Ausschüsse eingerichtet:

## **PRÜFUNGS AUSSCHUSS**

- Mag. Vitus Eckert, Vorsitzender
- Mag. Klaus Hübner, stellvertretender Vorsitzender seit 7. März 2017
- Dr. Jutta Dönges, Mitglied seit 7. März 2017
- Carina Eibl, Mitglied seit 20. Februar 2017
- Markus Sperber, Mitglied
- Dr. Oliver Schumy, stellvertretender Vorsitzender bis 6. März 2017
- Elisabeth Manninger, Mitglied bis 31. Oktober 2016

Der Prüfungsausschuss befasst sich mit Fragen der Rechnungslegung. Er ist für die Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts, die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts, des Vorschlags für die Gewinnverteilung und des konsolidierten Corporate-Governance-Berichts zuständig. Weitere Aufgaben sind die Überwachung der Rechnungslegung, der Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, der Abschlussprüfung sowie die Durchführung des Verfahrens zur Auswahl des Abschlussprüfers samt Erstattung einer Empfehlung für die Bestellung an den Aufsichtsrat, die Berichterstattung über das Ergebnis der Abschlussprüfung an den Aufsichtsrat und die Prüfung und Überwachung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers. Im Geschäftsjahr 2016/17, das mit 30. April 2017 endete, tagte der Prüfungsausschuss dreimal. Zunächst am 25. August 2016 mit dem Schwerpunkt der Prüfung des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses, des Corporate-Governance-Berichts sowie der Gewinnverwendung 2015/16. In der nächsten Sitzung am 13. Oktober 2016 stand der Tätigkeitsbericht der Internen Revision auf der Tagesordnung. Die dritte Sitzung fand am 27. April 2017 statt. Auf der Tagesordnung standen die Prüfungsplanung für das Geschäftsjahr 2016/17, der Tätigkeitsbericht der Internen Revision sowie die Revisionsplanung für das Geschäftsjahr 2017/18.

Den gesetzlichen Vorgaben sowie L-Regel 40 des ÖCGK entsprechend gehört dem Prüfungsausschuss mindestens ein Finanzexperte, namentlich Mag. Klaus Hübner, an. Zudem wurden zwei Betriebsratsmitglieder in den Prüfungsausschuss entsandt. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses sind in ihrer Gesamtheit mit dem Geschäftsbereich (Sektor) in dem die BUWOG tätig ist, vertraut.

## **STRATEGIEAUSSCHUSS**

- Mag. Vitus Eckert, Vorsitzender
- Mag. Klaus Hübner, Mitglied und stellvertretender Vorsitzender seit 7. März 2017
- Prof. Dr. Volker Riebel, Mitglied
- Stavros Efremidis, Mitglied seit 7. März 2017
- Raphael Lygnos, Mitglied seit 20. Februar 2017
- Markus Sperber, Mitglied
- Dr. Oliver Schumy, stellvertretender Vorsitzender bis 6. März 2017
- Elisabeth Manninger, Mitglied bis 31. Oktober 2016

Der Strategieausschuss ist für die kontinuierliche Überprüfung der Konzernstrategie und die diesbezügliche Beratung des Vorstands zuständig. Er berücksichtigt die strategischen Entwicklungsmöglichkeiten mit dem Ziel der langfristigen Verbesserung der Wettbewerbsposition der BUWOG Group und der nachhaltigen Wertschöpfung für die Aktionäre. Er verfolgt daher das relevante Marktgeschehen, evaluiert die Möglichkeiten der zukünftigen Entwicklung und überwacht den Wachstumskurs der BUWOG Group hinsichtlich der Entscheidungen von Investitionen, Deinvestitionen und Umstrukturierungsmaßnahmen. Der Strategieausschuss ist zur Entscheidung in dringenden Fällen befugt. Im Geschäftsjahr 2016/17 tagte der Strategieausschuss am 26. April 2017, auf der Tagesordnung standen die strategische Positionierung der BUWOG Group sowie Liquiditätsplanung und Finanzierungsoptionen.

## **PERSONAL- UND NOMINIERUNGS AUSSCHUSS**

- Mag. Vitus Eckert, Vorsitzender
- Mag. Klaus Hübner, stellvertretender Vorsitzender seit 7. März 2017
- Prof. Dr. Volker Riebel, Mitglied seit 7. März 2017
- Dr. Oliver Schumy, stellvertretender Vorsitzender bis 6. März 2017

Der Personal- und Nominierungsausschuss unterbreitet dem Gesamtaufsichtsrat Vorschläge zur Besetzung frei werdender Mandate in Vorstand und Aufsichtsrat und befasst sich mit Fragen der Nachfolgeplanung. Er beschäftigt sich des Weiteren mit der Vergütung der Vorstandsmitglieder und der Ausgestaltung ihrer Anstellungsverträge. Im Geschäftsjahr 2016/17 entschied der Personal- und Nominierungsausschuss fünfmal im Rahmen von Umlaufbeschlüssen mit vorangegangenen Telefonkonferenzen. Mit Beschlussfassungen vom 25. August 2016 wurden der zielerreichungsabhängige jährliche variable Bonus (STI) des Vorstands für das Geschäftsjahr 2016/17 festgelegt sowie über die Erreichung der Ziele des Vorstands in Bezug auf den STI für das abgelaufene Geschäftsjahr entschieden. Am 27. Februar 2017 wurde der Übernahme eines Aufsichtsratsmandates in einer konzernfremden Gesellschaft von Herrn Andreas Segal zugestimmt. Im März 2017 wurde ein LTI-Programm für den Vorstand beschlossen. Gemäß C-Regel 43 ÖCGK gehört dem Personal- und Nominierungsausschuss – der die Aufgaben eines Vergütungsausschusses wahrnimmt – mit Mag. Vitus Eckert mindestens ein Mitglied an, das über Kenntnisse und Erfahrungen im Bereich der Vergütungspolitik verfügt.

## AUFSICHTSRATSAUSSCHÜSSE

Prüfungsausschuss	Strategieausschuss	Personal- und Nominierungsausschuss
Mag. Vitus Eckert, Vorsitzender	Mag. Vitus Eckert, Vorsitzender	Mag. Vitus Eckert, Vorsitzender
Mag. Klaus Hübner, stellv. Vorsitzender	Mag. Klaus Hübner, stellv. Vorsitzender	Mag. Klaus Hübner, stellv. Vorsitzender
Dr. Jutta Dönges	Prof. Dr. Volker Riebel	Volker Riebel
Carina Eibl	Stavros Efremidis	
Markus Sperber	Raphael Lygnos	

## UNABHÄNGIGKEIT DES AUFSICHTSRATS

Die Aufsichtsratsmitglieder sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet und haben allfällige Interessenkonflikte unverzüglich offenzulegen. Sie nehmen keine Organfunktionen in anderen Gesellschaften wahr, die zur BUWOG AG in Wettbewerb stehen.

Der Aufsichtsratsvorsitzende, Mag. Vitus Eckert, ist Partner der Rechtsanwaltskanzlei Eckert Fries Prokopp Rechtsanwälte GmbH, Baden bei Wien. Die Rechtsanwaltskanzlei hat für Rechtsberatung von Gesellschaften der BUWOG Group im Geschäftsjahr 2016/17 in Summe EUR 9.663,95 verrechnet. Die mit der Kanzlei vereinbarten Honorarkonditionen, insbesondere Stundensätze, sind marktüblich.

Im Berichtsjahr war ein Aufsichtsratsmitglied Mieter einer BUWOG-Wohnung. Ein Vorstandsmitglied hat ein Kaufanbot für eine Eigentumswohnung der BUWOG abgegeben, ein naher Angehöriger eines Aufsichtsratsmitglieds hat nach Berichtsstichtag zwei Eigentumswohnungen der BUWOG gekauft. Alle Konditionen sind marktüblich. Weiters erbringt die BUWOG Immobilienmanagementleistungen für die Serone International Ltd., in dieser hat Herr Mag. Eckert eine Organfunktion inne.

Abgesehen davon bestehen keine Verträge im Sinne der L-Regel 48 zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats und der BUWOG AG oder ihrer Tochterunternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Die Aufsichtsratsmitglieder haben die C-Regel 53 des ÖCGK und die im Anhang 1 des ÖCGK angeführten Leitlinien als Kriterien für ihre Unabhängigkeit definiert. Alle Mitglieder haben sich nach diesen Kriterien als unabhängig erklärt. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats erfüllen die zusätzlichen Unabhängigkeitskriterien gemäß C-Regel 54 ÖCGK und vertreten im Sinne dieser C-Regel 54 ÖCGK weder einen Aktionär mit einer Beteiligung von mehr als 10% noch dessen Interessen.

### LEITLINIEN FÜR DIE UNABHÄNGIGKEIT DES AUFSICHTSRATS

Gemäß C-Regel 53 des ÖCGK ist ein Aufsichtsratsmitglied als unabhängig anzusehen, wenn es in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zu der Gesellschaft oder deren Vorstand steht, die einen materiellen Interessenkonflikt begründet und daher geeignet ist, das Verhalten des Mitglieds zu beeinflussen. Der Aufsichtsrat der BUWOG AG hat die folgenden, im Anhang 1 zum ÖCGK enthaltenen Leitlinien als Kriterien für die Beurteilung der Unabhängigkeit seiner Mitglieder festgelegt:

- Das Aufsichtsratsmitglied war in den vergangenen fünf Jahren nicht Mitglied des Vorstands oder leitender Angestellter der Gesellschaft oder eines Tochterunternehmens der Gesellschaft.
- Das Aufsichtsratsmitglied unterhält zu der Gesellschaft oder einem Tochterunternehmen der Gesellschaft kein Geschäftsverhältnis in einem für das Aufsichtsratsmitglied bedeutenden Umfang oder hat im letzten

Jahr ein solches unterhalten. Dies gilt auch für Geschäftsverhältnisse mit Unternehmen, an denen das Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat, jedoch nicht für die Wahrnehmung von Organfunktionen im Konzern. Die Genehmigung einzelner Geschäfte durch den Aufsichtsrat gemäß L-Regel 48 führt nicht automatisch zur Qualifikation als nicht unabhängig.

- Das Aufsichtsratsmitglied war in den letzten drei Jahren nicht Abschlussprüfer der Gesellschaft oder Beteiligter oder Angestellter der prüfenden Prüfungsgesellschaft.
- Das Aufsichtsratsmitglied ist nicht Vorstandsmitglied in einer anderen Gesellschaft, in der ein Vorstandsmitglied der Gesellschaft Aufsichtsrat ist.
- Das Aufsichtsratsmitglied gehört nicht länger als 15 Jahre dem Aufsichtsrat an. Dies gilt nicht für Aufsichtsratsmitglieder, die Anteilseigner mit einer unternehmerischen Beteiligung sind oder die Interessen eines solchen Anteilseigners vertreten.
- Das Aufsichtsratsmitglied ist kein enger Familienangehöriger (direkter Nachkomme, Ehegatte, Lebensgefährtin, Elternteil, Onkel, Tante, Geschwister, Nichte, Nefte) eines Vorstandsmitglieds oder von Personen, die sich in einer in den vorstehenden Punkten beschriebenen Position befinden.

## ZUSAMMENWIRKEN VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT



Der Vorstand und der Aufsichtsrat arbeiten bei der Erfüllung ihrer Pflichten zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen. Sie unterstützen sich gegenseitig nach Kräften und unter Berücksichtigung der Grundsätze guter Unternehmensführung. Der Vorstand bereitet die Unterlagen für die Sitzungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats vor und stellt sie ihm rechtzeitig zur Verfügung. Er pflegt die offene Diskussion mit dem Aufsichtsrat, stimmt mit ihm die strategische Ausrichtung des Unternehmens ab und erörtert den Stand der strategischen Umsetzung. Bei wichtigen Anlässen, die insbesondere für die Rentabilität oder Liquidität von erheblicher Bedeutung sind, informiert der Vorstand den Aufsichtsrat unverzüglich.

## VERGÜTUNG DES VORSTANDS



Die Vergütung der Vorstandsmitglieder enthält einen fixen Anteil und einen zielerreichungsabhängigen, jährlichen, variablen Bonus (STI) entsprechend einer im Vorhinein zu treffenden Zielvereinbarung, wobei qualitative und quantitative Zielkategorien mit entsprechenden Zielwerten zu definieren sind, sowie die Einräumung von Aktienoptionen für den Vorstandsvorsitzenden zum Erwerb von BUWOG-Aktien (Long-Term-Incentive-Programms – LTIP 2014) und eines variablen Vergütungsbestandteils in Form von barabzugelendenden Optionen (Long-Term-Incentive-Programm – LTIP 2017).

### FIXER VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

Den Mitgliedern des Vorstands wird als Fixbezug ein Bruttojahresgehalt, zahlbar in 14 gleichen Teilbeträgen zu den üblichen Gehaltsterminen im Jahr, ausgezahlt. Neben den Fixbezügen erhalten alle Vorstandsmitglieder Sachbezüge in Form eines Dienstwagens, Andreas Segal erhält zusätzlich eine Dienstwohnung. Für alle Vorstandsmitglieder wird zudem eine beitragsorientierte Betriebspension in Höhe von 10% p.a. ihrer Fixbezüge als Entgeltbestandteil entrichtet. Details dazu finden sich im Anhang zum Konzernabschluss. Für die Organe der BUWOG AG wurde eine Manager-Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) mit einem Deckungsumfang von EUR 30 Mio. abgeschlossen, die keinen Selbstbehalt für die betroffenen Manager vorsieht.

### ZIELERREICHUNGSABHÄNGIGER JÄHRLICHER VARIABLER BONUS (STI)

Der STI liegt je nach Vorstandsmitglied zwischen 37,5% und 100% der Fixbezüge und wird nach folgenden Maßgaben ermittelt: Es wird jährlich im Vorhinein eine Zielvereinbarung mit dem Personal- und Vergütungsausschuss des Aufsichtsrats getroffen, wobei qualitative und quantitative Zielkategorien mit entsprechenden Zielwerten zu vereinbaren sind. Darunter fallen der Recurring FFO und das Ergebnis vor Steuern mit einer relativen Gewichtung von jeweils 40% sowie andere individuelle Ziele mit 20% des STI. Der zielerreichungsabhängige Bonus wird im Ausmaß von 80% in der Form akontiert, dass je 1/14 mit dem laufenden Gehalt ausgezahlt wird. Die endgültige Höhe des STI wird nach erfolgter Feststellung des Jahresabschlusses durch

den Aufsichtsrat oder den Vergütungsausschuss betragsmäßig festgesetzt, spätestens vier Wochen nach Vorliegen des testierten Jahresabschlusses schriftlich bekannt gegeben und abzüglich des Akontos mit der nächsten Gehaltsabrechnung ausgezahlt. Ein etwaig ausgezahlter Überschuss hat das Vorstandsmitglied in der Form zurückzuzahlen, dass die Akonti für das nachfolgende Geschäftsjahr gleichmäßig gekürzt werden. Die vom Aufsichtsrat gewährte variable Vergütung darf gemäß § 77 AktG den Jahresüberschuss der Gesellschaft nicht überschreiten. Der Aufsichtsrat kann den Vorstandsmitgliedern zudem eine Sonderprämie für außergewöhnliche Leistungen in einem Geschäftsjahr gewähren. In allen Vorstandsverträgen wurden „Change of Control“-Klauseln definiert, die diesbezügliche Ansprüche im Falle einer vorzeitigen Beendigung regeln. Je nach Restlaufzeit des Vorstandsmandats bleiben die Ansprüche der Vorstandsmitglieder aus den Vorstandsverträgen für ein bis maximal zwei Jahre aufrecht. Im Geschäftsjahr 2015/16 wurde das Ziel Recurring FFO übererreichert und das Ziel Ergebnis vor Steuern deutlich übertroffen. Die individuellen Ziele wurden von den Vorständen in unterschiedlichen Graden erfüllt. Die Gesamterreichung beträgt 100%, und der STI ist unter Abzug der Akonti vollständig zur Auszahlung zu bringen.

## VORSTANDSBEZÜGE

in TEUR	Mag. Daniel Riedl				Andreas Segal			
	2016/17	2016/17 (Min.)	2016/17 (Max.)	2015/16	2016/17	2016/17 (Min.)	2016/17 (Max.)	2015/16
Fixbezug	720,0	720,0	720,0	720,0	450,0	450,0	450,0	150,0
Sachbezug	11,5	11,5	11,5	9,6	32,3	32,3	32,3	7,2
Beiträge an Pensionskassen	72,0	72,0	72,0	72,0	45,0	45,0	45,0	12,9
<b>Summe Fixbezüge</b>	<b>803,5</b>	<b>803,5</b>	<b>803,5</b>	<b>801,6</b>	<b>527,3</b>	<b>527,3</b>	<b>527,3</b>	<b>170,1</b>
Short-Term Incentive	300,0	0,0	300,0	270,2	250,0	0,0	250,0	83,3
<b>Summe variable Bezüge</b>	<b>300,0</b>	<b>0,0</b>	<b>300,0</b>	<b>270,2</b>	<b>250,0</b>	<b>0,0</b>	<b>250,0</b>	<b>83,3</b>
<b>Abfertigungszahlungen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Gesamtbezüge</b>	<b>1.103,5</b>	<b>803,5</b>	<b>1.103,5</b>	<b>1.071,8</b>	<b>777,3</b>	<b>527,3</b>	<b>777,3</b>	<b>253,4</b>

in TEUR	DI Herwig Teufelsdorfer				Dr. Ronald Roos <sup>1)</sup>			
	2016/17	2016/17 (Min.)	2016/17 (Max.)	2015/16	2016/17	2016/17 (Min.)	2016/17 (Max.)	2015/16
Fixbezug	250,0	250,0	250,0	208,3	0,0	0,0	0,0	178,6
Sachbezug	11,5	11,5	11,5	8,2	0,0	0,0	0,0	19,3
Beiträge an Pensionskassen	25,0	25,0	25,0	19,6	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe Fixbezüge</b>	<b>286,5</b>	<b>286,5</b>	<b>286,5</b>	<b>236,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>197,9</b>
Short-Term Incentive	250,0	0,0	250,0	208,3	0,0	0,0	0,0	166,7
<b>Summe variable Bezüge</b>	<b>250,0</b>	<b>0,0</b>	<b>250,0</b>	<b>208,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>166,7</b>
<b>Abfertigungszahlungen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>673,5</b>
<b>Gesamtbezüge</b>	<b>536,5</b>	<b>286,5</b>	<b>536,5</b>	<b>444,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.038,1</b>

1) Vorstandsmitglied bis 9. Dezember 2015

## LONG-TERM-INCENTIVE-PROGRAMM (LTIP)

Zusätzlich zum STI wurden den Vorstandsmitgliedern Long-Term Incentive Programme gewährt, um diese zielgerichtet zu incentivieren und langfristig zu binden. Damit soll ein Teil der variablen Vergütung abhängig von langfristig festgelegten Erfolgszielen direkt mit der Kursentwicklung der BUWOG-Aktien verknüpft, die Motivation der Vorstandsmitglieder und ihre Bindung an die BUWOG AG gestärkt und eine zusätzliche Angleichung der Interessen der Vorstandsmitglieder an die Interessen der Aktionäre erreicht werden.

### Long-Term Incentive Programm 2014 (LTIP 2014)

In der ordentlichen Hauptversammlung am 14. Oktober 2014 wurde für das Vorstandsmitglied Mag. Daniel Riedl und das damalige Vorstandsmitglied Dr. Ronald Roos eine bedingte Kapitalerhöhung zur Einräumung von Aktienoptionen im Rahmen eines Long-Term-Incentive-Programms 2014 (LTIP 2014) beschlossen.

Die BUWOG AG räumte daher den beiden Vorstandsmitgliedern Mag. Daniel Riedl und Dr. Ronald Roos insgesamt 720.000 Stück Optionen zum Erwerb von BUWOG-Aktien zum Ausübungspreis von jeweils EUR 13,00 ein. Der Ausübungspreis entspricht dem Kurs der Erstnotiz der BUWOG-Aktie am 28. April 2014 an der Frankfurter Wertpapierbörse. Die eingeräumten Aktienoptionen werden jeweils in Basis-Optionen und drei Tranchen an Bonus-Optionen aufgegliedert. Die Ausübbarkeit hängt vom Erreichen der Erfolgsziele im jeweiligen Geschäftsjahr bezogen auf den jeweiligen Börsenkurs im Verhältnis zum EPRA NAV pro Aktie ab

und honoriert die Arbeit des Vorstands zum Abbau des bei Börsenstart implizierten Abschlags zum Buchwert. Damit ist sichergestellt, dass eine Interessengleichheit zwischen Aktionären und Vorstandsmitgliedern durch das LTIP 2014 hergestellt wird. Das LTIP 2014 sieht ein Eigeninvestment des teilnehmenden Vorstandsmitglieds in BUWOG-Aktien von 50% eines Bruttojahresfixgehalts vor. Das Eigeninvestment ist über einen Zeitraum von drei Geschäftsjahren beginnend mit dem Geschäftsjahr 2014/15 aufzubauen. Die Gesellschaft ist berechtigt, die bei Optionsausübung zu übertragenden BUWOG-Aktien entweder aus bedingtem Kapital, einem genehmigten Kapital oder aus eigenen Aktien der Gesellschaft zu liefern.

Die Optionen können grundsätzlich erst nach Ablauf einer Wartefrist von vier Geschäftsjahren, erstmals im fünften Geschäftsjahr 2018/19 nach Beginn des Programms ausgeübt werden. In bestimmten Fällen der vorzeitigen Beendigung des Vorstandsmandats ist eine Ausübung auch vor diesem Zeitraum möglich. Unter anderem sind die Basis-Optionen und Bonus-Optionen, deren Erfolgsziel erfüllt wurde, bei Beendigung des Vorstandsvertrags infolge eines „Change of Control“ zulässig. Von dem Recht zur Optionsausübung bei vorzeitiger Beendigung des Vorstandsmandats hat Dr. Ronald Roos Gebrauch gemacht, indem er nach Beendigung seines Vorstandsmandats sämtliche ausübbarer Optionsrechte zum Bezug von insgesamt 160.000 Stück BUWOG-Aktien ausgeübt hat. Insgesamt können aus dem LTIP 2014 noch Optionsrechte zum Bezug von 480.000 Stück BUWOG-Aktien von Mag. Daniel Riedl ausgeübt werden.

Eine zusätzliche Haltefrist für die durch Optionsausübung erworbenen BUWOG-Aktien ist nicht vorgesehen (C-Regel 28 ÖCGK). Die Optionen können im Zeitraum von 1. Mai 2018 bis 30. April 2019 (jeweils einschließlich) ausgeübt werden.

Die Aufteilung der noch ausübbarer Optionen und die Erfolgsziele zum Bilanzstichtag sind nachstehend im Überblick dargestellt:

#### LTIP 2014 – OPTIONEN UND ERFOLGSZIELE

Art	Basis-Optionen	Bonus-Optionen Tranche 1	Bonus-Optionen Tranche 2	Bonus-Optionen Tranche 3	Summe
Zeitraum	Beginn	1. Jahr GJ 2014/15	2. Jahr GJ 2015/16	3. Jahr GJ 2016/17	-
NAV-Ziel <sup>1)</sup>		85,0%	92,5%	100,0%	-
Mag. Daniel Joachim Riedl (CEO)	75.000	100.000	130.000	175.000	480.000
%-Satz	16%	21%	27%	36%	100%
Aktienkursziel	erreicht	erreicht	erreicht	erreicht	-

1) Aktienkurs an fünf Handelstagen über NAV zum vorangehenden Bilanzstichtag.

Insgesamt beträgt der Schätzwert der im Rahmen des LTIP 2014 noch ausübbarer Optionen zum Bilanzstichtag EUR 5.632.800,00.

#### LONG-TERM INCENTIVE PROGRAMM 2017 (LTIP 2017)



Der Aufsichtsrat hat im März 2017 mit dem Long-Term Incentive Programm 2017 (LTIP 2017) eine variable Vergütung mit bar abzugelenden Optionen – als bis zu 40%igem Vergütungsbestandteil – für die Mitglieder des Vorstands Mag. Daniel Riedl, Andreas Segal und DI Herwig Teufelsdorfer beschlossen.

Im Rahmen des LTIP 2017 werden den Vorstandsmitgliedern diese Optionen gemäß den festgesetzten Zuteilungs- und Ausübungsbedingungen eingeräumt. Die Anzahl der für ein Geschäftsjahr einzuräumenden Optionen ist abhängig von (i) einem Referenzwert einer Aktienoption (Durchschnittskurs der BUWOG-Aktie) für das jeweilige Geschäftsjahr der Zuteilung, (ii) der Höhe der Vergütung des Vorstandsmitglieds und (iii) dem Grad der Zielerreichung. Abhängig vom Erreichen der langfristig festgesetzten Erfolgsziele beträgt die variable Vergütung des LTIP 2017 bis zu 40% der Gesamtvergütung eines Vorstandsmitglieds (Grundgehalt, kurzfristiger variabler Gehaltsbestandteil und langfristiger variabler Gehaltsbestandteil). Das LTIP 2017 sieht ein Eigeninvestment in BUWOG-Aktien von 50% des Bruttojahresfixgehalts des teilnehmenden Vorstandsmitglieds vor. Dieses Eigeninvestment ist in zwei Geschäftsjahren, beginnend mit dem Geschäftsjahr 2017/18, aufzubauen und muss während der gesamten Laufzeit des LTIP 2017 gehalten werden. Jede Optionstranche kann erst nach einer Wartefrist von drei Geschäftsjahren ausgeübt werden (mit abweichenden Ausübungsbestimmungen in bestimmten Fällen der Beendigung des Vorstandsmandats oder Vorstandsvertrags).

Bei Ausübung sind die Optionen gemäß einem durchschnittlichen Börsenkurs der Aktien in bar abzugelenden. Entsprechende Beschlussfassungen der Hauptversammlung vorausgesetzt, kann die BUWOG eine Erset-

zungsbefugnis ausüben und BUWOG-Aktien anstelle der Leistung des Barausgleichs liefern. Im Hinblick auf die C-Regel 28 ÖCGK, wonach die Hauptversammlung über Stock-Option-Programme und Aktienübertragungsprogramme für Vorstandsmitglieder beschließt, wird erläutert, dass vor Ausübung der Ersetzungsbefugnis – d.h. Lieferung von Aktien anstelle einer Barabgeltung – eine entsprechende Beschlussfassung der Hauptversammlung zu erfolgen hat.

Das LTIP 2017 gilt für alle Vorstandsmitglieder ab dem Geschäftsjahr 2017/2018. Für die beiden Vorstandsmitglieder Andreas Segal und DI Herwig Teufelsdorfer, die nicht am LTIP 2014 teilgenommen haben (siehe dazu voranstehend), hat das LTIP 2017 bereits mit dem Geschäftsjahr 2016/2017 begonnen. Zusätzlich wurden Herrn Segal 8.754 und Herrn DI Teufelsdorfer 15.632 Optionen für das Geschäftsjahr 2015/2016 eingeräumt, die im Geschäftsjahr 2018/19 ausgeübt werden können.

Im Geschäftsjahr 2016/17 sind Aufwendungen für die Long-Term-Incentive-Programme für die Vorstandsmitglieder in Höhe von TEUR 1.974,5 (2015/16: TEUR 553,8) angefallen. Für nähere Details zu den Long-Term-Incentive-Programmen für die Vorstandsmitglieder wird auf das Kapitel 6.13 Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen verwiesen.



## VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten aufgrund des Beschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Oktober 2016 für das Geschäftsjahr 2015/16 neben der Abgeltung ihrer Spesen eine gesonderte Vergütung von insgesamt TEUR 225.

Der Aufsichtsrat hat in der Sitzung am 13. Oktober 2015 nachfolgendes Vergütungssystem besprochen und beschlossen:

### VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS - GRUNDLAGE

p.a. in EUR

Aufsichtsratsstätigkeit	Vergütung je	
	Fixvergütung	Ausschussmitgliedschaft
Vorsitzender	60.000	10.000
Stellvertretender Vorsitzender	45.000	7.500
Mitglied	30.000	5.000

Daraus ergibt sich die nachfolgend dargestellte Aufteilung für das Geschäftsjahr 2015/16:

### VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS 2015/16

Vergütung in EUR	Vorsitzender	Stellv. Vorsitzender	Mitglied	Mitglied	Mitglied	Mitglied
	Mag. Vitus Eckert	Dr. Oliver Schumy	Dr. Jutta Dönges	Mag. Klaus Hübner	Dr. Volker Riebel	Stavros Efremidis
Fixvergütung	60.000		30.000	30.000	30.000	30.000
Prüfungsausschuss	10.000			5.000		
Strategieausschuss	10.000				5.000	
Personalausschuss	10.000			5.000		
<b>Summe</b>	<b>90.000</b>	<sup>1)</sup>	<b>30.000</b>	<b>40.000</b>	<b>35.000</b>	<b>30.000</b>

#### Gesamtsumme GJ 2015/16

**225.000**

<sup>1)</sup> Dr. Oliver Schumy hat auf die Auszahlung der Aufsichtsratsvergütung aufgrund der Ausübung seiner Vorstandsfunktion der IMMOFINANZ AG verzichtet.

Die oben angegebenen Summen für das Geschäftsjahr 2015/16 wurden im abgeschlossenen Geschäftsjahr ausbezahlt. Für das Geschäftsjahr 2016/17 erhielten die Mitglieder des Aufsichtsrats bisher keine gesonderte Vergütung. Über die Vergütung für die betreffenden Aufsichtsratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2016/17 wird erneut die ordentliche Hauptversammlung am 17. Oktober 2017 entscheiden. Für die Vergütung des Aufsichtsrats wurden im Rahmen des Konzernabschlusses Rückstellungen in Höhe von TEUR 292,5 gebildet (siehe Kapitel 7.7.3 *Angaben zu Organen und Organbezügen* des Konzernabschlusses).

# COMPLIANCE

Der Vorstand hat in Übereinstimmung mit der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 („Marktmissbrauchsverordnung“), dem Österreichischen Börsegesetz und der Emittenten-Compliance-Verordnung eine Compliance-Richtlinie verfasst, die die missbräuchliche Verwendung und Weitergabe von Insiderinformationen und compliancerelevanter Informationen vermeiden soll. Die Vorschriften dieser Compliance-Richtlinie gelten für alle Mitarbeiter der BUWOG Group sowie für den Aufsichtsrat. Der Vorstand will damit die Gleichbehandlung aller Aktionäre, eine Vermeidung von Interessenkollisionen und die Wahrung der Interessen aller Anspruchsgruppen sicherstellen.

Um Führungskräfte und Personen aus den definierten Vertraulichkeitsbereichen sowie auch alle übrigen Mitarbeiter mit den Bestimmungen dieser Compliance-Richtlinie vertraut zu machen und zur Förderung des Bewusstseins hinsichtlich eines verantwortungsvollen Umgangs mit vertraulichen Informationen, hält die BUWOG in regelmäßigen Abständen Schulungen ab. Darüber hinaus wurden Sperrfristen und Handelsverbote vor sensiblen Unternehmensereignissen, wie der Veröffentlichung der Quartals- und Jahresergebnisse, festgelegt. Zudem wurden eine Compliance-Verantwortliche und ein Stellvertreter, die dem Vorstand direkt unterstellt sind, ernannt. Die Einhaltung der Compliance-Richtlinie wird kontinuierlich überwacht.

Ebenso wurde eine Anti-Korruptions-Richtlinie erlassen und ein E-Learning-Tool zur Anti-Korruptions-Schulung, das an das Online-E-Learning-Tool des UN Global Compact angelehnt ist, verpflichtend für alle Mitarbeiter der BUWOG Group eingeführt. Geschäftspartner wurden bisher noch nicht proaktiv in die Korruptionsbekämpfung eingebunden. Die Compliance-Verantwortlichen berichten regelmäßig, mindestens viermal im Jahr, dem Vorstand und mindestens einmal jährlich dem Aufsichtsrat über die Einhaltung der Compliance-Richtlinie und über die Vorkehrungen zur Bekämpfung von Korruption im Unternehmen.

# MASSNAHMEN ZUR FÖRDERUNG VON FRAUEN

Die BUWOG AG bietet weiblichen und männlichen Mitarbeitern gleiche Vergütung, gleiche Aufstiegschancen und gleichberechtigte Zusammenarbeit. Zum 30. April 2017 waren in 23,53% aller Führungspositionen Frauen tätig. Mit Dr. Jutta Dönges wurde durch die außerordentliche Hauptversammlung eine Frau in den Aufsichtsrat der BUWOG AG berufen. Der Anteil von Frauen an der Gesamtbelegschaft betrug zu diesem Stichtag 55,44%. Aktuell werden Coaching-Maßnahmen zur weiteren Steigerung des Frauenanteils in Führungspositionen, bei denen sowohl die fachliche als auch die persönliche Weiterentwicklung im Fokus stehen, angeboten. Weiters gibt es als personalpolitische Maßnahme zur besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf eine Homeoffice-Regelung sowie die Möglichkeit einer Teilzeitbeschäftigung mit inhaltlich anspruchsvollen Aufgabengebieten nach der Karenz.

## DIRECTORS' DEALINGS

Gem. Art. 19 Abs. 1 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 („Marktmissbrauchsverordnung“) haben Personen mit Führungsaufgaben und Personen, die in enger Beziehung zu einer Führungskraft stehen, die von ihnen getätigten Eigengeschäfte in Aktien oder Finanzinstrumenten der BUWOG der Finanzmarktaufsicht und der Gesellschaft zu melden. Die Transaktionsmeldungen werden auf der Website der BUWOG veröffentlicht. Nachstehend findet sich eine Übersicht über den direkten und indirekten Aktienbesitz der Organmitglieder.

### ANZAHL DER BUWOG-AKTIEN - VORSTAND

(nebst nahestehenden Personen) zum 30. April 2017

Mag. Daniel Riedl	75.000 Aktien
Andreas Segal	-
DI Herwig Teufelsdorfer	5.577 Aktien

### ANZAHL DER BUWOG-AKTIEN - AUFSICHTSRAT

(nebst nahestehenden Personen) zum 30. April 2017

Mag. Vitus Eckert	8.136 Aktien
Mag. Klaus Hübner	10.000 Aktien

## INTERNE REVISION

In Übereinstimmung mit der C-Regel 18 des ÖCGK ist die Interne Revision als eigene Stabsstelle des Vorstands eingerichtet. Über den Revisionsplan und die damit verbundenen Ergebnisse wird mindestens einmal jährlich dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats berichtet. In der Sitzung des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats am 27. April 2017 wurden die Kenntnisaufnahme und Genehmigung des Revisionsplans für das Geschäftsjahr 2017/18 einstimmig beschlossen.

## EXTERNE EVALUIERUNG

Die BUWOG AG hat die Einhaltung der Bestimmungen des ÖCGK für das Geschäftsjahr 2014/15 extern von der Deloitte Audit Wirtschaftsprüfung GmbH evaluieren lassen. Der Bericht über die externe Evaluierung der Einhaltung des ÖCGK steht auf [www.buwog.com](http://www.buwog.com) unter der Rubrik „Investor Relations/Corporate Governance/Berichte“ zum Download bereit. Die nächste Evaluierung ist für den Corporate Governance Bericht über das Geschäftsjahr 2017/18 vorgesehen.

# **SEHR GEEHRTE** **AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE**

Die BUWOG AG hat im zurückliegenden Geschäftsjahr den Aufbau der sogenannten Developmentpipeline, sozusagen ihres Vorrats an Grundstücken und Projekten für die künftige Immobilienentwicklung, weiter vorangetrieben und sowohl in Wien als auch in Berlin weitere Liegenschaften angekauft. Die Nachfrage nach Immobilienbestandsportfolios am deutschen Markt, insbesondere an Standorten wie Berlin und Hamburg, ist nach wie vor hoch. Dadurch steigt das Preisniveau im Ankauf. Als Folge weisen Vergleichstransaktionen Renditen von nur noch rund 3% aus. In der Entwicklung von Immobilien in den eigenen Bestand ist die BUWOG Group unter Zugrundelegung von aktuellen Marktmieten in Berlin und Hamburg in der Lage, Renditen von über 4% zu erzielen. Vor diesem Hintergrund wurde die strategische Entscheidung getroffen, – ergänzend zum Standort Wien – auch an den Standorten Berlin und Hamburg Immobilien in das eigene Bestandsportfolio zu entwickeln. Damit entwickelt die BUWOG AG ein Qualitätsportfolio für den eigenen Bestand an den Standorten Berlin, Hamburg und Wien.

Zur optimalen Finanzierung der Geschäftstätigkeit wurde im September 2016 eine mit einem Nullkupon verzinste Wandelschuldverschreibung begeben und eine nach dem Berichtszeitraum durchgeführte Kapitalerhöhung mit Bezugsrechten der Aktionäre vorbereitet. Beide Kapitalmaßnahmen wurden im Markt äußerst positiv aufgenommen und konnten zu besonders guten Konditionen durchgeführt werden.

Insgesamt blicken wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2016/17 zurück, dessen Höhepunkte ich Ihnen im Folgenden in aller Kürze in Erinnerung rufen darf.

## **AKTIE**

Von Beginn des Geschäftsjahres am 1. Mai 2016 bis zum Stichtag 30. April 2017 konnte die BUWOG-Aktie eine Wertsteigerung von rund 34% auf EUR 24,79 verzeichnen. Damit notierte die BUWOG-Aktie zum 28. April 2017 mit einem Aufschlag in Höhe von rund 3,7% auf den EPRA Net Asset Value. Diese Kursentwicklung erfolgte trotz der im Laufe des Geschäftsjahres erfolgten signifikanten Platzierung eines vormals von der IMMOFINANZ AG gehaltenen 18,6%igen Anteils an der BUWOG durch die zwischenzeitliche Aktionärin Sapinda Group im Juli 2016. Aktuell notiert die BUWOG-Aktie bei EUR 24,84 (31. Juli 2017).

## **ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATS**

Herr Dr. Oliver Schumy hat sein Mandat zum 6. März 2017 zurückgelegt. Daraufhin wurde Herr Mag. Klaus Hübner zum stellvertretenden Vorsitzenden des

Aufsichtsrats sowie der eingerichteten Ausschüsse gewählt. Die Details zur Zusammensetzung, Tätigkeit und Vergütung des Aufsichtsrats und dessen Ausschüssen sind im *Konsolidierten Corporate Governance-Bericht* ab Seite 116 dargestellt. Ebenso ist hier umfassend das Corporate-Governance-Instrumentarium der BUWOG AG erläutert.

## **VERÄNDERUNGEN IM VORSTAND**

Die Zusammensetzung im Vorstand ist unverändert. Nach dem Berichtszeitraum hat Herr Andreas Segal im Geschäftsbereich IT zusätzlich die Abteilung Prozessmanagement übernommen, um eine optimale Integration der Unternehmensprozesse in das neu eingeführte konzernweite SAP-System zu gewährleisten. Die Geschäftsverteilung des Vorstands ist im *Konsolidierten Corporate Governance Bericht* ab Seite 113 dargestellt. Der Personal- und Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats hat am 4. Juli 2017 den Beschluss gefasst, das Mandat des Vorstandsmitglieds Herwig Teufelsdorfer bis zum 30. Juni 2022 zu verlängern.

## **AKTIONÄRSSTRUKTUR**

Im letzten Geschäftsjahr hat die IMMOFINANZ AG ihren Anteil weiter reduziert; von rund 28,57% zu Beginn der Berichtsperiode auf zunächst 9,98% im Juni 2016 und nach einer weiteren Aktienplatzierung im Februar 2017 auf rund 4,7% zum Berichtszeitpunkt. Im Hinblick auf die reduzierte Beteiligung der IMMOFINANZ AG ist der anlässlich der Abspaltung zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG abgeschlossene Entherrschungsvertrag im Oktober 2016 einvernehmlich aufgelöst worden. Zum Berichtszeitpunkt liegt der Streubesitz bei rund 95%.

## **UNTERNEHMEN**

Die Gesellschaft hat ihre Finanzierungsstruktur weiter deutlich verbessert, um zukünftiges Wachstum zu finanzieren und Wertsteigerungen für unsere Aktionäre schaffen zu können. Im September 2016 wurde eine Wandelschuldverschreibung im Volumen von EUR 300 Mio. an institutionelle Investoren platziert. Die Verzinsung beträgt 0,00% und der anfängliche Wandlungspreis von EUR 31,40 entspricht einer Prämie von rund 55% auf den letzten vor der Emission veröffentlichten EPRA-NAV. Eine Anpassung dieses Wandlungspreises erfolgt bei Dividenden nur für Dividendenbeträge über EUR 0,69 pro Aktie, d.h. für Beträge über den in der Vergangenheit regelmäßig ausgeschütteten Dividenden pro Aktie. Infolge der nach dem Berichtszeitraum durchgeführten Kapitalerhöhung reduzierte sich der Wandlungspreis auf aktuell EUR 31,22.



Vitus Eckert  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Zudem ist mit der Refinanzierung der im Zuge der Akquisition des deutschen DGAG-Portfolios abgeschlossenen Immobilienfinanzierung im Volumen von EUR 550 Mio. ein weiterer Meilenstein für das Unternehmen erreicht worden. Durch die Refinanzierung wird das jährliche Finanzergebnis um rund EUR 4 Mio. entlastet. Der positive Effekt auf den Cashflow der Gesellschaft von rund EUR 13 Mio. liegt sogar noch deutlich höher. Dieser Effekt folgt aus der Tilgungsstruktur des Darlehens bei Endfälligkeit nach acht Jahren.

Nach dem Ablauf des Berichtszeitraums wurde zudem eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrechten der Aktionäre durchgeführt. Dabei sind rund 12,5 Mio. neue BUWOG-Aktien zu einem Preis von EUR 24,50, und damit einer Prämie auf den zum Emissionszeitpunkt letztveröffentlichten EPRA-NAV von rund EUR 22,86 ausgegeben worden.

Im Geschäftsjahr 2016/17 wurden in den bereits bestehenden Standorten Berlin und Wien mehrere Projektentwicklungsliegenschaften gekauft und damit die Pipeline im Bereich Property Development erheblich ausgebaut. Dazu sind Details im Kapitel *Grundstücksankäufe* auf Seite 84 des Geschäftsberichts erläutert.

Der Aufsichtsrat wird die strategische Weiterentwicklung der BUWOG Group in enger Abstimmung mit dem Vorstand vorantreiben, wobei insbesondere die kontinuierliche Stärkung des Bereichs Property Development angestrebt wird, um dabei die Strategie des Bauens in den eigenen Bestand zu forcieren. Im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung wird das Unternehmen dazu detailliert informieren.

G4-33

#### **FESTSTELLUNG DES JAHRESABSCHLUSSES 2016/17**

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat den nach UGB aufgestellten Jahresabschluss 2016/17 samt Lagebericht, den nach International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss 2016/17 samt Konzernlagebericht, den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands sowie den konsolidierten Corporate-Governance-Bericht 2016/17 vorgelegt. Der Jahresabschluss 2016/17 samt Lagebericht und der Konzernabschluss 2016/17 samt Konzernlagebericht wurden von Deloitte Audit Wirtschaftsprüfung GmbH als Abschluss- und Konzernabschlussprüfer geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Jahres- und Konzernabschlussunterlagen sowie die Prüfberichte des Abschluss- und Konzernabschlussprüfers wurden im Prüfungsausschuss im Beisein von Vertretern des Abschluss- und Konzernabschlussprüfers und des Vorstands eingehend erörtert und gemäß § 96 AktG geprüft. Als Ergebnis dieser Prüfung und Erörterung haben die Mitglieder des Prüfungsausschusses einstimmig beschlossen, dem Aufsichtsrat die uneingeschränkte Annahme zu

empfehlen. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 30. April 2017 in der Sitzung am 24. August 2017 gebilligt und damit gemäß § 96 Abs. 4 AktG festgestellt. Der Aufsichtsrat unterstützt zudem den Vorschlag des Vorstands an die Hauptversammlung, für das Geschäftsjahr 2016/17 eine Dividende in Höhe von EUR 0,69 je BUWOG-Aktie, insgesamt somit rund EUR 77,5 Mio., auszuschütten. Dies entspricht einer Rendite je Aktie zum Schlusskurs der Aktie vom 28. April 2017 in Höhe von 2,8% bzw. rund 2,9% des EPRA Net Asset Value. Mittelfristig soll sich die Dividende in Summe auf rund 60% bis 65% des Recurring FFO belaufen, womit neben einer attraktiven Ausschüttung auch die Fortsetzung des Wachstumskurses der BUWOG AG ermöglicht werden soll.

Der konsolidierte Corporate Governance-Bericht wurde vom Aufsichtsrat geprüft und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat schlägt routinemäßig und auch im Hinblick auf die gesetzlichen Änderungen zur Tätigkeit von Prüfungsgesellschaften einen Wechsel des Abschluss- und Konzernabschlussprüfers vor. Nach Durchführung eines entsprechenden öffentlichen Auswahlverfahrens nach Art. 16 Abs. 3 der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 hat der Prüfungsausschuss eine Empfehlung für die PwC Wirtschaftsprüfung GmbH abgegeben. Der Aufsichtsrat hat sich dieser Empfehlung des Prüfungsausschusses angeschlossen und erstattet der Hauptversammlung diesen Wahlvorschlag für den Abschluss- und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017/18.

Im Namen des gesamten Aufsichtsrats bedanke ich mich bei den Mitgliedern des Vorstands und allen Mitarbeitern der BUWOG Group für ihr herausragendes Engagement. Den Aktionären der BUWOG AG danke ich für das entgegengebrachte Vertrauen und lade sie gleichzeitig ein, die BUWOG Group auch weiterhin zu begleiten.

Wien, 24. August 2017

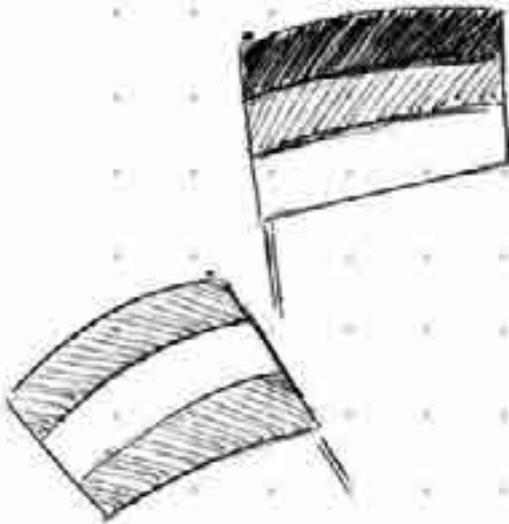
Für den Aufsichtsrat

Mag. Vitus Eckert  
Vorsitzender

# KONZERNLAGEBERICHT



„52 GRAD NORD“, BERLIN



„SOUTHGATE“, SAGEDERGASSE, WIEN





Gesamtwirtschaftliches Umfeld	132
Entwicklung der Immobilienmärkte	134
Entwicklung der Finanzmärkte	140
Portfoliobericht	142
Immobilienbewertung	148
Finanzierungen	152
Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	156
EPRA-Performance-Kennzahlen im Überblick	165
Nachhaltige Unternehmensführung	169
Wesentlichkeitsanalyse & Stakeholder-Dialog	169
Management-Ansätze der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen	173
Nachhaltigkeitsprogramm	182
Weitere Nachhaltigkeitsaktivitäten	184
Miteinander erfolgreich und glücklich arbeiten	185
Innovationen für Umwelt und Gesellschaft	191
Nachhaltigkeitsmanagement & -berichterstattung	195
Risiko- und Chancenberichterstattung	196
Internes Kontrollsystem	200
Angaben zum Kapital	203
Prognosebericht	207
Nachtragsbericht	209



# GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

## MODERATE EXPANSION DER WELTWIRTSCHAFT

Die Weltwirtschaft setzte im Verlauf des Jahres 2016 ihre moderate Expansion fort, steht jedoch laut Einschätzung der Weltbank auch 2017 zentralen Herausforderungen gegenüber. Die globale Wirtschaftsentwicklung war im Berichtszeitraum insbesondere durch den stagnierenden Welthandel, geringe Investitionen, politische Ungewissheit sowie die anhaltende Belastung der Volkswirtschaften durch Flüchtlingsströme und den „Brexit“ geprägt. Wichtigster Wachstumstreiber wird weiterhin die private Binnennachfrage sein. Aufgrund langsam steigender Rohstoffpreise steht den Entwicklungs- und Schwellenländern eine deutlich günstigere Zukunft bevor (2017: +4,2%). Nach einem Wirtschaftswachstum von 2,4% im Jahr 2016 prognostiziert die Weltbank für 2017 ein globales Wirtschaftswachstum von 2,7% und für 2018 von 2,9%. Für die USA wird mit einer leichten Belebung der Konjunktur und einem Anstieg des BIP um 2,1% in 2017 und 2,2% in 2018 gerechnet (2016: +1,6%). Inwieweit sich der „Brexit“ und die Wahl von Donald Trump zum Präsidenten der USA auf die globale Wirtschaft auswirken werden, bleibt abzuwarten. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre Wachstumsprognose im Euroraum für 2017 und 2018 leicht angehoben (+1,8%), prognostiziert jedoch gleichzeitig eine ansteigende Inflation von 1,3% in 2017 bzw. 1,6 in 2018.

## WIRTSCHAFTSINDIKATOREN IM ÜBERBLICK

	BIP-Wachstum 2016 in %	Prognose BIP-Wachstum 2017 in %	Prognose BIP-Wachstum 2018 in %	Arbeitslosen- quote April 2017 in %	Jährliche Inflationsrate April 2017 in %	Öffentlicher Brutto- schuldenstand 2016 in % des BIP	Veränderung Brutto- schuldenstand zu Vorjahr in PP
EU-28	1,9	1,9	1,9	7,8	1,9	83,5	-1,4
Euroraum (19 Mitgliedsländer)	1,8	1,7	1,8	9,3	1,7	89,2	-1,1
Deutschland	1,9	1,6	1,9	3,9	2,0	68,3	-2,9
Österreich	1,5	1,7	1,7	5,5	2,3	84,6	-0,9

Quelle: Europäische Kommission, Eurostat

## STETIGES WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN EUROPA

Die wirtschaftliche Erholung hat im fünften Jahr nun alle EU-Mitgliedsstaaten erreicht und wird sich in diesem und im nächsten Jahr konstant fortsetzen. Laut Berechnungen der Europäischen Kommission vom Frühjahr 2017 konnte die Gesamtwirtschaft der 28 EU-Mitgliedsländer im Jahr 2016 im Durchschnitt um 1,9% zulegen und damit ihr Wachstum fortsetzen. Die Prognosen für 2017 bzw. 2018 gehen von stabilen BIP-Steigerungsraten in Höhe von jeweils 1,9% aus, doch es bestehen weiterhin Unterschiede innerhalb der EU. Der abnehmende Trend in der Arbeitslosigkeit wird sich weiterhin fortsetzen. In den 28 EU-Mitgliedsstaaten wird die Arbeitslosenquote von 8,5% im Jahr 2016 auf voraussichtlich 8,0% in 2017 bzw. 7,7% in 2018 sinken. Die Inflationsrate bewegte sich 2016 aufgrund der gesunkenen Ölpreise sowohl im Euroraum (0,2%) als auch in den 28 EU-Mitgliedsstaaten (0,3%) weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Mit steigenden Ölpreisen und einem Anstieg der Energiepreise prognostiziert die Europäische Kommission für die 28 EU-Mitgliedsländer für die Jahre 2017 bzw. 2018 eine Inflationsrate von 1,8% bzw. 1,7%.

Im Euroraum hat sich die Konjunktur 2016 mit einem BIP-Anstieg um 1,8% etwas geringer als 2015 (2,0%), jedoch im Allgemeinen stabiler als in den Jahren zuvor entwickelt. Für 2017 und 2018 rechnet die Europäische Kommission mit einem BIP-Anstieg von 1,7% bzw. 1,8%. Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt dürfte weiterhin von der günstigeren Konjunkturlage, der steigenden Binnennachfrage, Strukturreformen sowie staatlichen Maßnahmen profitieren. Die in einigen Mitgliedsstaaten durchgeführten Arbeitsmarkt- und Fiskalpolitikreformen tragen maßgeblich zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei, weshalb im Euroraum mit einem kontinuierlichen Rückgang der Arbeitslosigkeit auf 9,4% im Jahr 2017 bzw. 8,9% im Jahr 2018 gerechnet wird (2016: 10,0%). Die Inflationsrate für den Euroraum im Jahr 2017 prognostiziert die Europäische Kommission mit 1,6% bzw. mit 1,3% für 2018.

## STABILES WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN DEUTSCHLAND

Die deutsche Wirtschaft wird ihren Ende 2016 begonnenen stabilen Wachstumskurs auch 2017 weiter fortsetzen können. Triebfedern des Aufschwungs sind vor allem der kräftige Konsum der Privathaushalte, gute Finanzierungsbedingungen, der stabile Arbeitsmarkt, Bauinvestitionen sowie andere öffentliche Ausgaben. Die Europäische Kommission rechnet in ihrer Frühjahrsprognose 2017 mit einem Wirtschaftswachstum (reales BIP) von 1,6% im Jahr 2017 bzw. 1,9% im Jahr 2018 (2016: 1,9%). Ende des Jahres 2016 zeigte sich die

Binnenwirtschaft in Summe mit einer stabilen Arbeitslosigkeit von lediglich 4,1% und einer geringen Inflation von 0,4% solide. Die Arbeitslosenquote sank zum Stichtag weiter auf 3,9%. Die Kommission erwartet in den Jahren 2017 und 2018 eine Arbeitslosenquote von 4,0% bzw. 3,9%. Die Inflationsrate wird sich im Jahr 2017 auf 1,7% vervierfachen, bevor sie 2018 auf 1,4% sinkt.

Die Investitionsbereitschaft der deutschen Unternehmen sollte auch in den Folgejahren einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung der Gesamtwirtschaft leisten. Die Bruttoinvestitionen zeigen seit 2010 durchgehend positive Veränderungsraten. Gegenüber dem Vorjahr hat sich ihr Anteil am BIP auf 22,0% erhöht. Hervorzuheben sind der preisbereinigte Anstieg der Bauinvestitionen um 3,1%, der auf die starke Entwicklung im Wohnungsbau zurückzuführen ist, und die Investitionskategorie Forschung & Entwicklung, die sich seit Einführung 2014 mehr als verdoppelt hat und zu rund 20% aus Investitionen in Software und Datenbanken besteht.

**ROBUSTES KONJUNKTURWACHSTUM IN ÖSTERREICH**

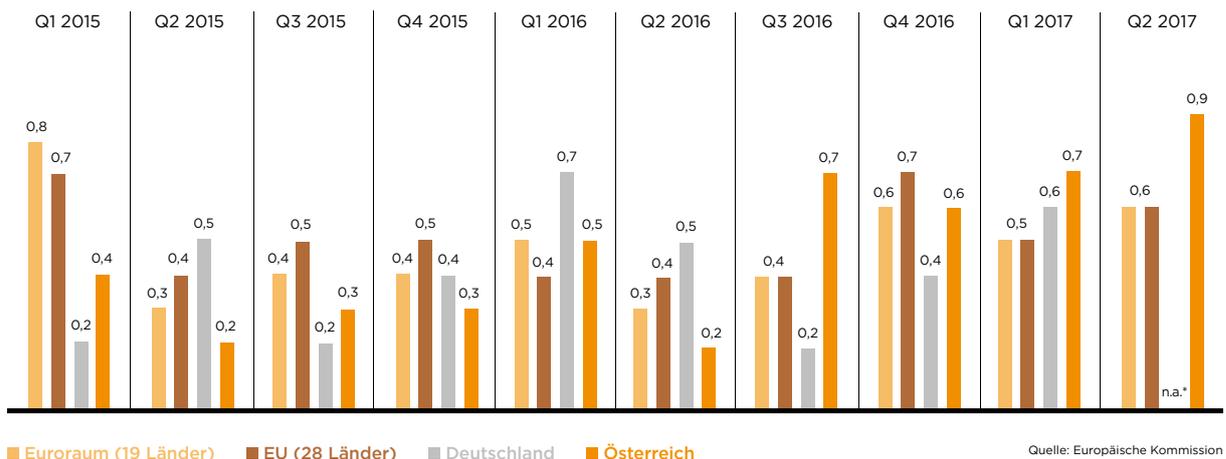
Aufgrund des beschleunigten Weltwirtschaftswachstums und der verbesserten Rahmenbedingungen wird für Österreichs Wirtschaft nach einem Anstieg von 1,5% in 2016 für die Jahre 2017 und 2018 ein solides Wachstum um jeweils 1,7% erwartet. Insbesondere der öffentliche und private Konsum beeinflussten 2016 maßgeblich die positive Entwicklung der österreichischen Konjunktur. Investitionstätigkeit (+2,6% in 2016), gesteigerter öffentlicher und privater Konsum, nicht zuletzt aufgrund der zusätzlichen Ausgaben für Flüchtlinge sowie die Lohnsteuerreform 2015/16 sind Hauptgründe für weitere Wachstumserwartungen in den nächsten Jahren.

Auch Export- und Importwirtschaft konnten 2016 gleichermaßen zulegen, leisteten jedoch lediglich einen geringen Beitrag zum Gesamtwachstum. Die nach internationalen Standards berechnete Arbeitslosenquote sank per Ende April 2017 von 6,0% auf 5,5%. Für 2017 und 2018 prognostiziert die Europäische Kommission eine Stabilisierung der Arbeitslosigkeit bei 5,9%. Gemessen am Verbraucherpreisindex, wird sich die jährliche Inflation aufgrund der steigenden Ölpreise im Jahr 2017 mit 1,8% fast verdoppeln (2016: 1,0%), bevor sie 2018 auf 1,6% zurückgeht.

Die Investitionsbereitschaft der österreichischen Wirtschaft erhöhte sich im Vorjahresvergleich auf einen Anteil der Bruttoinvestitionen am BIP von 22,9%.

**REALE BIP-ENTWICKLUNG**

im Verhältnis zum Vorquartal, in %



# ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

Das strategische Geschäftsmodell der BUWOG Group fokussiert auf Asset Management (Bestandsbewirtschaftung), Property Development (Neubauprojekte) und Unit Sales (Verkauf) von Einzelwohnungen. Nachfolgend werden die Wohnimmobilienmärkte in den Unternehmenssegmenten Deutschland und Österreich näher beschrieben. Der Schwerpunkt liegt dabei auf jenen Kernregionen, die im Portfolio der BUWOG Group von besonderer Bedeutung sind.

## WOHNUNGSMARKT DEUTSCHLAND

Im Geschäftsjahr 2016/17 war das Interesse der nationalen und internationalen Investoren an der Anlage-Asset-Klasse Wohnimmobilien auf dem deutschen Immobilienmarkt unverändert hoch. Gemäß einer Marktstudie von CBRE zum Wohninvestmentmarkt in Deutschland blieben die Wohnungsportfoliotransaktionen (ab 50 Wohneinheiten) 2017 auf einem hohen Niveau, konnten jedoch nicht das Niveau des Rekordjahres 2016 erreichen, was insbesondere aus einer Angebotsverknappung resultiert. Im Kalenderjahr 2016 wurden in Deutschland Transaktionen von Wohnungsportfolios von insgesamt rund EUR 13,7 Mrd. (Vorjahr: EUR 23,5 Mrd.) verzeichnet. Ein Rückgang um 42% gegenüber dem Vorjahr, wobei das absolute Transaktionsvolumen leicht über dem Schnitt der letzten fünf Jahre liegt. Berlin stand dabei weiter im Fokus bei den nationalen und internationalen Investoren. Für 2017 rechnet CBRE mit einem ähnlich hohen Transaktionsvolumen im zweistelligen Milliardenbereich. Die Dynamik und große Nachfrage nach Immobilien-Investments begründet sich unverändert in der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank, die die Finanzmärkte weiter mit ausreichend Liquidität zu historisch niedrigen Zinsen versorgt, und der Suche der Investoren nach attraktiven renditestarken und stabilen Investitionsmöglichkeiten. Gleichzeitig führt die weiterhin hohe Nachfrage bei einem deutlich knappen Angebot zu deutlich steigenden Marktkaufpreisen für die durchschnittliche Bestandseinheit als auch zu steigenden Kaufpreisen pro m<sup>2</sup>. Der im Vergleich zur Mietpreisentwicklung überproportional hohe Anstieg der Kaufpreise für Immobilien führte im Berichtsjahr zu einer Yield Compression, verbunden mit stark steigenden Kaufpreismultiplikatoren bzw. sinkenden Ankaufsrenditen für Wohnportfolios. Insbesondere führen die zu geringe Neubautätigkeit sowie der steigende Zuzug in den deutschen Top-Städten zu einer Verstetigung der Miet- und Kaufpreisentwicklung auf einem hohen Niveau. In dieser Marktsituation rückten auch zunehmend fertiggestellte Projektentwicklungen sowie zukünftige Projektentwicklungen in den Fokus von internationalen und nationalen institutionellen Investoren. So wurden 2016 deutschlandweit insgesamt EUR 3,5 Mrd. (Vorjahr: EUR 2,3 Mrd.) in Projektentwicklungen investiert, davon entfielen 34%, rund EUR 1,2 Mrd. (Vorjahr: EUR 0,6 Mrd.), auf den Wachstums- und Investitionsstandort Berlin. Es wird erwartet, dass der Nachfragedruck auf die Marktpreise auch im folgenden Jahr anhält.

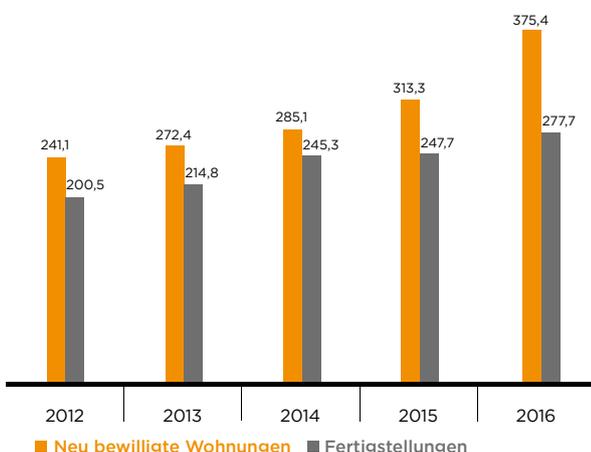
In Deutschland wächst die Bevölkerung durch Migration signifikant. Laut Schätzungen des Statistischen Bundesamtes wird die Bevölkerung Ende 2016 rund 82,8 Mio. Einwohner umfassen (Vorjahr: 82,2 Mio.). Die Anzahl der Haushalte stieg auf rund 41,0 Mio. (Vorjahr: 40,8 Mio.), woraus sich eine durchschnittliche Haus-

haltsgröße von zwei Personen errechnet. Die Zahl der Einpersonenhaushalte lag 2016 bei rund 16,8 Mio. (rund 41%). Die Mietquote beträgt rund 55% und ist insbesondere bei Singlehaushalten und Alleinerziehenden mit mindestens einem Kind mit mehr als 70% besonders hoch.

Laut Frühjahrsgutachten des Rats der Immobilienweisen von 2017 sind die Wohnungsmieten im Jahr 2016 deutschlandweit um rund 2,6% gestiegen (Vorjahr: 3,4%). Der durchschnittliche Mietpreis liegt bei rund EUR 7,20 pro m<sup>2</sup>, das sind rund EUR 1,10 pro m<sup>2</sup> oder 18% mehr als im Jahr 2010. In den Top-7-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) kam es zu weiteren signifikanten, dynamischen Aufwärtsbewegungen bei den Mietpreisen, diese begründen sich einerseits durch die hohen Zuzugszahlen aus dem In- und Ausland in diese Schwarmstädte, andererseits aber auch durch die Erwartung weiterer deutlich steigender Neuvertragsmieten insbesondere in Berlin, Hamburg und München. Gleichzeitig führt dies zu einem deutlichen

## NEU BEWILLIGTE UND FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN

in Deutschland, in 1.000



Quelle: Statistisches Bundesamt, Deutschland

Rückgang der Leerstände in den Wohnungsbeständen und zu einer steigenden Nachfrage nach Neubauten. Besondere Bewegung ist dabei bei den Steigerungen der Miet- und Eigentumswohnungspreise in Berlin und München mit nachhaltiger Prognose zu verzeichnen.

Die Kaufpreise für Immobilien sind gemäß diesem Gutachten im Jahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr nochmals deutlich gestiegen (+8,4%) und damit auch deutlich stärker als der durchschnittliche Mietpreisanstieg von 2,6%. Bundesweit lagen die Kaufpreissteigerungen 2016 insgesamt bei 48% gegenüber dem Vergleichswert von 2010, was sich durch die niedrigen Zinsen bzw. den Nachholeffekt erklären lässt und laut Sachverständigen nicht durch eine Immobilienblase begründet ist.

Laut Statistischem Bundesamt lag die Anzahl der Baugenehmigungen mit rund 375.000 Wohnungen im Jahr 2016 um rund 20% über dem Vorjahreswert (313.000). In Summe wurde damit eine Wohnnutzfläche von rund 32,0 Mio. m<sup>2</sup> genehmigt. Im Jahr 2016 wurden insgesamt rund 277.700 Wohnungen (Vorjahr: 247.700) mit einer Gesamtnutzfläche von rund 25,0 Mio. m<sup>2</sup> fertiggestellt. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geht in seiner Wohnungsmarktprognose vom Mai 2015 von einem durchschnittlichen Neubaubedarf bis 2030 von jährlich rund 230.000 Wohnungen für das gesamte Bundesgebiet aus. Um den aktuell sehr starken Nachfragebedarf insbesondere in den Top-Städten zu erfüllen, ist ein erhöhter zusätzlicher Neubaubedarf von rund 272.000 Wohnungen pro Jahr bis 2020 zu erwarten.

Gemäß Darstellungen von Jones Lang LaSalle (JLL) vom Jänner 2017 haben sich die Mietmärkte in den Schwarmstädten durch starken Zuzug weiter angespannt und 2016 zu einem neuen Rekordjahr bei den Mietpreisanstiegen geführt. Die Mietpreise in Berlin und Hamburg, die besonders hohe Zuwanderungsraten ausweisen, verzeichnen trotz Einführung der Mietpreisbremse zum 1. Juni 2015 höchste Mietpreissteigerungen. Die nötigen Wohnungsneubauten zur Entspannung des Nachfragedrucks am Wohnmarkt können aufgrund von unzureichender Widmung von Bauland sowie langen Planungs-, Baugenehmigungs- und Fertigstellungszeiten nicht die erforderliche Dynamik entwickeln. Weitere Details der Mietpreisbremse sind im Kapitel *Asset Management – Mietmodelle der BUWOG* dargestellt.

**Berlin.** Mit rund 3.671.000 Einwohnern auf 892 km<sup>2</sup> Fläche ist Berlin die größte Stadt Deutschlands sowie Regierungssitz und Bundeshauptstadt. Laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg verzeichnete Berlin 2016 mit rund 60.000 neuen Einwohnern den höchsten Zuzug aus einem Wanderungsüberschuss im Bundesgebiet. Die Anzahl der Privathaushalte betrug knapp 2,0 Mio., wovon 1,1 Mio. Einpersonenhaushalte waren, gefolgt von Zweipersonenhaushalten (0,6 Mio.). Die durchschnittliche Haushaltsgröße beläuft sich auf 1,8 Personen. Die aktuelle Bevölkerungsprognose für Berlin vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg geht von einem weiteren, aber langsameren Anstieg der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 auf insgesamt rund 3,9 Mio. Personen aus. Berlin zählt damit zu den wichtigsten Zentren für Politik, Medien, Kultur und Wissenschaft in Europa. Mit rund 31 Mio. Übernachtungen bzw. über 12,5 Mio. Gästen im Jahr 2016 ist der Tourismus für Berlin ebenso ein wichtiger Wirtschafts- und Wachstumsfaktor. Neben einer hohen attraktiven Lebensqualität haben sich auch Berlins Wirtschaftsdaten wie beispielsweise die Beschäftigungsquote und die erzielbaren Einkommen deutlich verbessert, was den starken Zuzugsboom in der Stadt erklärt.

Laut Wohnmarktreport Berlin 2017 von CBRE und der BerlinHyp haben sich die Angebotsmieten für Mietwohnungen 2016 im Durchschnitt trotz Mietpreisbremse und Mietpreisspiegel um rund 5,6% auf rund EUR 9,00 pro m<sup>2</sup> erhöht. Die Mietpreise in Berlin differieren in der geografischen Lagebetrachtung mit verschiedenen Preisniveaus jedoch erheblich in einer Bandbreite von durchschnittlich EUR 5,84 bis EUR 14,46 pro m<sup>2</sup>. In den zentrumsnahen und gefragten Lagen sowie im oberen Marktsegment betragen die Angebotsmieten in BerlinMitte bis zu EUR 17,50 pro m<sup>2</sup>, in Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf bis zu EUR 15,55 pro m<sup>2</sup>. In den Randbezirken Marzahn-Hellersdorf oder Spandau liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten dagegen im unteren Marktsegment und sind mit rund EUR 5,20 bzw. EUR 5,40 pro m<sup>2</sup> deutlich niedriger. Es haben sich zusätzlich neue Formen des Wohnens ergeben. So besteht insbesondere eine große Nachfrage nach möblierten Wohnungen in innerstädtischen Lagen mit guter Infrastruktur. Dies resultiert aus der zunehmenden Flexibilität, Mobilität und Internationalisierung in der Arbeitswelt. In diesem Marktsegment werden abhängig von Serviceleistungen noch weitaus höhere Mietpreise für kleinen Wohnraum verlangt.

Zur Befriedigung der starken Nachfrage nach Wohnungen wird eine Vielzahl von auch größeren und vielfältigen Neubauprojekten von öffentlichen Wohnungsunternehmen, privaten Developmentunternehmen und auch Wohnungsbaugenossenschaften durchgeführt. Die Objektangebote reichen dabei von einkommensschwachen Mietern bis hin zu exklusiven internationalen Käufern. Infolge der deutlichen Preisdynamik sind auch die Baukosten für die Erstellung von Neubauten sowie die Kosten für Instandhaltungen und Schönheits-

reparaturen in Bestandsgebäuden aufgrund der Auftragslage der ausführenden Firmen signifikant gestiegen. 2016 wurden in Berlin in 3.570 Bauvorhaben 13.659 Wohnungen fertiggestellt (+27,4% zum Vorjahr), wovon 5.783 Einheiten auf Eigentumswohnungen entfielen. Der Schwerpunkt der Fertigstellungen lag in den Bezirken Treptow-Köpenick, Mitte und Pankow. Die Berliner Bauaufsichtsbehörden haben im Jahr 2016 für insgesamt 25.063 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt, was im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg um rund 12,1% ausmacht. Der Schwerpunkt von 21.119 Wohnungen entfällt auf Neubauwohnungen. Durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (z.B. Dachgeschosse) entstehen 3.944 Wohnungen. Der Großteil der genehmigten Wohnungen entfällt auf die Bezirke Pankow, Berlin-Mitte und Lichtenberg. Grundsätzlich verzögert sich die Erteilung von Baugenehmigungen durch geringe Personalressourcen in den Stadtplanungsämtern sowie durch höhere Anforderungen, die sich aus dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ergeben. Letzteres bedeutet für den Investor zahlreiche Auflagen wie die Kostenübernahme für die Erschließung der Fläche, die Bereitstellung von Plätzen in Kitas und Grundschulen sowie Regelungen zum Mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum (rund 25% der Wohnungen). Weitere Details sind im Kapitel *Property Development* dargestellt.

Die Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen entwickelten sich mit einer noch stärkeren Dynamik als die Mietpreise. In Berlin-Mitte werden Spitzenwerte für Kaufpreise von über EUR 15.000 pro m<sup>2</sup>, in Charlottenburg-Wilmersdorf bis zu EUR 12.750 pro m<sup>2</sup> sowie im südöstlichen Treptow-Köpenick von bis zu EUR 5.050 pro m<sup>2</sup> erreicht.

**Region Hamburg und Schleswig-Holstein.** Die Hansestadt Hamburg ist mit rund 1.787.000 Einwohnern per 31. Dezember 2015 die zweitgrößte Stadt Deutschlands und wird gemäß Prognose des Demografiekonzepts 2030 der Stadt Hamburg weiterhin ein konstantes Bevölkerungswachstum auf rund 1.854.000 Einwohner im Jahr 2030 aufweisen. Die positive Entwicklung der Einwohner- und Haushaltszahlen ist in der hohen Lebensqualität der Stadt begründet, was in den letzten Jahren zu einem kontinuierlich wachsenden Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt und damit verbundenen Mietpreissteigerungen führte.

Aus der hohen dynamischen Nachfrage des Hamburger Wohnungsmarkts resultiert ein stetiges Wachstum an Neubau-Projektentwicklungen. Die BUWOG Group hat mit dem Erwerb eines rund 42.700 m<sup>2</sup> großen Grundstücks in Hamburg-Bergedorf im April 2016 den Eintritt in den Development-Markt in Hamburg vollzogen, um in diesem erwartungsgemäß auch weiterhin dynamischen Markt mit sehr robusten soziodemografischen Rahmenbedingungen das Wachstum des Geschäftsbereichs Property Development an einem dritten Standort konsequent fortzusetzen. Laut Statistischem Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein wurden im Jahr 2016 in Hamburg 7.722 Neubauwohnungen fertiggestellt und 10.736 Baugenehmigungen für Neubauwohnungen erteilt.

Die aktuell sehr starke Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg resultiert in deutlich steigenden Angebotsmieten, die nach JLL 2016 im Durchschnitt bei EUR 11,50 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 10,80 pro m<sup>2</sup>) lagen. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind ebenfalls stark gestiegen und befinden sich im Durchschnitt bei rund EUR 4.020 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 3.790 pro m<sup>2</sup>).

Die Wohnungsnachfrage fokussiert sich unverändert auf zentrale und innenstadtnahe Stadtgebiete mit beliebten Wohnbezirken. Daneben werden zunehmend auch Entwicklungsgebiete mit größeren Quartieren in weniger zentralen Lagen für Wohnungssuchende immer interessanter, was auch dort zu steigenden Miet- und Kaufpreisen führt. Aktuell sind keine Signale erkennbar, die auf eine Trendwende bei der starken Nachfrage nach Wohnraum am Hamburger Wohnimmobilienmarkt hinweisen.

**Hamburger Umland.** Die angespannte Wohnungsmarktsituation in Hamburg strahlt auf das Hamburger Umland aus, sodass dort durch den kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahlen bzw. eine Zunahme der Haushalte die Nachfrage nach Wohnungen und damit die Mietpreise stetig zugenommen haben und auch von einem anhaltenden Trend auszugehen ist. Zu den wichtigsten Ballungszentren zählen neben Ahrensburg auch die Städte Reinbek, Glinde, Norderstedt, Henstedt-Ulzburg sowie Kaltenkirchen, in denen die BUWOG Group Bestandsimmobilien hält. Die durchschnittlichen Marktmieten liegen dort bei rund EUR 8,50 bis 9,00 pro m<sup>2</sup>. Im Landkreis Segeberg liegen die Durchschnittsmieten für Wohnungen bei EUR 8,96 pro m<sup>2</sup>, wobei in Abhängigkeit von der Entfernung nach Hamburg deutlich höhere Mieten erzielt werden können.

**Kiel.** In der Landeshauptstadt Kiel, dem größten Ballungsraum des Bundeslandes Schleswig-Holstein, leben per Ende 2016 rund 247.000 Menschen. Kiel ist ein traditioneller Wirtschaftsstandort mit den Schwerpunkten Maschinenbau und Schifffahrt sowie einer renommierten Universität mit rund 34.000 Studenten. Bis 2030 soll laut Statistik der Landeshauptstadt Kiel die Bevölkerung auf rund 268.300 Einwohner steigen. Die Nachfrage nach Wohnraum wird sich durch den Anstieg der Haushalte weiterhin erhöhen, was aufgrund eines geringen Angebots sowie geringen Leerstands und geringer Neubaufertigstellungen zu steigenden Mietpreisen führen wird.

Die durchschnittliche Angebotsmiete lag 2015 laut CBRE bei EUR 7,03 pro m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Fläche von rund 57 m<sup>2</sup>. Die Preise für Eigentumswohnungen steigen seit fünf Jahren kontinuierlich an und erreichten 2015 mit knapp EUR 3.000 pro m<sup>2</sup> einen neuen Spitzenwert. Gebrauchte Eigentumswohnungen lagen bei rund EUR 2.500 pro m<sup>2</sup>.

**Lübeck.** Als zweitgrößte Stadt in Schleswig-Holstein liegt Lübeck im direkten Einzugsgebiet der Metropolregion Hamburg und hat durch weiteres Wachstum 220.211 Einwohner per Ende 2016 erreicht. Lübeck weist aufgrund der umfangreichen Wasserflächen und der historischen Altstadt eine Vielzahl von attraktiven Wohnlagen auf. Die breite Aufstellung der Wirtschaft mit Unternehmen der Nahrungsmittelindustrie, dem Handel sowie Dienstleistungen und Logistik machen Lübeck neben den vier Hochschulen und dem größten Ostsee-Hafen zu einem interessanten und stabilen Wachstumsstandort.

In Lübeck lag die durchschnittliche Angebotsmiete 2015 laut CBRE bei EUR 6,94 pro m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Fläche von rund 59 m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote liegt seit Jahren deutlich unter 2,0%. Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind in den letzten Jahren angestiegen. Im Durchschnitt wurden für neu errichtete Eigentumswohnungen Quadratmeterpreise von rund EUR 3.000 und bei Wiederverkauf von rund EUR 1.800 bezahlt.

Für die BUWOG Group stellt die Region Hamburg und Schleswig-Holstein unverändert einen wichtigen strategischen Portfolio-Schwerpunkt dar, der für weiteres Bestandswachstum aufgrund des regional attraktiven Wohnimmobilienmarktes mit seinen robusten wirtschaftlichen Eckdaten und einer positiv prognostizierten soziodemografischen Entwicklung im strategischen Fokus steht.

**Region Braunschweig-Hannover.** In der Region bilden Hannover mit rund 532.000 Einwohnern und Braunschweig mit rund 252.000 Einwohnern die größten Städte. Hannover ist die Landeshauptstadt des Bundeslands Niedersachsen und ein sehr attraktiver und stabiler Wirtschaftsstandort mit zahlreichen Hauptsitzen von DAX- und MDAX-Unternehmen wie Volkswagen, Continental, Talanx aber auch TUI. Daneben ist Hannover mit der Medizinischen Hochschule Hannover (MHH), auch ein bedeutender Hochschulstandort.

Die Angebotsmieten in Hannover lagen 2015 im Schnitt bei EUR 7,50 pro m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Fläche von rund 65 m<sup>2</sup>.

Braunschweig bildet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der südöstlichen Region Niedersachsens. Braunschweig ist Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum sowie traditioneller Hochschul- und Forschungsstandort und profitiert nicht zuletzt auch von der Nähe zum Hauptsitz des Volkswagen-Konzerns in Wolfsburg.

Die Angebotsmieten sind in Braunschweig von 2012 bis 2015 von einer niedrigen Ausgangsbasis um rund 16% gestiegen. Die Angebotsmieten lagen 2015 im Schnitt bei EUR 7,16 pro m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Fläche von rund 65 m<sup>2</sup>. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen folgten dieser Entwicklung mit zeitlicher Verzögerung. Hier konnte ein deutlicher Anstieg der Durchschnittspreise für Neubauwohnungen auf rund EUR 3.200 pro m<sup>2</sup> und für Wiederverkäufe auf rund EUR 2.200 pro m<sup>2</sup> verzeichnet werden. Bei einem Gesamtmarkt von über 137.000 Wohneinheiten wurde der Leerstand zuletzt mit etwa 2,0% ausgewiesen.

Die Region Braunschweig-Hannover bildet wegen ihrer sehr attraktiven wirtschaftlichen und soziodemografischen Eckdaten sowie deren Prognose eine strategische Wachstums-Kernregion der BUWOG Group für den Ankauf neuer Immobilienbestandsportfolios.

## WOHNUNGSMARKT ÖSTERREICH

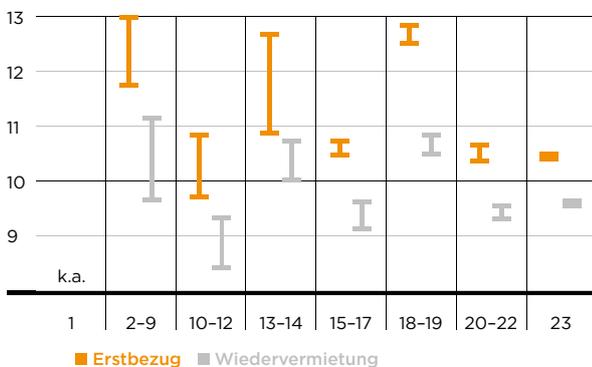
Im österreichischen Immobilienmarkt wird nach Schätzung von CBRE das Transaktionsvolumen im Jahr 2017 insbesondere auch durch den Verkauf des Wiener DC Towers wieder deutlich steigen und rund EUR 3,5 Mrd. erreichen, dies wäre dann nur leicht unter dem Rekordwert von EUR 3,8 Mrd. im Jahr 2015 und signifikant über dem gemäßigten Verkaufsvolumen von EUR 2,8 Mrd. aus 2016. Der Fokus der Investoren lag 2016 auf der Asset-Klasse Büroimmobilien, gefolgt von Hotelimmobilien. Transaktionen im Wohnungssektor spielten nur eine untergeordnete Rolle. Sämtliche Transaktionen waren geprägt von deutlichen Preisanstiegen und damit verbundenen Renditerückgängen auf eine Spitzenrendite von maximal 4,0%.

Der Wohnungsmarkt ist von einem stetigen Anstieg der Bevölkerungszahl, einer anhaltenden Reduktion der durchschnittlichen Haushaltsgröße und einer unveränderten Urbanisierung gekennzeichnet. Laut Statistik Austria ist die Bevölkerung 2016 in Österreich um 9,5% auf insgesamt 8.739.806 Einwohner angestiegen. Die Anzahl der Privathaushalte belief sich auf 3,86 Mio., wovon 1,43 Mio. Einpersonenhaushalte sind. Am stärksten war das Wachstum in Wien mit einem Plus von 1,5% (27.356 Einwohner).

Der Wohnungsmarkt in Österreich weist gemäß Statistik Austria im Jahr 2016 im internationalen Vergleich eine relativ geringe durchschnittliche Eigentumsquote von rund 57% auf. Die Eigentumsquoten unterscheiden sich jedoch wesentlich nach Regionen, in ländlichen Gebieten (z.B. Burgenland) liegen die Eigentumsquoten bei bis zu 80%, während im Gegensatz dazu in urbanen Regionen, wie insbesondere in Wien, die Mietquote bei rund 79% liegt. Der hohe Mieteranteil in den Ballungsräumen ist vor allem durch den hohen Anteil des geförderten bzw. sozialen Wohnbaus mit geringen Nettokaltmieten aus dem Ansatz des „leistbaren Wohnens“ begründet. Rund 60% aller Miethaushalte leben in einer geförderten Gemeinde- bzw. Genossenschaftswohnung, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) unterliegt. Die Durchschnittsmiete (Nettokaltmiete zuzüglich Betriebskosten) beträgt EUR 7,55 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 7,1 pro m<sup>2</sup>) oder rund EUR 500 pro Monat. Die gestiegenen Mietpreise insbesondere in städtischen Regionen resultieren aus einer verstärkten Nachfrage nach Wohnraum, die durch Migration entsteht und mit rund 50.000 fertiggestellten Wohnungen in ganz Österreich nicht gedeckt werden kann. Die zusätzliche Nachfrage entsteht überwiegend im unteren und mittleren Preissegment, da das Bevölkerungswachstum durch Zuwanderer mit niedrigem Einkommen und Vermögen getragen wird. Auch der hohe Bestand von geförderten, gemeinnützigen und gemeindeeigenen Wohnungen in Wien reicht nicht aus, die steigende Nachfrage nach leistbarem Wohnraum zu befriedigen.

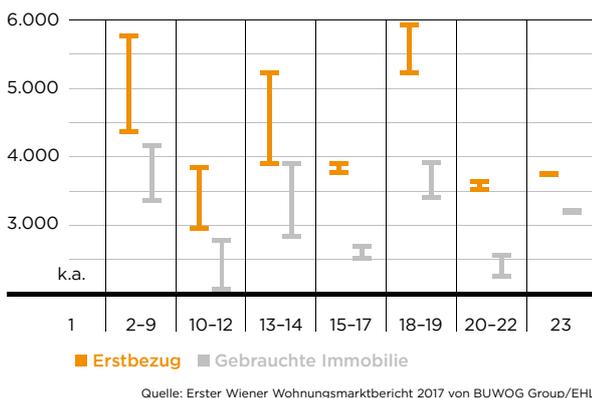
### MIETPREISNIVEAU WIEN

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



### KAUFPREISNIVEAU WIEN

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



Die gestiegenen Mietpreise insbesondere in städtischen Regionen resultieren aus einer verstärkten Nachfrage nach Wohnraum, die durch Migration entsteht und mit rund 50.000 fertiggestellten Wohnungen in ganz Österreich nicht gedeckt werden kann. Die zusätzliche Nachfrage entsteht überwiegend im unteren und mittleren Preissegment, da das Bevölkerungswachstum durch Zuwanderer mit niedrigem Einkommen und Vermögen getragen wird. Auch der hohe Bestand von geförderten, gemeinnützigen und gemeindeeigenen Wohnungen in Wien reicht nicht aus, die steigende Nachfrage nach leistbarem Wohnraum zu befriedigen.

Durch die Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG-Novelle) hat das österreichische Parlament mit Wirkung zum 1. Jänner bzw. 1. Juli Klarstellungen zur Miethöhe, zum Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie zu Erhaltungsarbeiten in Kraft gesetzt, die Auswirkungen für den österreichischen Wohnungsmarkt haben. Details zu wesentlichen Effekten der WGG-Novelle auf die BUWOG Group sind im Kapitel *Asset Management* und auf der Homepage: [www.buwog.com](http://www.buwog.com) dargestellt.

**Wien.** Das Bevölkerungswachstum in Wien durch Zuwanderung und Geburtenplus ließ die Einwohnerzahl Anfang 2017 auf rund 1,87 Mio. steigen. Wien ist damit nach Einwohnern die sechstgrößte Stadt der EU und die zweitgrößte Stadt im deutschsprachigen Raum nach Berlin. Dieses Bevölkerungswachstum bringt gesellschaftliche und wirtschaftliche Dynamik mit sich. Wien wurde unlängst als lebenswerteste Stadt der Welt in der internationalen Vergleichsstu-

die „Quality of Living“ oder auch als prosperierendste Stadt der Welt laut UN-Habitat sowie als eine der innovativsten Städte der Welt laut „Innovation Cities Global Index“ bewertet. Eine robuste Wirtschaftsentwicklung, kombiniert mit einem lebenswerten Umfeld, führt dazu, dass nach aktueller Prognose der Wachstumstrend der Einwohnerzahlen sich fortsetzen sollte und im Jahr 2023 die 2-Millionen-Grenze erreicht wird. Die Anzahl der Privathaushalte betrug Ende 2016 rund 902.000, mit einer Aufteilung in 406.000 Einpersonnen- und 496.000 Mehrpersonnenhaushalte sowie in 730.000 Mieter und 160.000 Eigentümer. Im Jahr 2030 werden laut dem Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht 2017 in Wien mehr als 1 Mio. Privathaushalte erwartet. Der Wiener Wohnungsmarkt, der sich auf einer Stadtgebietsfläche von rund 415 km<sup>2</sup> erstreckt, weist eine hohe Bebauungsdichte in den innerstädtischen Bezirken mit wenigen Freiflächen für Neubauprojekte auf. Der weitere Nachfrageanstieg auf dem Wiener Wohnungsmietmarkt führte auch im Berichtsjahr – bedingt auch durch die unverändert geringe Fertigstellung von Neubauten (2015: rund 7.300) – zu einem weiteren Mietpreisanstieg.

Im Segment der Eigentumswohnungen bestehen im Wiener Immobilienmarkt auch weiterhin große Preisspannen, die wie im Mietwohnungsbereich insbesondere abhängig von der Wohnlage sind. In den beiden Grafiken auf der linken Seite werden die Preisniveaus, geclustert nach Bezirken, getrennt für Miet- und Eigentumswohnungen und untergliedert nach Neubau- und Bestandswohnungen, abgebildet.

#### **ALLGEMEINE HINWEISE UND QUELLEN**

Für Österreich dienten Daten der Statistik Austria sowie des Ersten Wiener Wohnungsmarktberichts 2017 von der BUWOG Group in Kooperation mit EHL. Für eine konsistente und vergleichbare Darstellung wurden für Deutschland Informationen des Statistischen Bundesamtes sowie vergleichbarer Einrichtungen auf Bundeslandebene verwendet. Für immobilien-spezifische Angaben wurden – wenn nicht anders angeführt – die Marktberichte von CBRE als Quelle verwendet.

# ENTWICKLUNG DER FINANZMÄRKTE

## ZINSENTWICKLUNG UND REFINANZIERUNG

### Finanzmärkte 2016/17 im Rückblick

- „Brexit“-Referendum
- Andauernde Migration fordert Europa
- Präsidentschaftswahl USA

Die Finanzmärkte stehen seit mehreren Jahren im Bann der Notenbanken. Ihre Geldpolitik – mit teils unkonventionellen Maßnahmen – ist zum zentralen Taktgeber für die Kapitalmarktakteure geworden. Ihre Entscheidungen und vor allem ihre Nichtentscheidungen bestimmen das Marktgeschehen in weiten Teilen.

Die Entwicklungen an den internationalen Aktien-, Devisen- und Finanzmärkten im Berichtsjahr waren in Europa vor allem durch das Ergebnis des „Brexit“-Referendums, welches im Berichtszeitraum zu kurzfristigen Kursrückgängen führte, sowie die anhaltende Belastung der politischen Lage durch „Flüchtlingsströme“ geprägt.

In den Vereinigten Staaten prägten den Berichtszeitraum die Präsidentschaftswahl, die damit verbundenen Unsicherheiten hinsichtlich der Auswirkungen geplanter Kapitalmarktmaßnahmen des neuen Präsidenten sowie die schrittweise Erhöhung des Zinsniveaus durch die amerikanische Notenbank (Fed) von einer Bandbreite zwischen 0,25% und 0,50% auf 0,75% bis 1,00%. Diese Erhöhung wurde im Juni 2017 durch eine Anhebung auf eine Bandbreite von 1,00% bis 1,25% fortgesetzt.

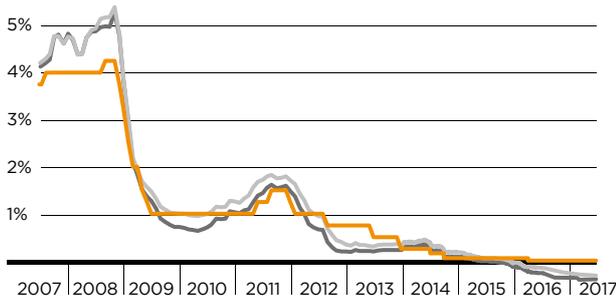
## ENTWICKLUNG BEDEUTENDER ZINSSÄTZE

Während des Berichtszeitraums blieb der EZB-Leitzinssatz unverändert bei 0,00%. Der 3-Monats-EURIBOR erreichte seinen Tiefstand von -0,332% am 10. April 2017 und der 6-Monats-EURIBOR mit -0,251% am 19. April 2017. Nach dem Bilanzstichtag 30. April 2017 entwickelten sich beide Zinssätze gleichgerichtet weiter auf niedrigerem Niveau.

Bei den langfristigen Swap-Zinssätzen war zu Beginn des Berichtsjahres ein starker Abwärtstrend zu beobachten, der zum Ende der Berichtsperiode weitestgehend wieder aufgeholt wurde. Für die BUWOG Group ist die Entwicklung der Swap-Zinssätze bei der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Finanzverbindlichkeiten und Derivate (unbarer Effekt) sowie für die Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken (barer Effekt) von besonderer Relevanz. Details zu den Auswirkungen auf das Finanzergebnis der BUWOG Group sind den Kapiteln *Finanzierungen* sowie *Vermögens-, Finanz- und Ertragslage* zu entnehmen.

### EZB-LEITZINS VS. EURIBOR

1. Mai 2007 bis 30. April 2017

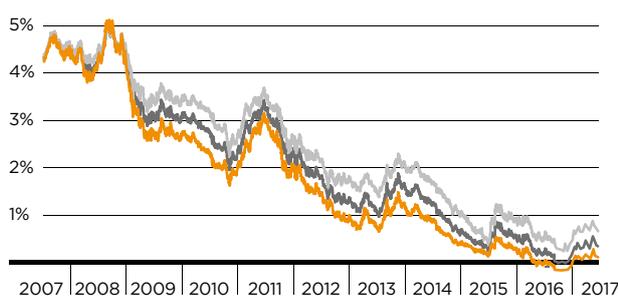


— EZB-Leitzins — 3-Monats-EURIBOR — 6-Monats-EURIBOR

Quelle: Bloomberg

### EUR-SWAP-SÄTZE

1. Mai 2007 bis 30. April 2017



— 5 Jahre — 7 Jahre — 10 Jahre

Quelle: Bloomberg

**GELDPOLITISCHE MASSNAHMEN DER EZB**

Das Anfang 2015 von der EZB initiierte QE-(Quantitative Easing)Programm zur Stimulierung der Wirtschaft und Erhöhung der Inflation auf die Maastricht-Vorgabe von nahe bei 2% wurde um weitere EUR 540 Mrd. (Dezember 2016: EUR 240 Mrd.) auf insgesamt rund EUR 2,28 Billionen erhöht und bis Dezember 2017 verlängert. Im April 2017 wurde das monatliche Anleihen-Ankaufvolumen durch die EZB von zwischenzeitlich EUR 80 Mrd. auf EUR 60 Mrd. reduziert. Die Erweiterung des EZB-Anleihekaufprogramms auf Unternehmensanleihen hat die Attraktivität von Unternehmensanleihen zusätzlich gestärkt. Credit Spreads im Immobiliensektor befinden sich derzeit auf sehr niedrigem Niveau. Eine Entscheidung zur Höhe der künftigen Anleihekäufe wird im Herbst 2017 erwartet.

**ENTWICKLUNG DER FINANZIERUNGSPARAMETER**

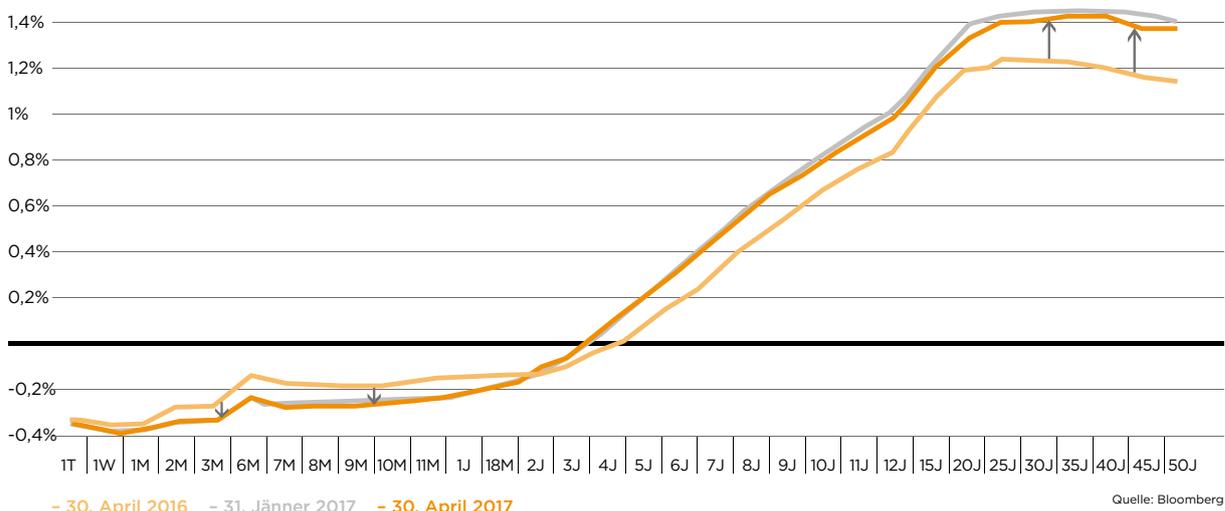
Nach Einschätzungen der BUWOG Group sind aktuell Finanzierungen für den Immobilienbereich sowohl in Deutschland als auch in Österreich aufgrund der hohen Nachfrage nach Kapitalanlagen im Bankensektor und des Niedrigzinsumfelds grundsätzlich gesichert. Die erhöhten Eigenmittelunterlegungspflichten der Banken nach Basel II bzw. Basel III werden über niedrigere Loan-to-Value-Ratios und damit höhere Eigenkapitalerfordernisse auf Immobilienfinanzierungen übertragen. Für Projektentwicklungen ist der Zugang zu Fremdkapital grundsätzlich ausreichend vorhanden, wobei Vergabebedingungen in Form von Auflagen und Berichtspflichten gegenüber den Banken deutlich gestiegen sind. Wesentliche Faktoren für die Kapitalvergabe sind Standort und Kostensicherheit durch Generalunternehmervergabe mit Fixpreis- und Fertigstellungs-garantien sowie eine nachweisbare Vorverwertung. In Summe stehen demnach ausreichende Finanzierungsvolumina zur Verfügung, wenn auch zu verschärften Vergabebedingungen.

**ENTWICKLUNG DER EUR-SWAP-KURVE**

Die Entwicklung der EUR-Swap-Kurve spiegelt sich für die BUWOG Group neben den baren Zinsaufwendungen insbesondere im unbaren Finanzergebnis wider. Im Verlauf des Berichtszeitraums ist eine deutliche Veränderung in der Entwicklung der EUR-Swap-Kurve zu beobachten. Insgesamt ist die Entwicklung in der Berichtsperiode durch einen Anstieg gegenüber dem 30. April 2016 gekennzeichnet, wobei diese im kurzfristigen Bereich nur gering ausfällt. Aufgrund des defensiven Risikoprofils mit einer langfristigen, ausgewogenen Finanzierungsstruktur und einer durchschnittlichen Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten von zwölf Jahren hat der Anstieg der EUR-Swap-Kurve im Geschäftsjahr einen positiven Effekt auf das unbare Finanzergebnis. Zu weiteren Details wird auf das Kapitel *Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage* auf Seite 156 verwiesen.

**ENTWICKLUNG EUR-SWAP-KURVE**

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



# PORTFOLIOBERICHT

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

Die nachfolgenden Ausführungen nehmen Bezug auf die Werte zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2016/17, dem 30. April 2017. Vergleichswerte in Klammern referenzieren, wenn nicht anders angegeben, auf Werte zum Stichtag 30. April 2016. Zu den Bilanzansätzen wird auf das Kapitel 2 *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden* im Anhang zum Konzernabschluss verwiesen.

## **IMMOBILIENPORTFOLIO BUWOG GROUP**

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

Der Buchwert des Gesamtportfolios der BUWOG Group beträgt zum 30. April 2017 insgesamt EUR 4.646,4 Mio. (Vorjahr: EUR 4.142,0 Mio.). Davon entfällt der überwiegende Teil mit EUR 3.942,1 Mio. (EUR 3.716,3 Mio.) oder 84,8% (89,7%) auf Bestandsimmobilien und zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen. Die aktiven Neubau-Entwicklungsprojekte (Immobilienvorräte) weisen einen Buchwert von EUR 355,5 Mio. (EUR 217,3 Mio.) oder 7,6% (5,2%) des Buchwerts des Gesamtportfolios aus. Ein Buchwert in Höhe von EUR 277,5 Mio. (EUR 168,7 Mio.) oder 6,0% (4,1%) entfällt auf die Pipelineprojekte. Der Buchwert der Neubauten, die unter in Bau befindliches Immobilienvermögen ausgewiesen und für den BUWOG-Bestand erstellt werden, beträgt EUR 56,3 Mio. (EUR 33,0 Mio.) oder 1,2% (0,8%). Die sonstigen Sachanlagen mit den selbst genutzten Immobilien betragen EUR 14,9 Mio. (EUR 6,7 Mio.) oder 0,3% (0,2%).

Das Immobilienportfolio der BUWOG Group ist in der Bilanz in langfristiges und kurzfristiges Vermögen unterteilt. Es lässt sich gemäß bilanziellem Ausweis zum 30. April 2017 wie folgt auf die Darstellung im Portfoliobericht überleiten:

## **IMMOBILIENPORTFOLIO**

zum 30. April 2017 in EUR Mio.

<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>4.275,2</b>	Immobilienvermögen	4.203,9	<b>Bestandsimmobilien</b>	<b>3.926,5</b>
				Pipelineprojekte	277,5
		Sonstige Sachanlagen	14,9	Selbst genutzte Immobilien <sup>1)</sup>	14,9
		In Bau befindliches Immobilienvermögen	56,3	Bau in Bestand	56,3
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>371,2</b>	Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	15,7	<b>Bestandsimmobilien</b>	<b>15,7</b>
				Pipelineprojekte	0,0
		Immobilienvorräte	355,5	Entwicklungsprojekte	355,5
<b>Gesamtportfolio BUWOG Group</b>	<b>4.646,4</b>		<b>4.646,4</b>		<b>4.646,4</b>

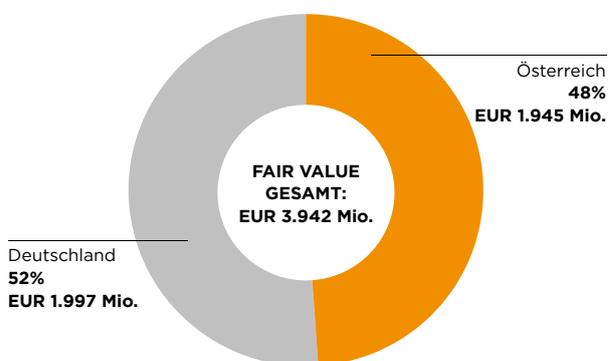
Angaben erfolgen mit Rundungsdifferenzen

1) Inkl. Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die regionale Verteilung des Bestandsimmobilienportfolios ist der folgenden Grafik zu entnehmen:

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

zum 30. April 2017



**IMMOBILIENPORTFOLIO NACH BILANZWERTEN**

zum 30. April 2017	Anzahl Bestands-einheiten	Bestands-immobilien in EUR Mio.	Pipeline-projekte in EUR Mio.	Selbst genutzte Immobilien in EUR Mio. <sup>1)</sup>	Bau in Bestand in EUR Mio.	Entwicklungs-projekte in EUR Mio.	Immobilien-portfolio in EUR Mio.	Anteil
Deutschland	27.151	1.997,4	246,6	0,7	21,9	155,4	2.422,0	52,1%
Österreich	22.446	1.944,8	30,9	14,2	34,4	200,2	2.224,4	47,9%
<b>BUWOG Group</b>	<b>49.597</b>	<b>3.942,1</b>	<b>277,5</b>	<b>14,9</b>	<b>56,3</b>	<b>355,5</b>	<b>4.646,4</b>	<b>100,0%</b>

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

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

Die BUWOG Group hält Bestandsimmobilien zum Zweck der Erzielung von regelmäßigen Mieteinnahmen. Das Immobilienportfolio in Deutschland und Österreich umfasst zum Stichtag 30. April 2017 insgesamt 49.597 Bestandseinheiten (51.058), die einen Fair Value in Höhe von EUR 3.942,1 Mio. (EUR 3.716,3 Mio.) repräsentieren und somit rund 85% des gesamten Immobilienportfolios (inkl. Entwicklungsprojekte) entsprechen. Die Bilanzierung des Bestandsimmobilienportfolios erfolgt nach IAS 40 zum aktuellen Fair Value.

Im Geschäftsjahr 2016/17 wurde ein Portfolio mit 100 Bestandseinheiten für insgesamt rund EUR 7,8 Mio. in Deutschland erworben, übernommen und erfolgreich in den Bestand integriert. In Österreich wurden im Rahmen von zwei Fertigstellungen von Development-Projekten in Wien insgesamt 166 Einheiten („Am Otterweg“ mit 88 Einheiten und „Southgate“ mit 78 Einheiten) in das eigene Bestandsportfolio übernommen. Im Geschäftsjahr 2016/17 wurde zusätzlich in Deutschland ein Kaufvertrag über einen Portfolioankauf mit 23 Bestandseinheiten in Hannover für insgesamt rund EUR 3,6 Mio. sowie über den Ankauf eines Objekts in Berlin mit 14 Bestandseinheiten für rund EUR 3,0 Mio. unterzeichnet. Die Übergaben sind für das erste bzw. zweite Quartal des Geschäftsjahres 2017/18 vorgesehen. Darüber hinaus hat die BUWOG Group einen Kauf für ein neu zu errichtendes und schlüsselfertig zu übergebendes Objekt in Berlin mit insgesamt 95 Bestandseinheiten unterzeichnet. Die Fertigstellung und Übergabe in den Bestand ist für März 2019 geplant.

**PORTFOLIOTRANSAKTIONEN IM GJ 2016/17**

	Übernahme
100 Einheiten in Hannover	1. April 2017

Bei der Fortsetzung des steten Bestandswachstums in Deutschland bilden die Kernregionen Berlin, Hamburg und Schleswig-Holstein sowie Braunschweig/Hannover den regionalen Investitionsfokus. Die wesentlichen Investitionskriterien der BUWOG Group sind eine Kombination aus Wertsteigerungspotenzial der betreffenden Liegenschaften in diesen soziodemografisch attraktiven und wirtschaftlich stabilen Wachstumsregionen, der Mindestrendite (Gross Rental Yield) je nach Standortlage zwischen rund 4,0% und 6,0%, dem positiven Beitrag zur nachhaltigen Steigerung des Net Operating Income (NOI) und des Recurring FFO sowie der potenziellen Privatisierungseignung.

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group per 30. April 2017 ist mit rund 86% der Fair-Value-Werte sowie mit rund 77% der Bestandseinheiten in Regionen der Bundeshauptstädte Wien und Berlin, den Landeshaupt- und Großstädten sowie deren stadtnahen Regionen gelegen.

Zum Stichtag 30. April 2017 beträgt die annualisierte vertragliche Nettokaltmiete des Bestands inklusive Stellplätze insgesamt EUR 205,1 Mio. (EUR 201,2 Mio.). Dies entspricht einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 5,18 pro m<sup>2</sup> (EUR 4,92 pro m<sup>2</sup>) und einer Gross Rental Yield (annualisierte Nettokaltmiete zum Stichtag in Relation zum Fair Value) von 5,2% (5,4%). Der Leerstand wird auf Basis der Fläche ermittelt und beträgt zum Stichtag 30. April 2017 insgesamt 3,4% (3,4%). Die durchschnittliche Bestandseinheit im Bestandsportfolio der BUWOG Group hat eine Größe von rund 69 m<sup>2</sup>.

Das Mietwachstum des Gesamtbestands der BUWOG Group betrug im Geschäftsjahr 2016/17 in der Like-for-like-Betrachtung – d.h. unter Berücksichtigung der Eliminierung von Effekten aus der Veränderung des Portfoliobestands (ohne Portfolio-Transaktionen) sowie inklusive der Effekte aus Leerstandsveränderungen – insgesamt 4,5% (1,6%). Das deutsche Bestandsportfolio verzeichnete ein Like-for-like-Mietwachstum um 3,2% (2,7%). Das österreichische Bestandsportfolio wuchs in der Like-for-like-Betrachtung im Geschäftsjahr 2016/17 um 6,3% (0,3%), was im Wesentlichen aus dem einmaligen Sondereffekt aus der Anpassung der Mietkomponente Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB) aufgrund der WGG-Novelle resultiert (Details auf Seite 63).

Im Vergleich zum Fair Value vom 30. April 2016 ergab sich eine weitere positive Wertentwicklung aus dem Bestandsportfolio der BUWOG Group im Geschäftsjahr 2016/17, die insgesamt zu einem ergebniswirksamen Neubewertungsergebnis für den Berichtszeitraum in Höhe von EUR 331,8 Mio. führt. Eine tabellarische Übersicht des Neubewertungsergebnisses sowie weitere Informationen zur regionalen Verteilung sind auf Seite 149 dargestellt.

Die BUWOG Group hat, beginnend mit dem ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 die Ergebnisse der erfolgten Best-Practice-Analyse zur Aktivierungspolitik umgesetzt. Nach IAS 8 handelt es sich bei der Anwendung der neuen Aktivierungsrichtlinie um eine Bewertungsänderung, die auch eine retrospektive Anpassung der Vorjahreszahlen des Geschäftsjahres 2015/16 erfordert. Zu weiteren Details verweisen wir auf das Kapitel 1.3 *Änderung von Vergleichsinformationen* des Konzernabschlusses auf Seite 226. Auf Basis der neuen Aktivierungsrichtlinie werden höhere Aktivierungsquoten im Vergleich zur bisherigen Aktivierungspraxis bei gleichem Maßnahmen-Mix erreicht. Die BUWOG Group hat im Geschäftsjahr 2016/17 für laufende Instandhaltungen, Brauchbarmachungen von Wohnungen zwecks Neuvermietung, Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklagen bei Privatisierungsobjekten sowie für Großinstandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Summe EUR 66,3 Mio. (EUR 54,8 Mio.) in ihre Immobilienbestände investiert. Dies entspricht im Durchschnitt einer Investition von EUR 18,9 pro m<sup>2</sup> (EUR 15,4 pro m<sup>2</sup>). Die Investitionen in Instandhaltung betragen EUR 27,0 Mio. (EUR 23,7 Mio.) bzw. EUR 7,7 pro m<sup>2</sup> (EUR 6,7 pro m<sup>2</sup>). Für aktivierungsfähige CAPEX-Maßnahmen wurden EUR 39,3 Mio. (EUR 31,1 Mio.) bzw. EUR 11,2 pro m<sup>2</sup> (EUR 8,7 pro m<sup>2</sup>) investiert. Die CAPEX-Aktivierungsquote beträgt damit rund 59,2% (56,7%) der Gesamtinvestitionsaufwendungen. Die BUWOG Group strebt auch weiterhin im Rahmen eines aktiven Asset Managements eine nachhaltige, renditeorientierte Instandhaltungssteuerung sowie CAPEX-Maßnahmen an, um Wertsteigerungspotenziale der Immobilien durch Objektzustandsverbesserungen sowie durch höhere Mieterlöse zu realisieren.

**PORTFOLIOÜBERSICHT BESTANDSIMMOBILIEN NACH LAGE**

zum 30. April 2017	Anzahl Bestands-einheiten	Gesamt-nutzfläche in m <sup>2</sup>	Annuali-sierte Nettokalt-miete <sup>1)</sup> in EUR Mio.	Monatliche Nettokalt-miete <sup>1)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup>	Fair Value <sup>2)</sup> in EUR Mio.	Fair Value <sup>2)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup>	Gross Ren-tal Yield <sup>3)</sup>	Leerstand <sup>4)</sup>
Bundeshauptstädte	11.540	904.810	61	5,76	1.618	1.788	3,8%	2,7%
Wien	6.549	573.107	36	5,44	1.042	1.819	3,5%	3,6%
Berlin	4.991	331.703	25	6,30	576	1.735	4,3%	1,2%
Landeshauptstädte / Großstädte <sup>5)</sup>	19.093	1.226.550	75	5,24	1.253	1.022	6,0%	2,2%
Stadtnahe Regionen <sup>6)</sup>	7.655	532.577	31	5,00	528	992	5,8%	3,5%
Ländliche Regionen	11.309	754.848	38	4,47	543	719	7,0%	6,2%
<b>Gesamt BUWOG Group</b>	<b>49.597</b>	<b>3.418.784</b>	<b>205</b>	<b>5,18</b>	<b>3.942</b>	<b>1.153</b>	<b>5,2%</b>	<b>3,4%</b>
davon Deutschland	27.151	1.690.258	116	5,85	1.997	1.182	5,8%	1,9%
davon Österreich	22.446	1.728.526	89	4,50	1.945	1.125	4,6%	4,9%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag  
 2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 30. April 2017  
 3) Annualisierte Nettokaltmiete (Basis monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten zum Stichtag) im Verhältnis zum Fair Value  
 4) Basis m<sup>2</sup>  
 5) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil  
 6) Unmittelbares Einzugsgebiet bis rund 15 km um die Bundes-, Landeshaupt- und Großstädte

Innerhalb des Bestandsimmobilienportfolios der BUWOG Group erfolgt zur Portfolio-Steuerung eine Zuordnung der Immobilien in drei Cluster: (a) Core-Portfolio oder Kernbestand, (b) Unit-Sales-Portfolio bzw. Einzelwohnungsverkaufsbestand (aktueller und geplanter Verkaufsbestand) sowie (c) Block-Sales-Portfolio bzw. Objekt- und Portfolioverkaufsbestand, der im Rahmen eines opportunistischen Ansatzes zur Portfolio-optimierung und -verdichtung mittelfristig verkauft werden soll. Der Anteil des Kernbestands am Gesamtportfolio der BUWOG Group beträgt gemäß strategischem Portfolio-Cluster rund 97%. In der nachfolgenden Tabelle ist die Cluster-Zuordnung dargestellt:

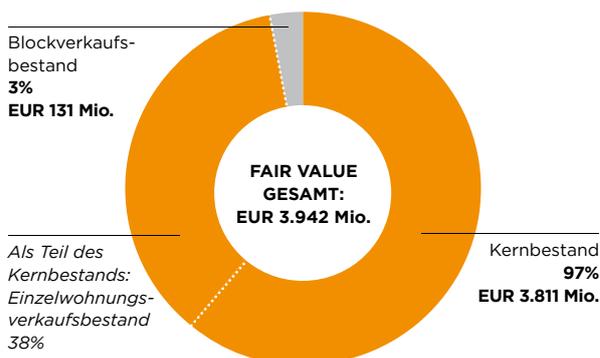
**PORTFOLIO-SPLIT NACH STRATEGIE-CLUSTER**

zum 30. April 2017		Kernbestand	Einzelwohnungs-verkaufsbestand	Block-verkaufsbestand	Gesamt-bestand
Bestandseinheiten	Stück	35.239	11.615	2.743	49.597
Gesamtnutzfläche	in m <sup>2</sup>	2.289.780	926.670	202.334	3.418.784
Monatliche Nettokaltmiete <sup>1)</sup>	in EUR pro m <sup>2</sup>	5,39	4,90	3,83	5,18
Fair Value <sup>2)</sup>	in EUR Mio.	2.379	1.432	131	3.942
Fair Value <sup>2)</sup>	in EUR pro m <sup>2</sup>	1.039	1.546	646	1.153
Gross Rental Yield <sup>3)</sup>	in %	6,1%	3,6%	6,3%	5,2%
Leerstand im Cluster	nach m <sup>2</sup>	2,4%	4,2%	11,0%	3,4%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag  
 2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 30. April 2017  
 3) Annualisierte Nettokaltmiete (Basis monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten zum Stichtag) im Verhältnis zum Fair Value

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

zum 30. April 2017



## **VERKAUF VON BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY SALES)**

Im Geschäftsjahr 2016/17 wurden im Rahmen von Einzelwohnungs- sowie Blockverkäufen insgesamt 1.731 Bestandseinheiten (1.119), davon 1.700 Einheiten (1.102) aus dem österreichischen und 31 (17) aus dem deutschen Bestand, verkauft. Es wurde dabei ein operatives Ergebnis (NOI) in Höhe von EUR 44,3 Mio. (EUR 38,2 Mio.) erzielt.

Innerhalb des Geschäftsbereichs Property Sales bildet der Einzelwohnungsverkauf den wesentlichen Faktor für die Generierung von nachhaltigen Umsätzen und Ergebnisbeiträgen zum Recurring FFO für die BUWOG Group. Dabei werden aus wohnungseigentumsbegründeten Objekten fluktuationsbedingt leerstehende Bestandseinheiten (Einzelwohnungen) vorwiegend an Dritte zur Eigennutzung bzw. vermietete Bestandseinheiten an die Mieter veräußert. Im Geschäftsjahr 2016/17 wurden insgesamt 614 Bestandseinheiten (635), davon 583 Einheiten aus dem österreichischen und 31 Einheiten aus dem deutschen Bestand, verkauft. Hierdurch wurde ein Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO in Höhe von EUR 37,1 Mio. (EUR 34,6 Mio.) und eine Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 57% (rund 57%) erzielt.

Im Rahmen von Blockverkäufen hat die BUWOG Group am 7. Dezember 2016 zur Portfoliobereinigung und -verdichtung den Vertrag zum Verkauf von 1.152 Bestandseinheiten in Tirol unterzeichnet. Im Geschäftsjahr 2016/17 wurden insgesamt 1.117 Bestandseinheiten (484 Bestandseinheiten) veräußert, wovon 1.116 Bestandseinheiten aus dem Verkauf des Portfolios Tirol stammen. Die restlichen 36 Bestandseinheiten des Verkaufs Tirol werden im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2017/18 an den Erwerber übergeben. Der Ergebnisbeitrag der Blockverkäufe ist nicht Teil des Recurring FFO und wird im Total FFO berücksichtigt. Er beträgt insgesamt EUR 5,4 Mio. (EUR 3,6 Mio.) bei einer Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 5% (14%).

## **IMMOBILIENVERMÖGEN - PIPELINEPROJEKTE (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)**

In der Bilanzposition Immobilienvermögen werden neben den Bestandsimmobilien auch Pipelineprojekte gemäß IAS 40 zum Fair Value abgebildet. Pipelineprojekte sind definiert als unbebaute Grundstücksreserven sowie in Planung befindliche Neubauprojekte mit einem Baubeginn später als sechs Monate nach Bilanzstichtag. Die Projekte werden regelmäßig auf Entwicklungs- und Umsetzungsmöglichkeiten BUWOG-intern überprüft. Die Entscheidungsparameter sind hierbei die Verfügbarkeit von Baugenehmigungen, der Projektierungsfortschritt, die rechtliche Situation, die Höhe des von der BUWOG Group bereits investierten Eigenkapitals, die Verfügbarkeit von Bankfinanzierungen, die Vorverwertung, die erwartete Marge, die durch Alternativprojekte erzielbaren Margen, die projektspezifischen Faktoren und nicht zuletzt das makroökonomische Umfeld.

Die zum Stichtag 30. April 2017 bilanzierten Pipelineprojekte der BUWOG Group weisen einen Buchwert in Höhe von EUR 277,5 Mio. (EUR 168,7 Mio.) auf.

### **PIPELINE-PROJEKTE FAIR VALUE**

zum 30. April 2017	Property Development Projekte Baubeginn > 6 Monate in EUR Mio.	Property Development Grundstücksreserven in EUR Mio.	Property Development Zur Veräußerung gehaltenes Vermögen in EUR Mio.	Asset Management Grundstücksreserven in EUR Mio.	Gesamt Pipelineprojekte in EUR Mio.	Anteil an Pipeline- projekten
Deutschland	238,2	0,0	0,0	8,4	246,6	88,9%
Österreich	25,4	3,6	0,0	1,9	30,9	11,1%
<b>Summe</b>	<b>263,6</b>	<b>3,6</b>	<b>0,0</b>	<b>10,3</b>	<b>277,5</b>	<b>100,0%</b>

**SONSTIGE SACHANLAGEN**

Der Buchwert der Sonstigen Sachanlagen in Höhe von insgesamt EUR 14,9 Mio. (EUR 6,7 Mio.) umfasst im Wesentlichen die eigenen Büroimmobilien der BUWOG Group in Wien (Hietzinger Kai 131) und in Villach (Tiroler Straße 17) sowie das Sachanlagevermögen in Bau für das zukünftige Kunden- und Verwaltungszentrum der BUWOG Group in Wien mit EUR 8,6 Mio. Hierbei handelt es sich um die von der BUWOG Group im Dezember 2016 erworbenen Gesellschaftsanteile an einer Projektgesellschaft und das damit verbundene Baurecht für die Liegenschaft in der Rathausstraße 1 im ersten Wiener Gemeindebezirk. Das Objekt mit einer Bruttogeschossfläche von rund 12.000 m<sup>2</sup> befindet sich in einer der besten Lagen Wiens in unmittelbarer Nähe zum Rathaus und zum Parlament.

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

Unter in Bau befindliches Immobilienvermögen erfolgt der Ausweis von geförderten und frei finanzierten Mieteinheiten in Österreich und Deutschland, die im Rahmen des Property Developments mit dem Ziel der Errichtung für das BUWOG-Kernbestandsportfolio aktuell in Bau sind oder für die der Baustart innerhalb der nächsten sechs Monate erfolgt. Der Buchwert dieser Entwicklungsprojekte beträgt zum Stichtag 30. April 2017 EUR 56,3 Mio. (EUR 33,0 Mio.). Zum Stichtag befinden sich zwei Neubauprojekte in Wien in Bau: „RIVUS III“ mit insgesamt 181 Einheiten (davon 181 geförderte Mieteinheiten) sowie „RIVUS Quartus“ mit insgesamt 131 Einheiten (davon 100 geförderte Mieteinheiten). In Berlin ist das Neubauprojekt „Ankerviertel“ als Teilprojekt des Gesamtprojekts „52 Grad Nord“ mit 86 frei finanzierten Mieteinheiten in Bau. Im Geschäftsjahr 2016/17 wurden in den Projekten „Am Otterweg“ und „Southgate“ in Wien insgesamt 166 geförderte Bestandseinheiten der Wiener Wohnbauinitiative fertiggestellt und in das eigene Bestandsportfolio übergeben.

**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 30. April 2017 konkrete Verkaufspläne, die eine zeitnahe Veräußerung dieser Liegenschaften erwarten lassen. Die Liegenschaften sind zum Stichtag mit einem Buchwert von insgesamt EUR 15,7 Mio. (EUR 0,0 Mio.) innerhalb des Portfolioberichts im Cluster Bestandsimmobilien enthalten. Es handelt sich hierbei um zwei bis zum Berichtsstichtag noch nicht übergebene Liegenschaften aus dem Verkauf des Portfolios Tirol sowie um einen Portfolioverkauf mit 200 Bestandseinheiten in der Steiermark und Kärnten, der am 11. Mai 2017 unterzeichnet wurde. Die Übergabe der Einheiten an die Erwerber erfolgt im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2017/18.

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

Einen wesentlichen Schwerpunkt der Geschäftsaktivitäten der BUWOG Group im Geschäftsbereich Property Development bildet die Entwicklung von geförderten oder frei finanzierten Eigentumswohnungen sowie von Vorsorgewohnungen (Kapitalanleger) für lokale Kunden und institutionelle Investoren und Stiftungen für den Verkauf (Bau für den Verkauf). Die regionale Fokussierung der Neubauprojektentwicklungen liegt auf den durch hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen geprägten Märkten in Wien, Berlin sowie auch Hamburg. Die wesentlichen Auswahlkriterien für die Entwicklungsprojekte bilden die Lage, die Projektgröße, die Vermarktungsfähigkeit sowie die erzielbare Profitabilität.

In der Bilanz werden diese Entwicklungsprojekte, die aktuell in Bau bzw. bereits fertiggestellt sind, als kurzfristiges Vermögen in der Bilanzposition Immobilienvorräte ausgewiesen und nach IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder den niedrigeren Nettoveräußerungswerten bilanziert. Der Bilanzwert aller Immobilienvorräte beträgt zum Stichtag 30. April 2017 insgesamt EUR 355,5 Mio. (EUR 217,3 Mio.).

# IMMOBILIENBEWERTUNG

Die BUWOG Group erstellt ihren Konzernabschluss zum 30. April 2017 entsprechend den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards (IFRS) unter Anwendung der Methode des Fair Values (beizulegender Zeitwert). Zur Feststellung dieses Fair Values wird eine regelmäßige Neubewertung des Immobilienvermögens durch unabhängige Experten durchgeführt. Die Bewertung des Immobilienportfolios erfolgt entsprechend den Best-Practice-Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA) nach der Verkehrswertmethode gemäß IFRS. Die BUWOG Group sieht in der fortlaufenden Ermittlung und transparenten Darstellung der Fair Values ein wichtiges internes Controlling-Instrument, das gleichzeitig auch eine realistische externe Einschätzung des Immobilienvermögens ermöglicht.

Die Bewertung der Bestandsimmobilien sowie der jeweiligen Neubauprojekte und unbebauten Liegenschaften der BUWOG Group erfolgt durch den externen, unabhängigen Gutachter CBRE Deutschland/Österreich und wird regelmäßig zu den Stichtagen 30. April und 31. Oktober durchgeführt.

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

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

Für weitere Erläuterungen zum Bewertungsprozess und den Bewertungsmethoden wird auf den Konzernabschluss, Unterkapitel 6.1.2 *Bewertungsmethoden und Inputfaktoren* verwiesen.

CBRE hat zum Stichtag 30. April 2017 das gesamte Immobilienportfolio der BUWOG Group bewertet. Die dadurch festgestellten Fair Values der Immobilienbestände und Grundstücke haben unmittelbaren Einfluss auf den Net Asset Value (NAV) und sind somit ein wesentlicher Faktor bei der Beurteilung der Vermögenslage der BUWOG Group.

## **ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENVERKEHRSWERTE IM GESCHÄFTSJAHR 2016/17**

Der Fair Value des Immobilienbestands der BUWOG Group zum 30. April 2017 konnte gemäß Bewertungsgutachten von CBRE im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesteigert werden. Das Neubewertungsergebnis nach IAS 40 beträgt zum 30. April 2017 EUR 335,1 Mio. Dabei resultieren EUR 317,3 Mio. aus der Bewertung des deutschen Immobilienbestands und EUR 14,5 Mio. aus der Bewertung des österreichischen Immobilienbestands. Darüber hinaus kam es zu einer Aufwertung bei Pipeline-Projekten in Höhe von insgesamt EUR 3,3 Mio.

Der Wertansatz der nach IAS 40 zum Buchwert erfassten Bestandsimmobilien ohne zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien nach IFRS 5) betrug zum Stichtag 30. April 2017 EUR 3.926,5 Mio. und jener der Pipeline-Projekte EUR 277,5 Mio. In Summe ergibt sich daraus ein Buchwert des Immobilienvermögens in Höhe von EUR 4.203,9 Mio. Der Fair Value des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens (Bestandsimmobilien nach IFRS 5) betrug EUR 15,7 Mio., wodurch sich ein Wertansatz der Bestandsimmobilien von EUR 3.942,1 Mio. zum 30. April 2017 ergab.

Die überdurchschnittlich positive Entwicklung des Fair Values im Immobilienbestand Deutschland von EUR 317,3 Mio. ist im Wesentlichen (rund 90%) geprägt durch einen Anstieg der Marktmieten sowie eine hohe Yield Compression – mit überproportional steigenden Kaufpreisen für Mietimmobilien und Immobilienportfolios in Relation zu den Mietsteigerungen –, die aus einer anhaltend starken Nachfrage von in- und ausländischen Investoren resultiert. Dieser starke Kaufpreisanstieg für Immobilien, insbesondere in Berlin, zeigt sich auch in den wachstumsstarken Mittelzentren in Norddeutschland, wie beispielsweise Kiel, Lübeck

und Braunschweig. Auf diese sogenannten B- und C-Standorte weichen neben den opportunistischen Investoren vermehrt die langfristig orientierten Immobilienbestandshalter der Peer Group aus, sodass auch hier die Intensität des Wettbewerbs stark zunimmt. Von einem Rückgang der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien und einem damit einhergehenden Rückgang der steigenden Yield Compression ist kurzfristig nicht auszugehen. Neben diesen Marktfaktoren trägt die verbesserte Neuvermietung mit einem Anteil von rund 5% zum Neubewertungsergebnis, insbesondere in den Kernregionen der BUWOG Group, bei. Im deutschen Bestandsportfolio resultiert die höchste Fair-Value-Erhöhung aus der Region Berlin mit EUR 150,8 Mio., was im Wesentlichen aus der anhaltend starken Yield Compression resultiert. In den Landeshauptstädten/Großstädten wurden die Bestände in Lübeck (EUR 52,5 Mio.), Kiel (EUR 41,8 Mio.) sowie in den stadtnahen Regionen von Hamburg (EUR 22,5 Mio.) deutlich aufgewertet.

Im österreichischen Immobilienbestand der BUWOG Group resultiert die Steigerung des Fair Values in Höhe von EUR 14,5 Mio. aus der positiven Entwicklung der Eigentumspreise am Immobilienmarkt. Im österreichischen Bestand erfolgte die Anhebung der Fair Values schwerpunktmäßig in den Einzelwohnungsverkaufsobjekten in Wien mit EUR 20,2 Mio. Zusammengefasst wird das Neubewertungsergebnis in der Regional-Clusterung nachfolgend dargestellt.

**NEUBEWERTUNGSERGEBNIS NACH REGIONALEM CLUSTER**

zum 30. April 2017	Neubewertungsergebnis in EUR Mio.	Fair Value in EUR Mio.	Fair Value in EUR pro m <sup>2</sup>	Monatliche Nettokaltmiete <sup>2)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup>	Multiplikator Nettokaltmiete
Bundeshauptstädte	171,0	1.618	1.788	5,76	26,6
Wien	20,2	1.042	1.819	5,44	28,9
Berlin	150,8	576	1.735	6,30	23,2
Landeshauptstädte/Großstädte <sup>2)</sup>	126,7	1.253	1.022	5,24	16,6
Stadtnahe Regionen <sup>3)</sup>	23,5	528	992	5,00	17,1
Ländliche Regionen	10,7	543	719	4,47	14,3
<b>Gesamt BUWOG Group</b>	<b>331,8</b>	<b>3.942</b>	<b>1.153</b>	<b>5,18</b>	<b>19,2</b>
davon Deutschland	317,3	1.997	1.182	5,85	17,2
davon Österreich	14,5	1.945	1.125	4,50	21,9

In der Tabelle werden Auf- und Abwertungen saldiert dargestellt.  
 Fair Value sowie Neubewertungsergebnis gemäß Bewertungsgutachten von CBRE vom 30. April 2017  
 1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag  
 2) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil  
 3) Unmittelbares Einzugsgebiet bis rund 15 km um die Bundes-, Landeshaupt- und Großstädte

**AUSWIRKUNGEN DER MIETRECHTSNOVELLE IN DEUTSCHLAND AUF DIE FAIR VALUES**

Die Mietpreise am deutschen Wohnungsmarkt sind, vorwiegend aufgrund der höheren Nachfrage nach Wohnraum, innerhalb der letzten fünf Jahre deutlich gestiegen. Die Politik sah sich aufgrund dieser Preiserhöhung veranlasst, den Anstieg der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten einzudämmen. Per 1. Juni 2015 ist die sogenannte Mietpreisbremse in Deutschland per Gesetz in Kraft getreten. Das Ziel der Rechtsverordnung ist die Eindämmung des deutlichen marktnachfragebedingten Anstiegs von Mietpreisen in angespannten Mietwohnungsmärkten. Bei Neuvermietung an Standorten, an denen die Mietpreisbremse gilt, ist Folgendes zu beachten:

- Vermieter dürfen die Miete bei Wiedervermietungen um maximal 10% über das ortsübliche Niveau erhöhen.
- Wohnungen, die bereits vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse oberhalb der ortsüblichen Nettokaltmiete plus 10% vermietet waren, stehen unter Bestandsschutz und können bei Neuvermietung zu der alten vertraglichen Nettokaltmiete vermietet werden. Bei der Ermittlung der Bestandsmiete bleiben jedoch Mieterhöhungen unberücksichtigt, die innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des alten Mietverhältnisses vereinbart worden sind.
- Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden, fallen nicht unter die Mietpreisbegrenzung.
- Wohnungen, die nach einer umfassenden Modernisierung erstmalig vermietet werden, unterliegen keiner Mietpreisbegrenzung.

Was die Bestände der BUWOG Group betrifft, erfolgt in Berlin seit Juni 2015 und in Hamburg seit Juli 2015 bei neu abgeschlossenen Mietverträgen eine Deckelung der Mietpreise, welche nunmehr maximal 10% über dem ortsüblichen Niveau liegen dürfen. Liegt die Miete des Vormieters darüber, kann die Deckelung bis zu dieser vereinbarten Höhe angehoben werden. An einigen Standorten in Schleswig-Holstein sowie Kassel ist die Mietpreisbremse seit November 2015 in Kraft. Darüber hinaus ist seit 1. Dezember 2016 die Mietpreisbremse auch in Niedersachsen in Kraft getreten, was die Bestände der BUWOG Group in Braunschweig, Lüneburg, Buchholz in der Nordheide sowie den im Geschäftsjahr erfolgten Portfolioankauf in Hannover betrifft. Insgesamt

samt unterliegen in Deutschland nach aktueller Einschätzung rund 33% (Vorjahr: 32%) der Bestandseinheiten bzw. rund 18% (Vorjahr: 17%) des Gesamtbestands der Mietpreisbremse.

Nach Recherchen von CBRE existiert in der Mehrzahl der Städte weder ein einfacher noch ein qualifizierter Mietspiegel. In vielen Städten ist damit nicht nachvollziehbar, auf welcher Grundlage die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Neuvertragsmiete festgelegt wird. Die Festlegung der Vergleichsmiete bei einer Anzahl von vergleichbaren Wohnungen ist ohne ein Mietgutachten schwer durchzuführen. Dass die Mietpreisbremse ohne eine Novellierung der Mietspiegelsystematik eingeführt wurde, macht die Mietpreisgestaltung nun schwieriger. Die mittlerweile unterschiedlichen Feststellungen der Gerichte zur Anwendung des Mietspiegels als Basis für die ortsübliche Vergleichsmiete führen zu weiteren Irritationen am Vermietungsmarkt.

Die Mietpreisbremse hat Einfluss auf das Mietwachstumspotenzial im Rahmen der Neuvermietung von Wohnraum, sofern die erzielbare Marktmiete für den angebotenen Wohnraum bis zur Einführung der Mietpreisbremse noch nicht nachhaltig erreicht werden konnte. Inwiefern das der Fall ist, obliegt einer Einzelfallprüfung bei Mieterwechsel und ist abhängig von Standort und Objekt. Die Auswirkungen der Mietpreisbremse stellen für die BUWOG Group keine nennenswerte Beeinträchtigung in der Mietpreisgestaltung der Bestandsimmobilien dar. In der Mehrjahresplanung werden die Effekte vollumfänglich abgebildet.

Um die Potenziale weiterhin auszuschöpfen, investiert die BUWOG im Rahmen der Wiedervermietung gezielt in Wohnungen, bei denen noch ein erheblicher Unterschied zwischen Mietpreisdeckelung und der am Markt realisierbaren Miete besteht.

Neben der Mietpreisbremse wurde als zusätzliches Instrument zur Deckelung der Mietpreisentwicklung die Kappungsgrenzenverordnung neu definiert. Die Kappungsgrenzenverordnung sieht vor, dass Mieterhöhungen im Bestand – in angespannten Mietmärkten – auf maximal 15% der Altmiete innerhalb von drei Jahren beschränkt werden. Hiervon sind die BUWOG-Standorte Berlin, Hamburg und Kassel betroffen.

Für weitere Details zu den Themen Mietpreisbremse sowie Kappungsgrenzenverordnung wird auf das Kapitel *Asset Management – Mietmodelle der BUWOG* im Geschäftsbericht 2015/16 auf den Seiten 63f verwiesen.

## **EFFEKTE AUS MIETPREISSPIEGELANPASSUNGEN**

Im Geschäftsjahr 2016/17 sowie danach sind zahlreiche neue Mietpreisspiegel an BUWOG-Standorten veröffentlicht worden, welche in der Regel alle zwei Jahre aktualisiert werden. Die Mietpreisspiegel geben, unter Berücksichtigung von Lage, Ausstattung und Baujahr der Wohnungen, Auskunft über die ortsüblichen Vergleichsmieten von frei finanzierten Wohnungen. Im Geschäftsjahr 2016/17 wurden unter anderem in Braunschweig und Lübeck neue Mietpreisspiegel veröffentlicht. In Braunschweig stieg der Mietpreisspiegel 2016 gegenüber 2014 im Durchschnitt um 1% an. In Lübeck stieg der Mietpreisspiegel 2016 im Durchschnitt um 4,6% im selben Vergleichszeitraum. Im Mai 2017 wurde der Berliner Mietpreisspiegel veröffentlicht, der eine Steigerung der Nettokaltmieten im Durchschnitt um 9,2% im Vergleich zu 2015 ausweist. Im Juni 2017 wurde im Kieler Mietpreisspiegel ebenfalls eine Steigerung der Durchschnittsmieten ausgewiesen. Für die BUWOG Group bedeutet diese stark durch den Markt getriebene Entwicklung in den unterschiedlichen regionalen Mietpreisspiegeln sowohl bei den Bestandsmieten als auch bei Neuvermietungs mieten ein signifikantes Mietsteigerungspotenzial.

**Auswirkungen auf den Fair Value.** Der Transaktionsmarkt zeigt sich trotz der zunehmenden Regulierung des Mietwohnmarktes robust. In den regional attraktiven Wohnimmobilienmärkten mit vergleichsweise hohen Miet- und Preissteigerungen können die Baufertigstellungen den Haushaltsanstieg nicht befriedigen. Die Leerstandsdaten bewegen sich daher auf historischen Tiefständen.

Vor dem Hintergrund einer anhaltend hohen Nachfrage seitens institutioneller Investoren nach Mehrfamilienhäusern in den großen Ballungsgebieten und eines starken Kaufpreisanstiegs für Core-Immobilien sind auch die Kaufpreiskriterien von Non-Core-Objekten in den Top-Standorten um ein bis drei Jahresnettokaltmieten (Multiplikatoren) gestiegen. Zudem gibt es bei institutionellen Investoren einen zunehmenden Investitionstrend in Richtung wachstumsstarker Mittelzentren in Nord- und Ostdeutschland, wie beispielsweise Braunschweig, Leipzig und Magdeburg. Auf diese sogenannten B- und auch C-Standorte weichen neben den opportunistischen Investoren vermehrt auch die langfristig orientierten Bestandshalter aus, sodass auch hier der Wettbewerb zunimmt.

Für die Bewertung des deutschen Immobilienvermögens der BUWOG Group bedeutet dies, dass die negativen Effekte der Mietpreisbremse in einigen Standortlagen durch den Anstieg der Kaufpreiskomponenten (Yield Compression) mehr als kompensiert werden und ein Neubewertungsergebnis von EUR 317,3 Mio. (EUR 141,6 Mio.) in Deutschland im Berichtsjahr erreicht wurde.

### **EFFEKTE DER WGG-NOVELLE IN ÖSTERREICH AUF DIE FAIR VALUES**

Die zum 1. Juli 2016 in Kraft getretene WGG-Novelle sieht u.a. die Neustrukturierung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags („EVB neu“) als wesentliche Anpassung vor. Der vom Mieter als Mietkomponente eingehobene EVB in Höhe von EUR 0,43 pro m<sup>2</sup> (EVB I) unterliegt nun einer Rückzahlungspflicht. Bis zum 30. Juni 2016 angesammelte und nicht verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sind ab 1. Juli 2016 rückzahlungspflichtig. Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ist an den Mieter rückzahlungspflichtig, sofern der eingehobene Betrag nicht innerhalb von 20 Jahren (bisher 10 Jahren) für Instandhaltungsmaßnahmen verbraucht wird. Die Verlängerung des Zeitraums, nach dem der eingehobene Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag rückzahlungspflichtig wird, ermöglicht es der BUWOG Group, Investitionen in die Substanz noch zielgerichteter als bisher vorzunehmen.

Bei der Neuvermietung von Wohnungen konnte bisher, anstelle eines kostendeckenden Mietzinses, der für das Burgenland geltende Richtwert abzüglich 30% (BRW -30) vereinbart werden. Dieser Betrag belief sich zuletzt auf EUR 3,50 pro m<sup>2</sup>, und darin waren auch die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB I und II) inkludiert. Durch die WGG-Novelle tritt an die Stelle des bisherigen richtwertorientierten Mietzinses ein wertgesicherter Betrag in Höhe von EUR 1,75 pro m<sup>2</sup>. Im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage darf neben diesem Betrag ein ebenfalls wertgesicherter Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag („EVB neu“) vorgeschrieben werden, der abhängig vom Alter des Gebäudes maximal EUR 2,00 pro m<sup>2</sup> beträgt.

Unter Einbeziehung des „EVB neu“ kann bei Häusern, die 30 Jahre oder älter sind, somit ein Betrag von insgesamt EUR 3,75 pro m<sup>2</sup> eingehoben werden. Dies bedeutet im Vergleich zur bisherigen Regelung einen potenziellen Anstieg des Mietzinses von EUR 0,25 pro m<sup>2</sup>, sofern die Marktgegebenheiten dies an den jeweiligen Objektstandorten zulassen.

**Auswirkungen auf den Fair Value.** Die Bewertung des österreichischen Immobilienvermögens der BUWOG Group beinhaltet somit sowohl die negativen Effekte aus der WGG-Novelle als auch die sehr positiven Effekte aus der erneuten Anhebung der Verkaufspreispotenziale aufgrund des Anstiegs der Preise für Eigentumswohnungen und dessen Auswirkungen auf die Fair Values der Einzelwohnungsverkaufsbestände. Insgesamt erzielte der österreichische Bestand ein Neubewertungsergebnis von EUR 14,5 Mio. (EUR 49,2 Mio.) im Berichtsjahr.

# FINANZIERUNGEN

Im Wirtschaftsjahr 2016/17 erfolgten planmäßig diverse (Re-)Finanzierungen von Bestandsimmobilien bzw. erforderliche Verlängerungen von Betriebsmittellinien mit einem Volumen von insgesamt EUR 581,5 Mio. Darüber hinaus konnte im Berichtsjahr ein Finanzierungsvolumen für Projektfinanzierungen „Bauen in den Bestand“ in Höhe von insgesamt EUR 13,2 Mio.<sup>1)</sup> mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,20% und „Bauen zum Verkauf“ in Höhe von insgesamt EUR 165,9 Mio.<sup>2)</sup> mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,19% abgeschlossen werden.

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

## FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

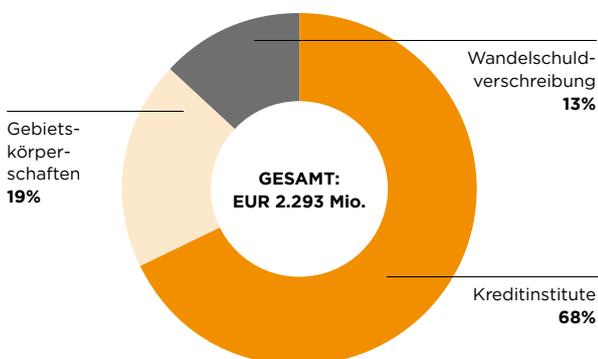
	Restschuld in EUR Mio.	Anteil an Restschuld	Ø Zinssatz	Ø Laufzeit in Jahren
<b>Bankverbindlichkeiten</b>	<b>1.549</b>	<b>68%</b>	<b>2,18%</b>	<b>11,2</b>
davon Deutschland	806	35%	2,08%	6,7
davon Österreich	743	32%	2,29%	16,0
<b>Gebietskörperschaften</b>	<b>444</b>	<b>19%</b>	<b>1,60%</b>	<b>18,9</b>
davon Deutschland	12	1%	0,28%	1,3
davon Österreich	432	19%	1,64%	19,4
<b>Wandelschuldverschreibung</b>	<b>300</b>	<b>13%</b>	<b>0,00%</b>	<b>4,4</b>
<b>Gesamt</b>	<b>2.293</b>	<b>100%</b>	<b>1,78%</b>	<b>11,8</b>

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

Die Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group bestehen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften bzw. Förderbanken und Verbindlichkeiten aus der begebenen Wandelschuldverschreibung. Die ausschließlich in Euro notierende nominale Restschuld der Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group beträgt zum 30. April 2017 rund EUR 2.293 Mio. Die Netto-Finanzverbindlichkeiten von EUR 2.040 Mio. in Relation zum Buchwert von EUR 4.631 Mio. des Gesamtportfolios ergeben den Loan-to-Value. Dieser konnte im Vergleich zum 30. April 2016 erfolgreich von 47,6% auf 44,1% (IFRS) gesenkt werden. Weitere Einzelheiten der LTV-Ermittlung sind dem Unterabschnitt *Loan-to-Value* im Kapitel *Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage* zu entnehmen.

## STRUKTUR DER RESTSCHULD DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

per 30. April 2017



1) Zum 30. April 2017 sind EUR 10,9 Mio. mangels Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen noch nicht ausgezahlt.  
2) Zum 30. April 2017 sind EUR 112,4 Mio. mangels Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen noch nicht ausgezahlt.

**REFINANZIERUNG UND NEUSTRUKTURIERUNG KREDITPORTFOLIO**

Zum Ende des zweiten Quartals des Berichtsjahres konnte die Refinanzierung und Neustrukturierung eines großen bestehenden Kreditportfolios mit der Berlin Hyp als Konsortialführerin und der Helaba in Höhe von insgesamt EUR 550 Mio. erfolgreich unterzeichnet werden. Das Closing erfolgte mit Ende des dritten Quartals des Geschäftsjahres 2016/17.

Neben der Neustrukturierung der unter diesem Kreditportfolio bestehenden Bankverbindlichkeiten in Höhe von EUR 381,4 Mio. wurden bzw. werden deutsche Förderdarlehen (sowohl Darlehen bei Kreditinstituten als auch Gebietskörperschaften) in Höhe von insgesamt EUR 195,3 Mio. durch die Refinanzierung mit einem Fixzinsdarlehen (EUR 168,6 Mio.) sowie durch Eigenkapital (rund EUR 30,0 Mio.) bis Ende des Kalenderjahres 2017 abgelöst. Die Refinanzierung und Neustrukturierung dieser Darlehen von insgesamt EUR 550 Mio. weist eine durchschnittliche Laufzeit von acht Jahren aus. Der sich unter Berücksichtigung der dafür bestehenden Derivate ergebende, durchschnittliche gewichtete Nominalzinssatz liegt deutlich unter der bisherigen Verzinsung und führt zu einer Entlastung des Finanzergebnisses i.H.v. EUR 4 Mio. pro Jahr. Hinzu kommt ein Cashflow-Vorteil i.H.v. rund EUR 13 Mio. aufgrund der erst bei Endfälligkeit des Darlehens anfallenden Tilgung.

Im Vergleich zur Finanzierung durch die zuvor bestehenden Finanzverbindlichkeiten inklusive Wandelschuldverschreibung verbessert sich der durchschnittlich gewichtete Nominalzinssatz gegenüber dem 30. April 2016 von 2,19% auf rund 1,78%.

**WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG**

Des Weiteren wurde im zweiten Quartal des abgelaufenen Geschäftsjahres erfolgreich eine unbesicherte Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 300 Mio. im Rahmen eines Bookbuilding-Verfahrens begeben. Die Wandelschuldverschreibung weist eine Verzinsung von 0,00% bei einer Laufzeit von fünf Jahren aus.

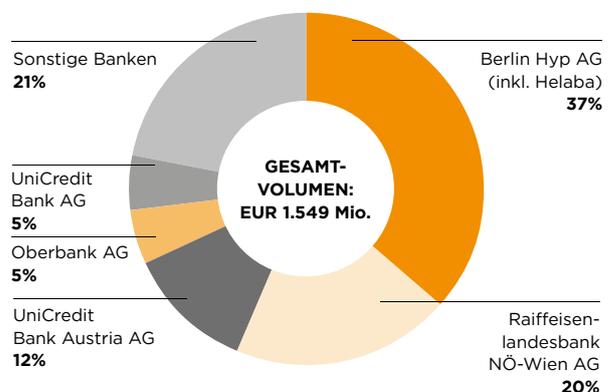
Der anfängliche Wandlungspreis von EUR 31,40 reduzierte sich nach Ablauf des Berichtsjahres aufgrund der Durchführung einer Barkapitalerhöhung mit Bezugsrechten aus genehmigtem Kapital im Volumen von rund EUR 306 Mio. gegen Ausgabe von rund EUR 12,5 Mio. neuen Aktien auf EUR 31,22. Anpassungen des Wandlungspreises um Dividendenausschüttungen erfolgen nur in Höhe von Beträgen, welche die bislang ausgeschüttete Dividende von EUR 0,69 pro Aktie übersteigen.

Aus der Platzierung der Wandelschuldverschreibung resultiert ein Zinsvorteil in Höhe von rund 0,28% in Bezug auf die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns.

**FINANZIERUNGSPARTNER UND TILGUNGSSTRUKTUR**

Die BUWOG Group profitiert von ihren historisch gewachsenen langjährigen Geschäftsbeziehungen zu über 40 Kreditinstituten in Österreich und Deutschland. Zu den wichtigsten Vertragspartnern zählen die Berlin Hyp AG, die Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG, die UniCredit Bank Austria AG, die Oberbank AG und die UniCredit Bank AG. Durch eine breite Allokation der Finanzierungen auf verschiedene Fremdkapitalgeber vermeidet die BUWOG Group Abhängigkeiten und verfügt gleichzeitig über einen vielschichtigen Zugang zu verschiedensten Finanzierungsquellen.

**WESENTLICHE FINANZIERUNGSPARTNER**  
per 30. April 2017

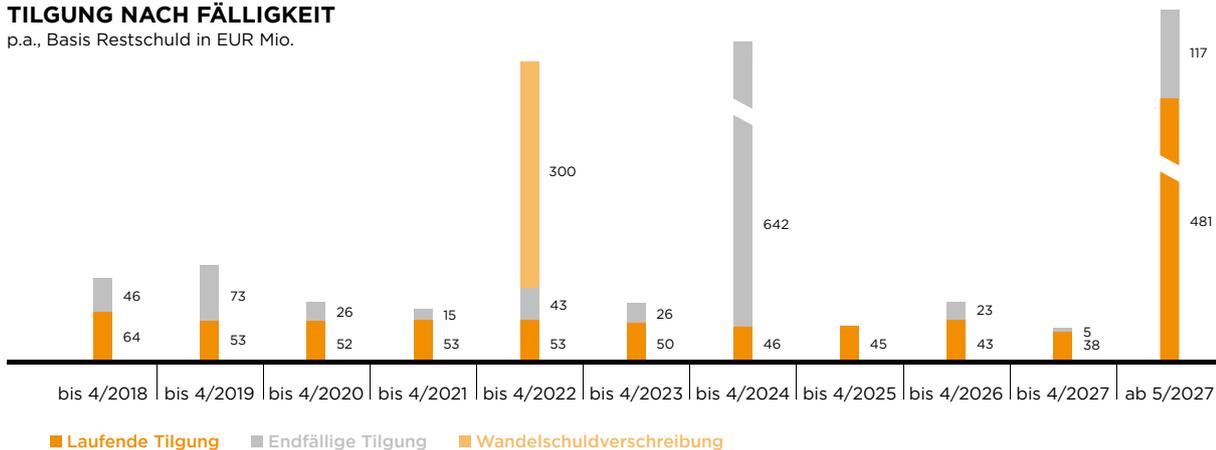


Die BUWOG Group setzt entsprechend dem langfristigen Charakter des Grundgeschäfts zur Absicherung des defensiven Risikoprofils auf eine langfristig gesicherte und ausgewogene Finanzierungsstruktur. Der Großteil der abgeschlossenen Finanzierungsverträge basiert auf langfristigen Vereinbarungen. Durch die Refinanzierung eines Kreditportfolios mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 8 Jahren beträgt die durchschnittliche Restlaufzeit rund 11,8 Jahre und die durchschnittliche Zinsbindung 9,7 Jahre.

Die Tilgungsstruktur nach Fälligkeit stellt sich wie folgt dar:

### TILGUNG NACH FÄLLIGKEIT

p.a., Basis Restschuld in EUR Mio.

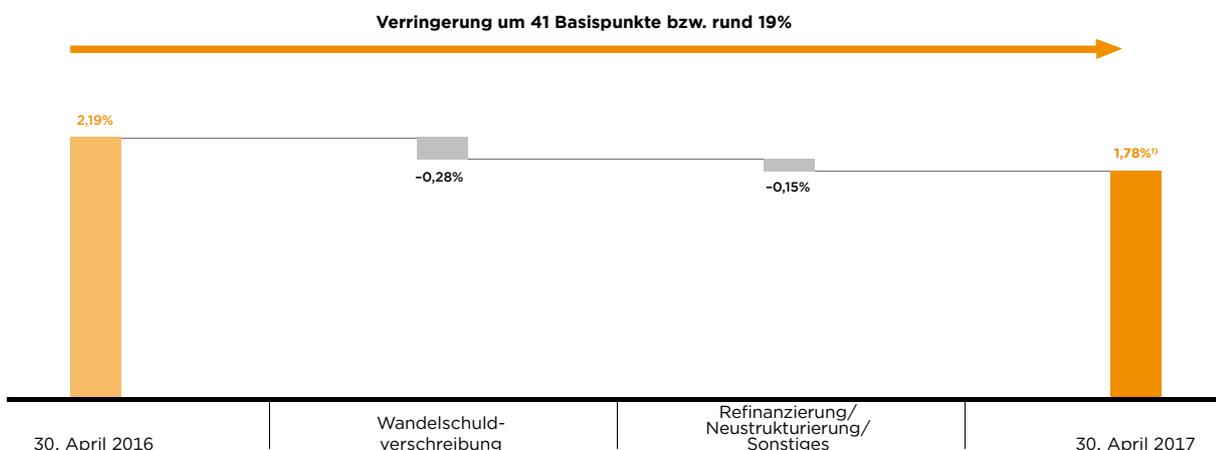


### VERZINSUNGSSTRUKTUR

Entsprechend der langfristig ausgerichteten Finanzierungsstruktur sind die abgeschlossenen Finanzierungsverträge zu rund 88% über Festzinsvereinbarungen bzw. mit Zinsswaps gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert.

Der durchschnittliche gewichtete Nominalzinssatz konnte im abgeschlossenen Geschäftsjahr erfolgreich um 19% bzw. 41 Basispunkte von 2,19% auf 1,78% verringert werden. Wesentlich bestimmt ist diese Entwicklung durch die begebene Wandelschuldverschreibung sowie die Refinanzierung/Neustrukturierung des Kreditportfolios.

### ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTLICHEN VERZINSUNG DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

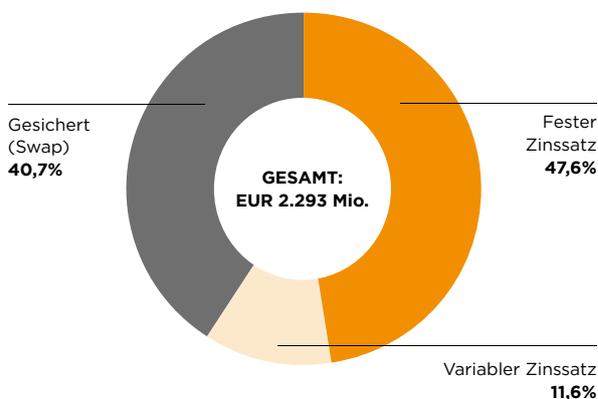


Die in der Abbildung dargestellten Werte entsprechen nicht der mathematischen Skalierung.

1) Anstieg des Durchschnittszinssatzes um 2 BP aufgrund von Annuitätensprüngen des Landes Kärnten sowie Floor-Vereinbarungen bei durch Swaps abgesicherten Finanzierungen

**VERZINSUNGSSTRUKTUR**

zum 30. April 2017

**WOHNBAUFÖRDERUNGEN**

Eine Besonderheit in der Finanzierung der BUWOG Group stellen die Förderdarlehen in Österreich von Kreditinstituten und Gebietskörperschaften mit einem Anteil von rund 25% an der Restschuld aller Finanzverbindlichkeiten dar. In Österreich wurde ein Großteil der Bauprojekte der BUWOG Group durch die öffentliche Hand im Rahmen der Wohnbauförderung gestützt. Die der BUWOG Group gewährten Wohnbauförderungen können insbesondere nach den folgenden Kriterien unterteilt werden:

- Landesförderung für Errichtung und Sanierung
- Arten der Förderung: Annuitätenzuschüsse, Baukostenzuschüsse oder Direktarlehen

Die Förderungen sind in den jeweiligen österreichischen Landeswohnbaugesetzen definiert. Trotz der Vielfalt der gesetzlichen Regelungen im Detail sind die Wohnbauförderungsgesetze nach einigen Grundprinzipien geregelt:

- Die Mietzinsbildung insbesondere in Österreich unterliegt während sowie nach der Förderungsdauer der Kostendeckung.
- Zur Sicherung der Wohnbauförderungsmittel sind gewisse Beschränkungen wie zum Beispiel temporäre Veräußerungsbeschränkungen vorgesehen.
- Bei Verletzung des Förderungszwecks treten Sanktionen wie insbesondere die vorzeitige Rückzahlung in Kraft.

Alle Förderdarlehen der BUWOG Group sind durch die oben erläuterten Kriterien geprägt und weisen per 30. April 2017 eine durchschnittliche Verzinsung von rund 1,49% auf. Die Förderdarlehen sind überwiegend fix verzinst und beinhalten Annuitätensprünge bzw. Staffelzinsvereinbarungen, die bei Vertragsabschluss bekannt sind und grundsätzlich mittels Mietzinssteigerungen weitergegeben werden. Im letzten Quartal wurden Annuitätensprünge des Landes Kärnten (Wohnbauförderung 1991) schlagend und erhöhten dadurch die Zinsaufwendungen gegenüber österreichischen Gebietskörperschaften.

**DERIVATE**

Die BUWOG Group verwendet derivative Finanzinstrumente, um sich gegen Zinsänderungsrisiken abzusichern. Sämtliche Derivate dienen ausschließlich der Zinssicherung und sind bezüglich wesentlicher Parameter wie Laufzeit sowie Tilgungsstrukturen an das jeweilige Grundgeschäft angepasst.

Zum Stichtag 30. April 2017 hält die BUWOG Group Derivate mit einem Referenzbetrag in Höhe von EUR 934 Mio. In Summe sind somit rund 88% der Finanzverbindlichkeiten durch Swaps gegen das Zinsänderungsrisiko bzw. Festzinsvereinbarungen abgesichert. Aufgrund von Floor-Vereinbarungen bei abgesicherten Grundgeschäften mit einem Volumen von EUR 478 Mio. kommt es aufgrund der aktuell negativen Referenzzinssätze zu einem Anstieg des Zinsaufwands. Weitere Einzelheiten der Derivate sind dem Kapitel 7.2.5 *Zinsänderungsrisiko* im Konzernabschluss zu entnehmen.

# ANGABEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE



Die nachfolgenden Ausführungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nehmen Bezug auf das abgeschlossene Geschäftsjahr 2016/17 sowie das Vorjahr 2015/16 und können Rundungsdifferenzen enthalten. Die Angaben und Informationen zum Vorjahresstichtag bzw. zum Vergleichszeitraum des Vorjahres werden in Klammern dargestellt. Der Begriff Net Operating Income (NOI) je Geschäftsbereich wird in den folgenden Ausführungen als Synonym für Ergebnis je Geschäftsbereich verwendet.

Der Geschäftsbereich Asset Management konnte durch eine klare Portfolio- und Asset-Strategie im Berichtsjahr erneut alle wesentlichen Erfolgskennzahlen deutlich verbessern. Die annualisierte Nettokaltmiete erhöhte sich, trotz des Portfolio-Verkaufs Tirol, von EUR 201,2 Mio. um 1,9% auf EUR 205,1 Mio. Die aktive Umsetzung von zielgerichteten Asset Management- und Investitionsmaßnahmen erhöhte den NOI des Geschäftsbereichs um 5,3% auf EUR 156,9 Mio.

Im Geschäftsbereich Property Sales ist durch margenstarke Einzelwohnungsverkäufe und Blockverkäufe zur Portfoliooptimierung an Investoren gekennzeichnet. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 1.731 Bestands-einheiten (1.119) verkauft, 614 (635) Einheiten im Einzelwohnungsverkauf mit einer stabil hohen Marge in Höhe von 57% sowie 1.117 (484) Einheiten im Blockverkauf. Der Blockverkauf war geprägt durch den Verkauf des Portfolios Tirol (1.116 Einheiten). Der NOI des Geschäftsbereichs konnte um 16,1% auf EUR 44,3 Mio. gesteigert werden.

Der NOI des Geschäftsbereichs Property Development konnte im Berichtszeitraum um 31,9% auf EUR 28,3 Mio. (EUR 21,4 Mio.) verbessert werden. Diese positive Entwicklung spiegelt sich auch in der Anzahl an fertiggestellten Einheiten in Wien und Berlin wider, die um 44% auf 606 Einheiten gesteigert werden konnte. Die Development-Pipeline ist mit 10.149 geplanten Einheiten um weitere 25% gewachsen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt zum Stichtag EUR 2,9 Mrd. (EUR 2,5 Mrd.).

## ERTRAGSLAGE

### VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in EUR Mio.	2016/17	2015/16 <sup>1)</sup>	Veränderung
NOI aus Asset Management	156,9	149,0	5,3%
NOI aus Property Sales <sup>2)</sup>	44,3	38,2	16,1%
NOI aus Property Development <sup>3)</sup>	28,3	21,4	31,9%
Sonstige betriebliche Erträge	3,5	7,5	-53,1%
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-40,6	-33,0	-23,3%
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>192,4</b>	<b>183,2</b>	<b>5,0%</b>
Sonstiges Bewertungsergebnis	335,2	165,9	>100,0%
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>527,5</b>	<b>349,1</b>	<b>51,1%</b>
Finanzergebnis	-69,3	-41,0	-69,1%
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>458,3</b>	<b>308,2</b>	<b>48,7%</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>366,7</b>	<b>239,9</b>	<b>52,8%</b>
<b>Konzernergebnis je Aktie<sup>4)</sup> in EUR</b>	<b>3,59</b>	<b>2,37</b>	<b>51,3%</b>

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3 im Konzernanhang).

2) Inklusive Anpassung IFRS 5 EUR 1,8 Mio.

3) Inklusive Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen in Höhe von EUR 5,6 Mio.

4) Basis 99.773.479 Aktien, VJ: 99.650.556 Aktien (gewichtet)

G4-9

**Asset Management.** Die Erträge aus dem Geschäftsbereich Asset Management resultieren aus Nettokaltmieten für Wohnimmobilien in Höhe von rund EUR 200,1 Mio. (EUR 187,4 Mio.) und sonstigen Mieterträgen in Höhe von EUR 14,4 Mio. (EUR 12,0 Mio.), welche hauptsächlich aus der Vermietung von Büroflächen, Einzelhandelsflächen und Stellplätzen stammen. Diese beiden Positionen ergeben die Ergebniskennzahl Nettokaltmiete und damit den Umsatzbeitrag des Geschäftsbereichs Asset Management an den Gesamtumsatzerlösen der BUWOG Group. Des Weiteren umfassen die Umsatzerlöse aus Asset Management noch die an Mieter weiterverrechneten Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse in Höhe von EUR 112,0 Mio. (EUR 107,9 Mio.) und sonstige Umsatzerlöse in Höhe von EUR 0,2 Mio. (EUR 0,1 Mio.). Diesen Umsätzen stehen Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen in Höhe von EUR 112,1 Mio. (EUR 106,1 Mio.) sowie Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen in Höhe von EUR 57,7 Mio. (EUR 52,2 Mio.) – davon Instandhaltungsaufwendungen für den eigenen Bestand in Höhe von EUR 27,1 Mio. (EUR 23,9 Mio.) – gegenüber.

Der NOI aus Asset Management konnte im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 5,3% auf EUR 156,9 Mio. (EUR 149,0 Mio.) gesteigert werden. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung des NOI aus Asset Management Deutschland von EUR 77,9 Mio. auf EUR 81,5 Mio. Hintergrund sind die hohen Neuvermietungsabschlüsse und Bestandsmieterhöhungen in Berlin und weiteren Großstädten. Der NOI aus dem Asset Management Österreich konnte deutlich auf EUR 75,4 Mio. (EUR 71,2 Mio.) verbessert werden. Dies ist großteils auf den Sondereffekt im Rahmen der WGG-Novelle zurückzuführen, der eine EVB-Erhöhung und damit einen Anstieg der Nettokaltmieten zur Folge hat.

#### ÜBERSICHT ASSET MANAGEMENT

in EUR Mio.	2016/17	2015/16 <sup>1)</sup>	Veränderung
Mieterlöse Wohnen	200,1	187,4	6,8%
Sonstige Mieterträge	14,4	12,0	19,7%
<b>Mieterlöse</b>	<b>214,4</b>	<b>199,4</b>	<b>7,5%</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse	112,0	107,9	3,9%
Sonstige Umsatzerlöse	0,2	0,1	>100,0%
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>326,7</b>	<b>307,3</b>	<b>6,3%</b>
<b>NOI aus Asset Management</b>	<b>156,9</b>	<b>149,0</b>	<b>5,3%</b>
<b>NOI-Marge Asset Management</b>	<b>73,1%</b>	<b>74,7%</b>	<b>-1,6 PP</b>

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3 im Konzernanhang).

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Aufteilung zwischen Instandhaltungsaufwendungen und Modernisierungen (CAPEX). Der Instandhaltungsaufwand fließt als Aufwandsposition in die Gewinn- und Verlustrechnung ein, während Modernisierungen (CAPEX) den Buchwert der Bestandsimmobilien erhöhen. Im Geschäftsjahr wurden mit dem Ziel, die Portfolioqualität zu verbessern und Potenzial für künftiges Mietwachstum zu schaffen, die Investitionen in den Bestand um 23% auf EUR 18,9 pro m<sup>2</sup> gesteigert.

## INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG DES ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIENBESTANDS

	2016/17	2015/16 <sup>1)</sup>	Veränderung
Instandhaltung und Modernisierung gesamt in EUR Mio. <sup>2)</sup>	66,3	54,8	21,0%
Instandhaltungsaufwand in EUR Mio. <sup>2)</sup>	27,0	23,7	13,8%
Modernisierung (CAPEX) in EUR Mio.	39,3	31,1	26,3%
Aktivierungsquote in %	59,2%	56,7%	2,5 PP
Durchschnittliche Gesamtnutzfläche in 1.000 m <sup>2</sup> <sup>3)</sup>	3.500	3.551	-1,4%
<b>Instandhaltungsaufwand &amp; Modernisierung in EUR pro m<sup>2</sup></b>	<b>18,9</b>	<b>15,4</b>	<b>22,6%</b>
Instandhaltungsaufwand in EUR pro m <sup>2</sup>	7,7	6,7	15,2%
Modernisierung (CAPEX) in EUR pro m <sup>2</sup>	11,2	8,7	28,2%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3 im Konzernanhang).

2) Instandhaltungskosten für den eigenen Immobilienbestand (exkl. Kosten von Projektgesellschaften in Höhe von EUR 0,1 Mio. (EUR 0,3 Mio.))

3) Durchschnittliche gewichtete Gesamtnutzfläche unter Berücksichtigung von Zu- und Abnahmen aus An- und Verkäufen

**Property Sales.** Das operative Ergebnis (NOI) aus Property Sales konnte im Geschäftsjahresvergleich von EUR 38,2 Mio. um 16,1% auf EUR 44,3 Mio. gesteigert werden. Auch die Anzahl der verkauften Bestandseinheiten erhöhte sich von 1.119 im Vorjahr auf 1.731 Einheiten, davon 1.116 Bestandseinheiten aus Verkauf Portfolio Tirol. Die Margen im Einzelwohnungsverkauf von 57% konnten auf hohem Niveau bestätigt werden. Die Position „Anpassung IFRS 5“ enthält die Neubewertung des zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögens nach IFRS 5 von EUR 1,8 Mio. Dieser Bewertungseffekt infolge der Periodenverschiebung wird bei der NOI-, EBITDA- und Total FFO-Ermittlung bereinigt. Die wesentlichen Parameter zur Aufteilung zwischen Einzelwohnungsverkauf und Blockverkauf (Objekt- und Portfolioverkauf) sind der folgenden Darstellung zu entnehmen:

G4-9

## ÜBERSICHT PROPERTY SALES

	2016/17	2015/16	Veränderung
<b>Verkauf von Bestandseinheiten</b>	<b>1.731</b>	<b>1.119</b>	<b>54,7%</b>
davon Einzelwohnungsverkauf	614	635	-3,3%
davon Blockverkauf	1.117	484	>100,0%
<b>Umsätze Property Sales in EUR Mio.</b>	<b>228,4</b>	<b>129,8</b>	<b>76,0%</b>
davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.	104,9	99,2	5,8%
davon Blockverkauf in EUR Mio.	123,4	30,6	>100,0%
<b>NOI Property Sales in EUR Mio.</b>	<b>44,3</b>	<b>38,2</b>	<b>16,1%</b>
Anpassung IFRS 5 aktuelles Jahr	-1,8	0,0	n.a.
<b>NOI Property Sales in EUR Mio. bereinigt</b>	<b>42,5</b>	<b>38,2</b>	<b>11,4%</b>
davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.	37,1	34,6	7,3%
davon Blockverkauf in EUR Mio.	5,4	3,6	50,1%
<b>Marge auf den Fair Value</b>	<b>23%</b>	<b>44%</b>	<b>-20,4 PP</b>
davon Einzelwohnungsverkauf	57%	57%	0,1 PP
davon Blockverkauf	5%	14%	-9,0 PP

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.



**Property Development.** Der Geschäftsbereich Property Development, der sich in den Bau für den Verkauf („to sell“) und Bau in den Bestand („to hold“) untergliedert, verlief im Geschäftsjahr 2016/17 sehr erfolgreich. Die Umsätze aus dem Verkauf übertrafen das Vorjahresergebnis um 7,8% und liegen im aktuellen Geschäftsjahr bei EUR 174,7 Mio. Das um den auf den beizulegenden Zeitwert von im Bau befindlichen Immobilienvermögen bereinigte Ergebnis in Österreich hat sich um 67,0% verbessert und beträgt EUR 16,8 Mio. Geprägt ist diese Entwicklung durch die erhöhte Anzahl von Fertig- bzw. Teilfertigstellungen („Pfarrwiesengasse“, „Southgate“, „Am Otterweg“, „Samhaberplatz“) und den Grundstücksverkauf „Kranebitter Allee“. Der Ergebnisbeitrag Deutschland beträgt EUR 5,9 Mio. Das Vorjahr war geprägt durch zwei Grundstücksverkäufe mit einem Ergebnisbeitrag in Höhe von insgesamt EUR 6,8 Mio.

Mit dem insgesamt deutlichen Anstieg des NOI im Geschäftsjahr mit 31,9% sowie der konstanten NOI-Marge von rund 13% bestätigt die BUWOG Group ihre strategisch erfolgreiche Ausrichtung in diesem Geschäftsbereich.

**ÜBERSICHT PROPERTY DEVELOPMENT**

	2016/17	2015/16	Veränderung
<b>Verkaufte und übergebene Einheiten</b>	<b>410</b>	<b>417</b>	<b>-1,7%</b>
davon Deutschland	189	177	6,8%
davon Österreich	221	240	-7,9%
<b>Umsätze Property Development in EUR Mio.</b>	<b>174,7</b>	<b>162,0</b>	<b>7,8%</b>
davon Deutschland in EUR Mio.	78,3	88,6	-11,6%
davon Österreich in EUR Mio.	96,3	73,5	31,2%
<b>NOI Property Development in EUR Mio.</b>	<b>28,3</b>	<b>21,4</b>	<b>31,9%</b>
Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-5,6	0,0	>-100,0%
<b>NOI Property Development bereinigt in EUR Mio.</b>	<b>22,7</b>	<b>21,5</b>	<b>5,9%</b>
davon Deutschland in EUR Mio.	5,9	11,4	-48,2%
davon Österreich in EUR Mio.	16,8	10,1	67,0%
<b>NOI-Marge Property Development bereinigt</b>	<b>13,0%</b>	<b>13,2%</b>	<b>-0,2 PP</b>
davon Deutschland	7,5%	12,8%	-5,3 PP
davon Österreich	17,5%	13,7%	3,7 PP

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

**Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen.** Aufwendungen, die den drei Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbar sind, betragen EUR 40,6 Mio. (EUR 33,0 Mio.). Im Wesentlichen umfassen diese den Personalaufwand in Höhe von EUR 15,8 Mio. (EUR 14,4 Mio.), den Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand in Höhe von EUR 9,4 Mio. (EUR 4,9 Mio.) sowie EDV- und Kommunikationsaufwendungen in Höhe von EUR 3,7 Mio. (EUR 3,9 Mio.). Die Aufwendungen für Werbung und Marketing betragen EUR 2,0 Mio. (EUR 2,9 Mio.). Die wesentliche Steigerung des Beratungsaufwandes ist auf den Einmaleffekt der konzernweiten Einführung von SAP ERP zurückzuführen. Einen weiteren Faktor bildet der Anstieg der durchschnittlichen Mitarbeiteranzahl auf 756 (719).

**Sonstiges Bewertungsergebnis.** Das sonstige Bewertungsergebnis von EUR 335,1 Mio. (EUR 165,9 Mio.) beinhaltet im Wesentlichen die Anpassungen auf den beizulegenden Zeitwert jener Immobilien, die in der Bilanz im Immobilienvermögen dargestellt sind. Der signifikante Anstieg des sonstigen Bewertungsergebnisses um 102% ist auf eine deutliche Aufwertung des deutschen Bestandsportfolios, insbesondere infolge nachhaltig steigender Yield Compression in Deutschland, zurückzuführen. Im Vorjahr wirkte sich zudem der Effekt aus der Berücksichtigung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags in Höhe von EUR 12,0 Mio. mindernd auf das sonstige Bewertungsergebnis aus. Für weitere Details wird auf das Kapitel 5.7 *Neubewertung von Immobilienvermögen* sowie 5.8 *Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge* im Konzernanhang verwiesen.

**Finanzergebnis.** Das Finanzergebnis in Höhe von EUR -69,3 Mio. (EUR -41,0 Mio.) beinhaltet neben baren Finanzierungsaufwendungen von EUR -47,9 Mio. (EUR -48,6 Mio.) auch das unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Derivate von EUR +1,8 Mio. (EUR +2,6 Mio.) sowie der Finanzverbindlichkeiten von EUR -10,9 Mio. (EUR +9,4 Mio.). Dieses unbare Ergebnis aus der Fair-Value-Bewertung der Finanzverbindlichkeiten ist auf die unterschiedliche Entwicklung der zugrunde liegenden Diskontkurve im Geschäftsjahr 2016/17 gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen. Die unbaren Bewertungseffekte haben keinen Effekt auf den Recurring FFO. Hinsichtlich der Zinsentwicklung wird auf die Kapitel *Gesamtwirtschaftliches Umfeld* und *Entwicklung der Finanzmärkte* verwiesen.

**EBITDA.** Der Anstieg des operativen Ergebnisses um 5,0% auf EUR 192,4 Mio. resultiert aus den zuvor dargestellten Effekten und der positiven Entwicklung der drei Geschäftsbereiche. Unter Berücksichtigung der unbaren und periodenfremden Effekte sowie der Bewertung des in Bau befindlichen Immobilienvermögens und des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens ergibt sich ein EBITDA von EUR 188,1 Mio. (EUR 187,2 Mio.).

## EBITDA

in EUR Mio.	2016/17	2015/16 <sup>1)</sup>	Veränderung
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>192,4</b>	<b>183,2</b>	<b>5,0%</b>
Zu-/Abschreibung	3,1	4,0	-22,0%
Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-5,6	0,0	>-100,0%
Anpassung IFRS 5 aktuelles Jahr	-1,8	0,0	>-100,0%
<b>EBITDA<sup>2)</sup></b>	<b>188,1</b>	<b>187,2</b>	<b>0,5%</b>
<b>EBITDA Asset Management</b>	<b>127,6</b>	<b>128,6</b>	<b>-0,8%</b>
<b>EBITDA Property Sales<sup>2)</sup></b>	<b>41,7</b>	<b>37,7</b>	<b>10,7%</b>
davon Einzelwohnungsverkauf	36,3	34,1	6,7%
davon Blockverkauf	5,3	3,6	48,5%
<b>EBITDA Property Development<sup>2)</sup></b>	<b>18,9</b>	<b>20,9</b>	<b>-9,7%</b>

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3 im Konzernabschluss).

2) Operatives Ergebnis bereinigt um Bewertungseffekte aus Periodenverschiebungen IFRS 5

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

Der Recurring FFO, der auch als Bezugsgröße für die Dividendenausschüttung dient, konnte im Vorjahresvergleich um 4,4% auf EUR 117,2 Mio. (EUR 112,2 Mio.) erneut gesteigert werden und damit die erhöhte Guidance von EUR 113 Mio. übertreffen. Die um 26,3% erhöhten CAPEX-Investitionen in den Bestand und die damit gesteigerte Aktivierungsquote führen zu einer Verminderung des AFFO um 4,0% auf EUR 77,9 Mio.

**FFO**

in EUR Mio.	2016/17	2015/16 <sup>1)</sup>	Veränderung
Konzernergebnis	366,7	239,9	52,8%
Ergebnis aus Property Sales	-44,3	-38,2	-16,1%
Übriges Finanzergebnis	20,9	-7,1	>100,0%
Neubewertung von Immobilienvermögen <sup>2)</sup>	-340,7	-177,9	-91,5%
Zu-/Abschreibung	3,1	1,8	74,1%
Latente Steuern	62,3	50,2	24,2%
Sonstiges	12,2	9,0	34,7%
<b>FFO</b>	<b>80,1</b>	<b>77,7</b>	<b>3,1%</b>
Ergebnis Einzelwohnungsverkauf	37,1	34,6	7,3%
<b>Recurring FFO</b>	<b>117,2</b>	<b>112,2</b>	<b>4,4%</b>
Ergebnis Blockverkauf <sup>3)</sup>	5,4	3,6	50,1%
<b>Total FFO</b>	<b>122,6</b>	<b>115,9</b>	<b>5,8%</b>
Recurring FFO je Aktie in EUR unverwässert <sup>4)</sup>	1,17	1,13	4,3%
Total FFO je Aktie in EUR unverwässert <sup>4)</sup>	1,23	1,16	5,7%
<b>Recurring FFO</b>	<b>117,2</b>	<b>112,2</b>	<b>4,4%</b>
CAPEX	-39,3	-31,1	-26,3%
<b>AFFO</b>	<b>77,9</b>	<b>81,2</b>	<b>-4,0%</b>

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3 im Konzernabschluss).

2) Enthält das Neubewertungsergebnis des Immobilienvermögens von EUR 335,2 Mio. (EUR 177,9 Mio.) und die Bewertung des im Bau befindlichen Immobilienvermögens von EUR 5,6 Mio. (EUR 0,0 Mio.).

3) Exkl. Bewertungseffekt von zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen in Höhe von EUR 1,8 Mio. (EUR 0,0 Mio.).

4) Basis 99.773.479 Aktien, VJ: 99.650.556 Aktien (gewichtet)

Im übrigen Finanzergebnis werden das sonstige Finanzergebnis in Höhe von EUR -18,0 Mio. (EUR +8,6 Mio.), das Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR -2,8 Mio. (EUR -2,1 Mio.), das Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten sonstigen finanziellen Vermögenswerten in Höhe von EUR +0,6 Mio. (EUR +0,6 Mio.), zahlungswirksame Finanzierungskosten aus laufenden Kreditaufnahmen in Höhe von EUR +1,1 Mio. (EUR 0,0 Mio.) sowie der Zinszuwachs nach der Effektivzinsmethode der im Berichtszeitraum begebenen Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR -1,7 Mio. (EUR 0,0 Mio.) bereinigt (insgesamt EUR -20,9 Mio. und im Vorjahr EUR 7,1 Mio.).

Die Position Zu-/Abschreibung enthält die Abschreibungen auf sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte in Höhe von EUR 2,4 Mio. (EUR 1,8 Mio.) sowie Aufwendungen aus der Bewertung von Immobilienvorräten in Höhe von EUR 0,7 Mio. (EUR 0,0 Mio.).

In der Position „Sonstiges“ sind Personalaufwendungen in Höhe von EUR 2,4 Mio. (EUR 0,0 Mio.) und Sachkosten in Höhe von EUR 7,1 Mio. (EUR 1,7 Mio.) für einmalige Reorganisations- und Sonderprojekte enthalten. Zusätzlich enthält diese Position Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen durch Eigenkapitalinstrumente in Höhe von EUR 0,2 Mio. (EUR 0,6 Mio.), Erträge aus Versicherungsvergütungen in Höhe von EUR 0,5 Mio., Erträge aus Rückvergütung sonstiger Aufwendungen aus Vorperioden in Höhe von EUR 0,5 Mio. (EUR 0,0 Mio.). Des Weiteren sind in dieser Position Zuführungen zu Rückstellungen für außergewöhnliche und/oder aperiodische Schadensfälle und Rechtsstreitigkeiten in Höhe von EUR 3,5 Mio. (EUR 0,0 Mio.) erfasst. Im Vorjahr waren in dieser Position zusätzlich Erträge aus der Rückvergütung von

Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 2,0 Mio., Aufwendungen aus der Passivierung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen in Höhe von EUR 12,0 Mio. (siehe Kapitel 5.8 *Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge* im Konzernabschluss) und Haftungsprovisionen in Höhe von EUR 3,1 Mio. enthalten.

## **VERMÖGENSLAGE**

### **VERKÜRZTE BILANZ**

in EUR Mio.	30. April 2017	30. April 2016	Veränderung
Immobilienvermögen	4.203,9	3.885,0	8,2%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	56,3	33,0	70,8%
Sonstige Sachanlagen	14,9	6,7	>100,0%
Immaterielle Vermögenswerte	14,6	9,4	54,6%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	127,7	181,9	-29,8%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	15,5	19,6	-21,0%
Latente Steueransprüche	0,2	5,4	-96,8%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	15,7	0,0	n.a.
Steuererstattungsansprüche	3,9	3,3	21,0%
Immobilienvorräte	355,5	217,3	63,6%
Liquide Mittel	211,4	82,5	>100,0%
<b>AKTIVA</b>	<b>5.019,7</b>	<b>4.444,1</b>	<b>13,0%</b>
Eigenkapital	1.995,8	1.700,0	17,4%
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibung	288,0	0,0	n.a.
Finanzverbindlichkeiten	1.963,5	2.052,7	-4,3%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	464,0	422,9	9,7%
Steuerschulden	28,8	47,6	-39,4%
Rückstellungen	14,6	13,2	10,9%
Latente Steuerschulden	264,9	207,8	27,5%
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	0,1	0,0	n.a.
<b>PASSIVA</b>	<b>5.019,7</b>	<b>4.444,1</b>	<b>13,0%</b>

Bezüglich des Immobilienvermögens, des in Bau befindlichen Immobilienvermögens, der Immobilienvorräte sowie des zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögens wird auf die Ausführungen im Portfoliobericht sowie entsprechende Angaben und Erläuterungen im Anhang des Konzernabschlusses verwiesen. Eine detaillierte Darstellung der Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals ist der Konzern-Eigenkapitalentwicklung des Konzernabschlusses zu entnehmen. Der Anstieg der sonstigen Sachanlagen gegenüber dem Vorjahr betrifft das neue Verwaltungsgebäude in 1010 Wien, Rathausstraße 1. Die Erhöhung der immateriellen Vermögenswerte resultiert maßgeblich aus der Aktivierung unternehmensweit eingeführter Software (im Wesentlichen SAP).

Der **EPRA Net Asset Value** (EPRA NAV) wird entsprechend den Best Practice Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) ermittelt. Das Konzept des EPRA NAV wird verwendet, um den Fair Value des Nettovermögens auf langfristiger Basis darzustellen und Investoren derart einen Eindruck von der nachhaltigen Vermögensposition des Unternehmens zu vermitteln. Der EPRA NAV verbesserte sich im Berichtsjahr deutlich um 18,5% auf EUR 23,90 je Aktie. Für weitere Einzelheiten wird auf das Unterkapitel *EPRA-Performance-Kennzahlen* des Konzernlageberichts verwiesen.

## EPRA NAV

in EUR Mio.	30. April 2017	30. April 2016	Veränderung
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen	1.974,6	1.685,9	17,1%
Firmenwerte	-5,6	-5,6	0,0%
Immobilienvorräte (Buchwert) <sup>1)</sup>	-355,5	-217,3	-63,6%
Immobilienvorräte (Zeitwert)	427,7	250,5	70,7%
Selbstgenutztes Gebäude (Buchwert)	-13,6	-5,4	>100,0%
Selbstgenutztes Gebäude (Zeitwert)	19,1	10,3	85,2%
Positiver Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0,0	0,0	n.a.
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	66,1	67,9	-2,6%
Aktive latente Steuern auf Immobilienvermögen	-0,2	-0,4	37,6%
Passive latente Steuern auf Immobilienvermögen bereinigt <sup>2)</sup>	305,6	249,9	22,3%
Latente Steuern Immobilienvorräte	-20,0	-9,3	>100,0%
Latente Steuern derivative Finanzinstrumente	-13,4	-13,3	-0,6%
<b>EPRA NAV unverwässert (Stichtag)</b>	<b>2.384,8</b>	<b>2.013,2</b>	<b>18,5%</b>
Gesamtnutzfläche	3.418.784	3.532.273	-3,2%
<b>EPRA NAV in EUR je m<sup>2</sup></b>	<b>697,6</b>	<b>569,9</b>	<b>22,4%</b>
<b>EPRA NAV unverwässert (Stichtag)</b>	<b>2.384,8</b>	<b>2.013,2</b>	<b>18,5%</b>
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	99.773.479	99.773.479	0,0%
<b>EPRA NAV je Aktie in EUR unverwässert (Stichtag)</b>	<b>23,90</b>	<b>20,18</b>	<b>18,5%</b>

1) Die Bewertung der Immobilienvorräte durch CBRE erfolgt halbjährlich zum 31. Oktober und 30. April.

2) Anpassung um passive Steuerlatenz aus potenziellen Immobilienverkäufen von EUR 33,4 Mio. (EUR 31,8 Mio.)

**Loan-to-Value (LTV).** Die Nettofinanzverbindlichkeiten in Relation zum Fair Value (Buchwert) des Gesamtportfolios der BUWOG Group (LTV) sind im Vergleich zum 30. April 2016 von 47,6% auf 44,1% gesunken. Der Rückgang ist bestimmt durch den Anstieg des Immobilienvermögens im Zuge der Neubewertung zum 30. April 2017 und der starken Entwicklung des Geschäftsbereiches Property Development.

## LOAN-TO-VALUE RATIO

in EUR Mio.	30. April 2017	30. April 2016	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.844,6	1.947,0	-5,3%
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	118,8	105,7	12,5%
Zur Veräußerung bestimmte Finanzierungen	0,1	0,0	n.a.
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	288,0	0,0	n.a.
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>2.251,6</b>	<b>2.052,7</b>	<b>9,7%</b>
Liquide Mittel	-211,4	-82,5	>-100,0%
<b>Netto-Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>2.040,2</b>	<b>1.970,1</b>	<b>3,6%</b>
Immobilienvermögen	4.203,9	3.885,0	8,2%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	56,3	33,0	70,8%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	15,7	0,0	n.a.
Immobilienvorräte	355,5	217,3	63,6%
<b>Buchwert Gesamtportfolio</b>	<b>4.631,4</b>	<b>4.135,3</b>	<b>12,0%</b>
<b>Loan-to-Value Ratio</b>	<b>44,1%</b>	<b>47,6%</b>	<b>-3,6 PP</b>

## FINANZLAGE

### GELDFLUSSRECHNUNG

in EUR Mio.	2016/17	2015/16	Veränderung
Cashflow aus dem Ergebnis	91,1	148,5	-38,7%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	109,2	158,0	-30,9%
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-57,5	-62,9	8,6%
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	77,2	-161,7	>100,0%
<b>Cashflow</b>	<b>128,9</b>	<b>-66,6</b>	<b>&gt;100,0%</b>

Der Mittelzufluss aus dem Ergebnis, bereinigt um Positionen, die keinen Cash-Effekt haben, wie Neubewertung von Immobilienvermögen, Bewertung von Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert, Abschreibungen und anderen Positionen, betrug EUR 91,1 Mio. (148,5 Mio.). Der Rückgang von EUR 57,4 Mio. gegenüber dem Vorjahr war bedingt durch höhere Ertragssteuerzahlungen. Der Nettomittelzufluss aus den Net Working Capital Positionen belief sich auf EUR 18,1 Mio. (EUR 9,5 Mio.). Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, der vorwiegend durch die Geschäftsbereiche Asset Management und Property Development bestimmt ist, hat sich um EUR 48,8 Mio. (30,9%) von EUR 158,0 Mio. auf EUR 109,2 Mio. verringert.

Den Auszahlungen für Investitionen in das Immobilienvermögen, für das in Bau befindliche Immobilienvermögen sowie für den Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten von EUR 298,7 Mio. (EUR 180,4 Mio.) standen Rückflüsse aus Verkäufen von langfristigem Vermögen von EUR 236,2 Mio. (EUR 111,7 Mio.) gegenüber. Die erhöhten Zahlungsmittelabflüsse waren hauptsächlich auf die getätigten Grundstücksankäufe zum Ausbau der Development-Pipeline zurückzuführen. Bedeutende Zahlungsmittelzuflüsse aus dem Geschäftsbereich Property Sales betreffen den Einzelwohnungsverkauf und den Portfolio-Verkauf Tirol. Der gesamte Cashflow aus Investitionstätigkeit betrug EUR -57,5 Mio. und hat sich gegenüber dem Vorjahr (EUR -62,9 Mio.) leicht reduziert.

Der gegenüber dem Vorjahr positive Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von EUR 77,2 Mio. (EUR -161,7 Mio.) ist geprägt durch die Begebung einer Wandelanleihe mit einem Nettozufluss von EUR 297,0 Mio. Dem stehen Mittelabflüsse aus dem Nettorückgang sonstiger kurzfristiger und langfristiger Finanzierungen von EUR 101,2 Mio. (EUR 48,3 Mio.), aus Dividendenzahlungen von EUR 69,0 Mio. (EUR 68,7 Mio.) und aus gezahlten Zinsen von EUR 47,9 Mio. (EUR 46,8 Mio.) gegenüber.



„Die Anforderungen an das Controlling werden unter anderem durch den Ausbau des Developmentgeschäfts und des damit verbundenen weiteren Wachstums der BUWOG Group noch umfangreicher und anspruchsvoller.“

**Martin Puckl,**  
**Bereichsleiter Controlling**

„Nach der erfolgten Neuaufstellung des Controlling-Bereichs und der gruppenweiten Einführung eines einheitlichen ERP-Systems (SAP) steht nun die weitere Professionalisierung des Controllings auf der Agenda meines Bereichs. Durch den Ausbau der Instrumente, die Weiterentwicklung des kompetenten Teams und die Optimierung der Controlling-Prozesse wird der Blick auf das Geschäft der BUWOG Group noch weiter geschärft werden.“



## EPRA-PERFORMANCE- KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Um die Transparenz und Vergleichbarkeit mit anderen börsennotierten Unternehmen zu gewährleisten, weist die BUWOG Group Kennzahlen, entsprechend den Best Practice Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA), separat aus. Diese Kennzahlen können von den nach IFRS ermittelten Werten abweichen.

### ÜBERBLICK EPRA-PERFORMANCE-KENNZAHLEN

in EUR Mio.	2016/2017	2015/16
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	2.384,8	2.013,2
EPRA NAV je Aktie in EUR unverwässert (Stichtag)	23,90	20,18
EPRA NNNAV	2.306,2	1.929,8
EPRA NNNAV je Aktie	23,11	19,34
EPRA-Earnings	48,9	58,4
EPRA Net Initial Yield	4,4%	4,6%
EPRA Leerstandsquote	3,0%	3,1%
EPRA Kostenquote (inkl. direkte Leerstandskosten)	42,5%	39,3%
EPRA Kostenquote (exkl. direkte Leerstandskosten)	41,0%	37,3%

### EPRA NET ASSET VALUE (EPRA NAV)/NNNAV

Das Konzept des EPRA NAV wird verwendet, um den Fair Value des Nettovermögens auf langfristiger Basis darzustellen und Investoren dadurch einen Eindruck von der nachhaltigen Vermögensposition des Unternehmens zu vermitteln. Für die Berechnung des EPRA NAV werden die stillen Reserven in Immobilienvorräten und selbst genutzten Immobilien ebenso berücksichtigt wie die beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten. Erstere sind aufgrund der Bilanzierungsvorschriften nach IFRS nicht in den bilanzierten Werten enthalten. Letztere dienen regelmäßig der Absicherung langfristiger Finanzierungen und werden daher bis Laufzeitende gehalten, sodass die zum Bilanzstichtag angesetzten hypothetischen Verluste nicht realisiert werden. Die latenten Steuern auf diese Posten werden berücksichtigt.

Gemäß EPRA werden latente Steuern auf das Immobilienvermögen aufgrund der Behalteabsicht hinzuge-rechnet, wobei aufgrund des Geschäftsmodells der BUWOG, laufend Einzelwohnungen und Objekte zu ver-äußern, eine Bereinigung der Hinzurechnung der latenten Steuern bei potenziellen Immobilienverkäufen innerhalb eines bestimmten Zeitraums erfolgt. Firmenwerte sind in Abzug zu bringen.

Der EPRA Triple NAV wird vom EPRA NAV abgeleitet und um die Zeitwertbewertung von derivativen Finanz-instrumenten, Finanzverbindlichkeiten sowie um latente Steuern bereinigt. Als Ergebnis stellt der EPRA NNNAV den Fair Value eines Immobilienunternehmens dar.

Im Geschäftsjahr konnte der EPRA NAV gegenüber dem Vorjahr erneut deutlich um 18,5% auf EUR 2,4 Mrd. bzw. EUR 23,90 je Aktie gesteigert werden. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der positiven Ent-wicklung der Geschäftsbereichergebnisse und einem positiven Bewertungsergebnis.

## EPRA NAV UND EPRA NNNAV

in EUR Mio.	30. April 2017	30. April 2016	Veränderung
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen	1.974,6	1.685,9	17,1%
Firmenwerte	-5,6	-5,6	0,0%
Immobilienvorräte (Buchwert) <sup>1)</sup>	-355,5	-217,3	-63,6%
Immobilienvorräte (Zeitwert)	427,7	250,5	70,7%
Selbstgenutztes Gebäude (Buchwert)	-13,6	-5,4	>100,0%
Selbstgenutztes Gebäude (Zeitwert)	19,1	10,3	85,2%
Positiver Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0,0	0,0	n.a.
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	66,1	67,9	-2,6%
Aktive latente Steuern auf Immobilienvermögen	-0,2	-0,4	37,6%
Passive latente Steuern auf Immobilienvermögen bereinigt <sup>2)</sup>	305,6	249,9	22,3%
Latente Steuern Immobilienvorräte	-20,0	-9,3	>100,0%
Latente Steuern derivative Finanzinstrumente	-13,4	-13,3	-0,6%
<b>EPRA NAV unverwässert (Stichtag)</b>	<b>2.384,8</b>	<b>2.013,2</b>	<b>18,5%</b>
Gesamtnutzfläche	3.418.784	3.532.273	-3,2%
<b>EPRA NAV in EUR je m<sup>2</sup></b>	<b>697,6</b>	<b>569,9</b>	<b>22,4%</b>
<b>EPRA NAV unverwässert (Stichtag)</b>	<b>2.384,8</b>	<b>2.013,2</b>	<b>18,5%</b>
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	99.773.479	99.773.479	0,0%
<b>EPRA NAV je Aktie in EUR unverwässert (Stichtag)</b>	<b>23,90</b>	<b>20,18</b>	<b>18,5%</b>
EPRA NNNAV			
<b>EPRA NAV unverwässert (Stichtag)</b>	<b>2.384,8</b>	<b>2.013,2</b>	<b>18,5%</b>
Positiver Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0,0	0,0	n.a.
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-66,1	-67,9	2,6%
Differenz Marktwert und Buchwert von Fixkrediten	-25,8	-28,8	10,4%
Latente Steuern derivative Finanzinstrumente	13,4	13,3	0,6%
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>2.306,2</b>	<b>1.929,8</b>	<b>19,5%</b>
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	99.773.479	99.773.479	0,0%
<b>EPRA NNNAV je Aktie</b>	<b>23,11</b>	<b>19,34</b>	<b>19,5%</b>

1) Die Bewertung der Immobilienvorräte durch CBRE erfolgt halbjährlich zum 31. Oktober und 30. April.

2) Anpassung um passive Steuerlatenz aus potenziellen Immobilienverkäufen von EUR 33,4 Mio. (EUR 31,8 Mio.)

## EPRA EARNINGS PER SHARE (EPRA EPS)

Die EPRA Earnings per share, die als Maßzahl für das operative Ergebnis herangezogen werden, finden ihren Ausgangspunkt im Konzernergebnis. Das Konzernergebnis wird anschließend um Bewertungseffekte, Ergebnisse aus Property Sales und Property Development, nach Abzug anteiliger nicht direkt zurechenbarer Aufwendungen, und deren Auswirkung auf latente Steuern bereinigt. Die EPRA EPS liegen, bedingt durch einen Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 4,0 Mio. und einen Anstieg der sonstigen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen in Höhe von EUR 7,7 Mio., mit EUR 0,49 unter dem Vorjahreswert von EUR 0,59.

in EUR Mio.	2016/17	2015/16 <sup>1)</sup>	Veränderung
Konzernergebnis (Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft)	357,8	236,3	51,5%
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen <sup>2)</sup>	-340,7	-165,9	-105,4%
Ergebnis aus Property Sales	-43,3	-37,4	-15,7%
Ergebnis aus Property Development	-17,4	-17,6	1,4%
Steuern auf Property Sales und Property Development	16,1	14,7	9,3%
Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten	9,2	-12,0	>100,0%
Latente Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	52,5	33,6	56,4%
Anteil der nicht beherrschenden Anteile in Bezug auf EPRA-Anpassungen	14,8	6,9	>100,0%
<b>EPRA Earnings</b>	<b>48,9</b>	<b>58,4</b>	<b>-16,2%</b>
Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)	99.773.479	99.650.556	0,1%
<b>Unverwässerte EPRA Earnings pro Aktie in EUR</b>	<b>0,49</b>	<b>0,59</b>	<b>-16,4%</b>
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	106.113.804	99.849.153	6,3%
<b>Verwässerte EPRA Earnings pro Aktie in EUR</b>	<b>0,46</b>	<b>0,58</b>	<b>-21,2%</b>

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3 im Konzernabschluss).

2) 2015/16 inkl. Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge

### EPRA NET INITIAL YIELD (EPRA NIY)

Bei der Berechnung der EPRA Net Initial Yield wird die um nicht umlegbare Objektkosten adjustierte annualisierte Nettokaltmiete des Berichtsstichtags ins Verhältnis zum Fair Value des Bestandsportfolios zuzüglich zur Veräußerung gehaltenen Vermögens sowie geschätzter Erwerbsnebenkosten zum Berichtsstichtag gesetzt. Die EPRA Net Initial Yield beschreibt die Nettoanfangsrendite, die ein fremder Dritter beim Erwerb unter Berücksichtigung der anfallenden Erwerbsnebenkosten und der nicht umlegbaren Objektkosten aus dem Portfolio erzielen würde. Für das abgelaufene Geschäftsjahr beträgt die Net Initial Yield der BUWOG Group 4,4%.

		BUWOG Group zum 30. April 2017	Österreich zum 30. April 2017	Deutschland zum 30. April 2017
Fair Value Bestandsimmobilien <sup>1)</sup>	in EUR Mio.	3.926	1.929	1.997
Zur Veräußerung gehaltenes Vermögen	in EUR Mio.	16	16	0
<b>Fair Value Bestandsimmobilien (netto)</b>	<b>in EUR Mio.</b>	<b>3.942</b>	<b>1.945</b>	<b>1.997</b>
Erwerbsnebenkosten <sup>2)</sup>	in EUR Mio.	314	138	176
<b>Fair Value Bestandsimmobilien (brutto)</b>	<b>in EUR Mio.</b>	<b>4.256</b>	<b>2.083</b>	<b>2.174</b>
Annualisierte Nettokaltmiete <sup>3)</sup>	in EUR Mio.	205	89	116
Nicht umlegbare Objektkosten <sup>4)</sup>	in EUR Mio.	18	7	11
<b>Annualisierte Nettokaltmiete (netto)</b>	<b>in EUR Mio.</b>	<b>187</b>	<b>82</b>	<b>105</b>
<b>Net Initial Yield</b>	%	<b>4,4%</b>	<b>3,9%</b>	<b>4,8%</b>

1) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE zum 30. April 2017

2) Erwartete Erwerbsnebenkosten auf den Fair Value Bestandsimmobilien für Grunderwerbsteuer, Maklercourtage und Notar gemäß Bewertungsgutachten CBRE

3) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

4) Basis Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen (siehe Kapitel 5.1.3 im Konzernabschluss) bereinigt um Instandhaltungsaufwendungen, Aufwendungen aus Asset Management, Forderungsabschreibung sowie Marketingkosten und Vermietungsprovisionen

### EPRA-LEERSTANDSQUOTE

Die Berechnung der EPRA-Leerstandsquote spiegelt das Verhältnis der Marktmiete der Leerstände zur Marktmiete des Gesamtportfolios zum Bilanzstichtag wider. Zum Stichtag beträgt die EPRA Leerstandsquote der BUWOG Group 3,0%.

zum 30. April 2017	Anzahl Bestandseinheiten	Marktmiete in EUR Mio. <sup>1)</sup>	Marktmiete leerstehende Einheiten in EUR Mio. <sup>1)</sup>	EPRA- Leerstands- quote
<b>Gesamt BUWOG Group</b>	<b>49.597</b>	<b>246,6</b>	<b>7,5</b>	<b>3,0%</b>
davon Österreich	22.446	114,3	5,1	4,4%
davon Deutschland	27.151	132,3	2,4	1,8%

1) Basis Marktmiete (ohne Nebenkosten) pro Monat zum Stichtag annualisiert

### EPRA COST RATIO

Die EPRA-Kostenquote ist ein Indikator für die Kosteneffizienz der Immobilienbewirtschaftung. Bei der Kalkulation der EPRA Cost Ratio wird das Verhältnis der operativen und administrativen Kosten zu den Brutomieteinnahmen betrachtet. Steigende Mieterlöse sowie sinkende Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen und allgemeine Aufwendungen führen in der Folge zu einer verbesserten EPRA-Kostenquote. Um eine erhöhte Transparenz der EPRA-Kostenquote darstellen zu können, erfolgt eine Anpassung um die Aufwendungen der Instandhaltung, da diese von der Instandhaltungsstrategie und der Rechnungslegung zur Aktivierung der Unternehmung abhängig sind. Durch gestiegene Aufwendungen im Immobilienvermögen erhöhte sich die EPRA-Kostenquote im Vorjahresvergleich um 3,2 PP auf 42,5%.

## EPRA COST RATIO

in EUR Mio.	2016/17	2015/16 <sup>1)</sup>	Veränderung
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen <sup>2)</sup>	57,7	52,2	10,6%
Anteil sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen Asset Management	34,3	28,4	20,8%
Saldo weiterverrechnete Betriebskostenerlöse/-aufwendungen	0,0	-1,7	>100,0%
Managementgebühren abzgl. aktuellem/geschätztem Gewinnanteil	0,0	0,0	n.a.
Sonstige Umsatzerlöse	-0,2	-0,1	-154,5%
Anteil an Joint-Venture-Aufwendungen	0,0	0,0	n.a.
Abschreibung Anlagenvermögen	0,0	0,0	n.a.
Baurechtszins	-1,1	-0,7	-74,2%
Servicegebühren gedeckt durch Mieten (nicht separat in Rechnung gestellt)	0,0	0,0	n.a.
<b>EPRA-Kosten (inkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>90,7</b>	<b>78,1</b>	<b>16,1%</b>
Direkte Leerstandskosten	-3,2	-4,0	20,4%
<b>EPRA-Kosten (exkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>87,5</b>	<b>74,1</b>	<b>18,1%</b>
Mieterlöse	214,4	199,4	7,5%
Baurechtszins	-1,1	-0,7	-74,2%
<b>Bruttomieteinnahmen</b>	<b>213,3</b>	<b>198,7</b>	<b>7,3%</b>
<b>EPRA-Kostenquote (inkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>42,5%</b>	<b>39,3%</b>	<b>3,2 PP</b>
<b>EPRA-Kostenquote (exkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>41,0%</b>	<b>37,3%</b>	<b>3,7 PP</b>
Anpassung Instandhaltungsaufwand <sup>1)</sup>	27,0	23,7	13,8%
<b>Angepasste EPRA-Kosten (inkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>63,7</b>	<b>54,4</b>	<b>17,1%</b>
<b>Angepasste EPRA-Kosten (exkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>60,5</b>	<b>50,4</b>	<b>20,1%</b>
<b>Angepasste EPRA-Kostenquote (inkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>29,9%</b>	<b>27,4%</b>	<b>2,5 PP</b>
<b>Angepasste EPRA-Kostenquote (exkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>28,4%</b>	<b>25,4%</b>	<b>3,0 PP</b>

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3 im Konzernabschluss).

2) Instandhaltungskosten für den eigenen Immobilienbestand (inkl. Kosten von Projektgesellschaften in Höhe von EUR 0,1 Mio.)



„Die BUWOG Group hat mit der SAP-Einführung auch in Österreich im Geschäftsjahr 2016/17 ein wichtiges Projekt gestemmt.“

### Dkfm. Sven Frieske, Bereichsleiter Rechnungswesen & Steuern

„Dabei steht durch die intensive Zusammenarbeit aller Abteilungen und Standorte nun das Ergebnis des Arbeitens auf einem gemeinsamen System in der gesamten Gruppe. Dies bedeutet in Zukunft mehr Effizienz und vor allem eine höhere Qualität. In diesem fordernden Prozess war mein Team aus den Bereichen Finanzbuchhaltung, Rechnungslegung, Steuern und Konsolidierung im absoluten Mittelpunkt des Geschehens. Kein Projekt dieser Größenordnung läuft komplett problemfrei, aber wie mein Team daran gearbeitet hat, die Herausforderungen und Probleme zu meistern, hat mich als Bereichsleiter tief beeindruckt.“

# NACHHALTIGE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

G4-4

Das Kerngeschäft der BUWOG Group ist der Bau von Wohnungen, deren Vermietung, Bewirtschaftung und Verkauf. Damit werden grundlegende menschliche Bedürfnisse berührt, und darüber hinaus gehen damit große Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft einher. Die BUWOG Group ist sich ihrer damit verbundenen tiefreichenden Verantwortung bewusst und erachtet Wohnimmobilien nicht nur als rein wirtschaftliches Gut, sondern stellt vor allem auch ökologische und soziale Aspekte in den Vordergrund. Diese Grundhaltung spiegelt Gewissenhaftigkeit sowie Respekt vor Mensch und Umwelt wider und prägt sowohl die Unternehmenskultur als auch die konkrete Umsetzung in allen Geschäftsfeldern.

G4-15

Der folgende Nachhaltigkeitsbericht richtet sich an alle Stakeholder sowie an alle weiteren Personen, die Interesse an der ökologischen, gesellschaftlichen sowie wirtschaftlichen Performance der BUWOG Group haben. Die Nachhaltigkeitsberichterstattung der BUWOG Group wurde für das Geschäftsjahr 2016/17 erneut im Rahmen des jährlichen Geschäftsberichts kapitelübergreifend veröffentlicht und orientiert sich an GRI (Global Reporting Initiative). Ziel einer solchen Berichterstattung ist es, Transparenz zu schaffen sowie die Vergleichbarkeit der Nachhaltigkeitsaktivitäten mit jenen anderer Marktteilnehmer zu ermöglichen.

Im Geschäftsjahr 2016/17 hat die BUWOG Group die umfassende Weiterentwicklung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie fortgesetzt und gibt in den folgenden Ausführungen unter anderem einen transparenten Überblick über den im Geschäftsjahr neu implementierten externen Stakeholder-Dialog, die identifizierten wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen und entsprechenden Managementansätze sowie weitere wichtige Nachhaltigkeitsaktivitäten der BUWOG Group.

## WESENTLICHKEITSANALYSE & STAKEHOLDER-DIALOG

Nachhaltige Entwicklung ist ein vielschichtiger Prozess und wird von zahlreichen Themen in den Bereichen Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft beeinflusst. Die potenziellen Auswirkungen unternehmerischen Handelns auf diese Lebensbereiche werden durch das konkrete Kerngeschäft, die Branche und das Umfeld bestimmt.

G4-14

Die Kenntnis der relevanten Stakeholder-Gruppen und ihrer Interessen, deren systematische Einbeziehung zur Identifizierung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen entlang der Wertschöpfungsketten, die Steuerung dieser wesentlichen Themen durch das Unternehmen sowie die transparente Außenkommunikation bilden die Eckpfeiler für die Werte Verantwortung, Verlässlichkeit, Vertrauen sowie für das Risikomanagement durch die BUWOG Group.

G4-18

G4-23

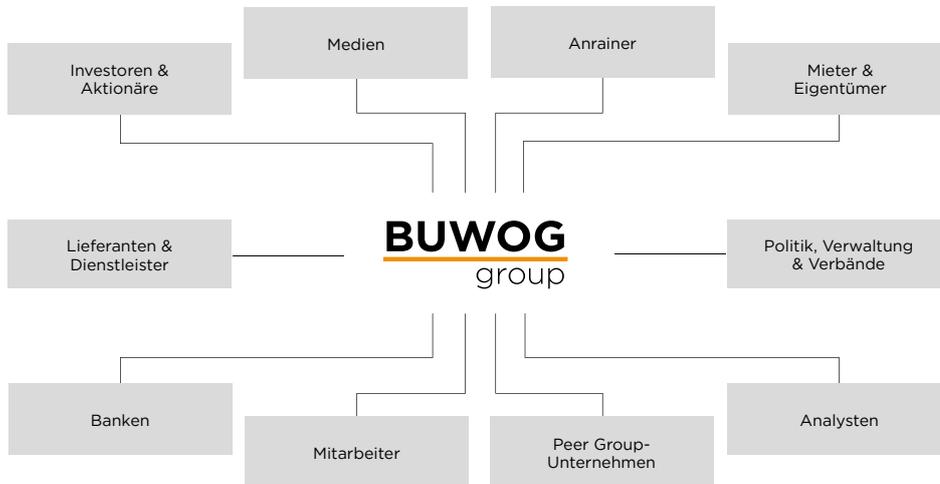
Zur Verbesserung der zielgerichteten Steuerung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen führte die BUWOG Group im Jahr 2017 den umfassenden Prozess einer Wesentlichkeitsanalyse durch. Dieser Prozess orientierte sich, ebenso wie die darauf aufbauende Berichterstattung, an den Prinzipien von GRI. Dabei wurde unter anderem erstmals die Sicht der zentralen internen und externen Stakeholder-Gruppen der BUWOG Group systematisch eingeholt. Diese dienten als fundierte Grundlage zur Ausgestaltung der BUWOG-Nachhaltigkeitsstrategie sowie operativer Management-Ansätze.

G4-25

### PROZESSBESCHREIBUNG UND STRATEGISCHE VERANKERUNG

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurden in einem mehrstufigen Prozess die für die BUWOG Group wesentlichen Themen identifiziert und priorisiert. Interaktive Expertengruppen mit Geschäftsführung, Bereichsleitung sowie dem Nachhaltigkeits-Team hatten zum Ziel, die allgemeinen und spezifischen Nachhaltigkeitsthemen (angelehnt an die allgemeinen sowie branchenspezifischen GRI-Themen) und Stakeholder-Gruppen entlang der BUWOG-Wertschöpfungsketten in Deutschland und Österreich gemeinsam zu identifizieren und einzuordnen. Im Rahmen dieser Expertengruppen konnten 34 vorläufige Nachhaltigkeitsthemen und folgende interne sowie externe Stakeholder identifiziert werden: Investoren, Aktionäre, Analysten, Banken, Mitarbeiter, Lieferanten, Dienstleister, Mieter, Eigentümer, Anrainer, Peer-Group-Unternehmen, Medien, Politik, Verwaltung, Verbände.

## DIE STAKEHOLDER DER BUWOG GROUP



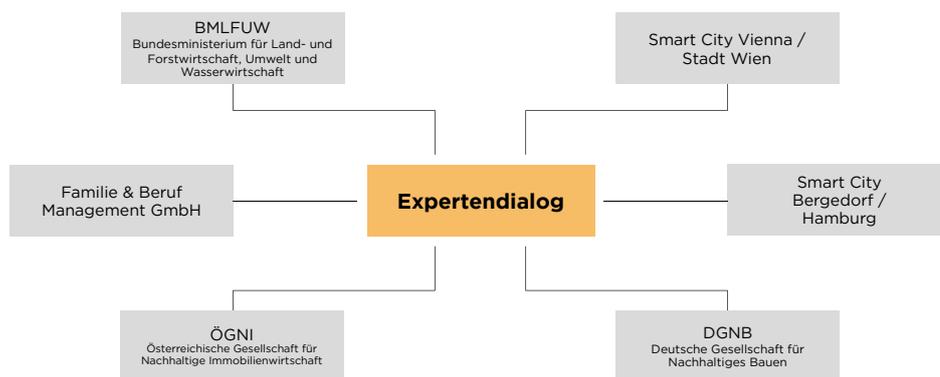
Mit dem Ziel einer objektivierten Einschätzung zur Wesentlichkeit der identifizierten vorläufigen Nachhaltigkeitsthemen wurde aktiv das Feedback interner und externer BUWOG-Stakeholder sowie externer Experten eingeholt. Die umfassende Befragung gliederte sich in zwei Bereiche:

- Die Sicht der zentralen internen und externen Stakeholder (Investoren, Aktionäre, Analysten, Banken, Mitarbeiter, Lieferanten, Dienstleister, Mieter, Eigentümer, Politik, Verwaltung, Verbände) wurde mittels einer Online-Befragung erhoben. Die zentrale Fragestellung an die Stakeholder war: Wie wichtig ist Ihnen das Engagement der BUWOG Group für das jeweilige Nachhaltigkeitsthema?
- Verschiedene Experten aus Deutschland und Österreich wurden im Rahmen von persönlichen Interviews zu ihren Kenntnissen und Erfahrungen zu Nachhaltigkeitsthemen in der Bau- und Immobilienbranche befragt. Im Fokus stand die Bewertung der Auswirkungen von BUWOG-Aktivitäten auf Umwelt und Gesellschaft. Die zentrale Fragestellung lautete: Mit welchen der identifizierten Nachhaltigkeitsthemen der BUWOG Group sind die größten Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft zu erwarten?

G4-24

G4-26

## EXPERTENDIALOG

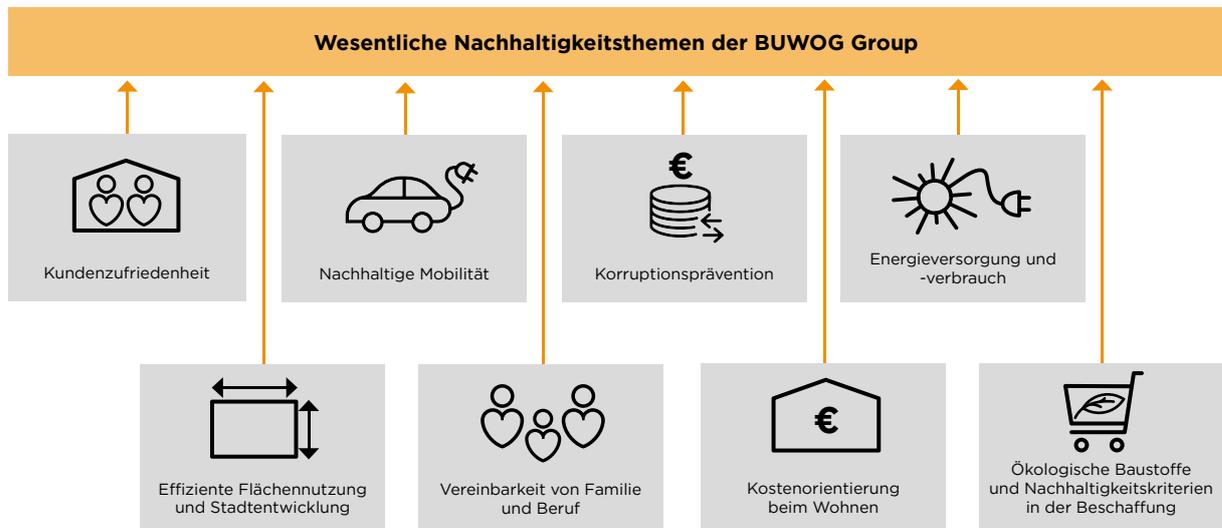


Zahlreiche deutschsprachige Bau- und Immobilienunternehmen sind in den branchenspezifischen Nachhaltigkeitsplattformen DGNB (Deutschland) und ÖGNI (Österreich) vernetzt. Integrierte, zukunftsfähige Stadtentwicklungskonzepte werden häufig unter dem Terminus „Smart City“ zusammengefasst. Das BMLFUW beschäftigt sich als österreichisches Ministerium mit verschiedenen Umweltthemen und arbeitet dazu mit Unternehmen zusammen. Die Beruf & Familie Management GmbH verwaltet das Audit „berufundfamilie“ (Details auf Seite 181).

Im Anschluss an die beiden Befragungsbereiche mit Stakeholdern sowie Experten wurden die Ergebnisse objektiviert und transparent in einer Wesentlichkeitsmatrix zusammengeführt. In dieser spiegelt die y-Achse die Priorisierung der abgefragten Themen aus Sicht der Stakeholder wider, indessen wird auf der x-Achse die Bewertung der Auswirkungen durch die Experten abgebildet (siehe Abbildung auf Seite 173). Eine Einordnung nahe dem Nullpunkt beider Achsen bedeutet eine geringe Wesentlichkeit.



Die Ergebnisse der Befragungen dienten in weiteren internen Expertengruppen mit der BUWOG-Geschäftsführung, der jeweiligen Bereichsleitung sowie dem Nachhaltigkeits-Team der erneuten Reflexion und inhaltlichen Aggregation der Nachhaltigkeitsthemen. Analysiert wurden unter anderem die Relevanz für das BUWOG-Kerngeschäft, ökologische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Effekte sowie die aktuelle Performance und das Potenzial der BUWOG Group innerhalb der verschiedenen Themenbereiche. Die nachfolgenden acht Punkte bilden die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen der BUWOG Group. Für diese wurden konkrete konzernweit gültige Management-Ansätze erarbeitet und mit dem BUWOG-Vorstand abgestimmt.



Für viele dieser Themen sind bereits ambitionierte Management-Elemente in der BUWOG Group etabliert. Ziel der nächsten drei Geschäftsjahre ist es, das Nachhaltigkeitsmanagement im Einklang mit der Unternehmensstrategie in Form von konzernweit standardisierten Prozessen zu etablieren, weiter zu homogenisieren und so eine fundierte Datenbasis für die operative Umsetzung aller Management-Ansätze zu schaffen.



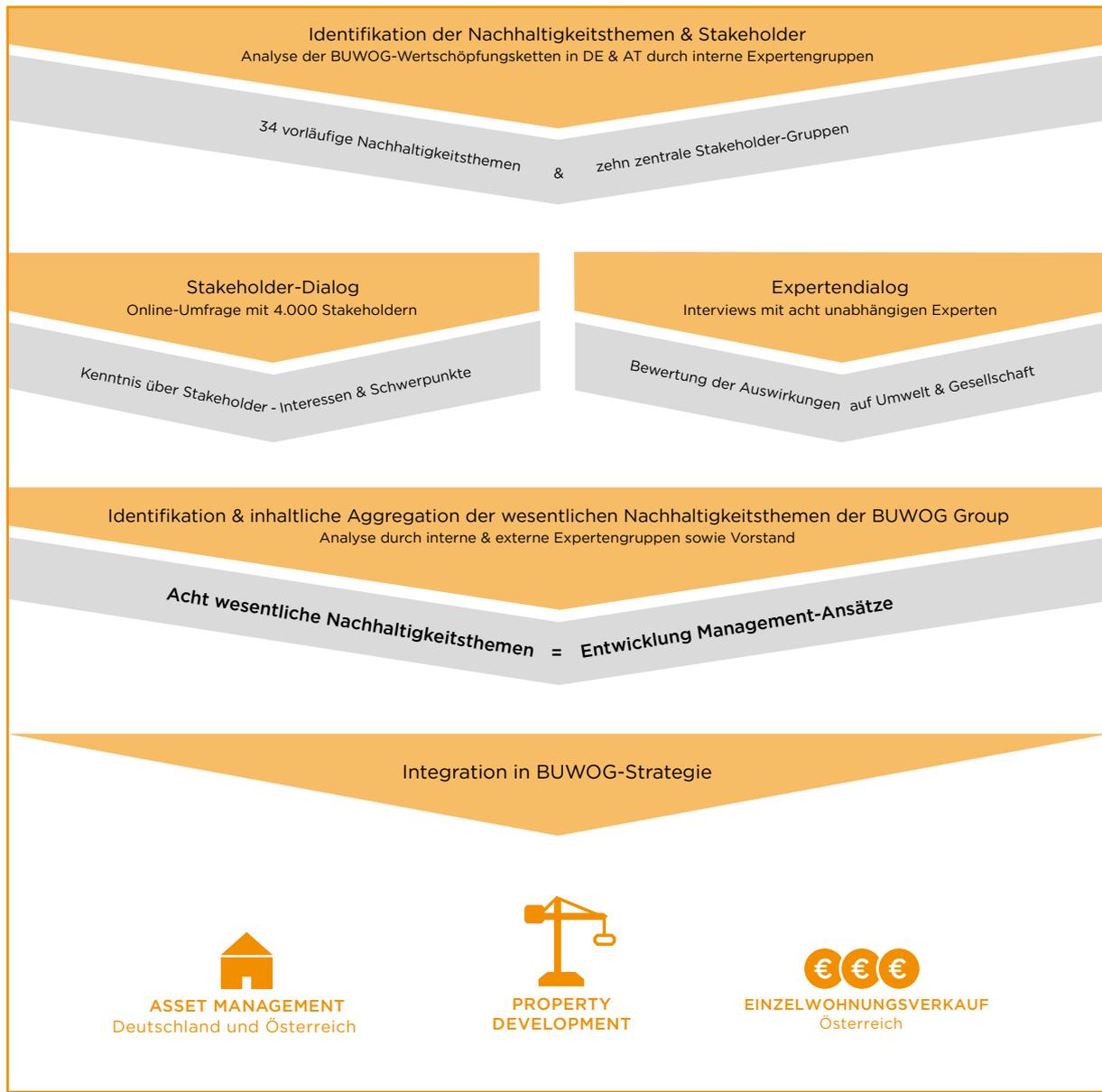
Über den Stakeholder-Dialog hinaus steht die BUWOG Group stetig in direktem bzw. indirektem Austausch mit ihren Stakeholdern, um über laufende Entwicklungen zu informieren und in Dialog zu treten. Die konkreten Kommunikationskanäle und -inhalte werden anlassbezogen sowie routinemäßig an die Bedürfnisse und Interessen der jeweiligen Stakeholder-Gruppe angepasst. Dazu zählen neben klassischen Kommunikationswegen wie z.B. Medienarbeit, Konferenzen, Messen, Website, Mitarbeiterveranstaltungen, Kunden-Servicecenter und Blog auch besonders interaktive Formate wie der Capital Market Day, Property Tours, Fachverbände, Anrainer- und Mieterversammlungen sowie der „Tag der offenen Wohnung“. In kooperativen Forschungs- und Entwicklungsprojekten erprobt die BUWOG Group innovative Lösungen für Umwelt und Gesellschaft (Details ab Seite 190).



Darüber hinaus werden Mitgliedschaften in folgenden branchen- sowie themenspezifischen Verbänden und Netzwerken gepflegt: EPRA, Förderverein der Hochschule für Wirtschaft und Recht in Berlin, Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung, Verein zur Förderung der Qualität in der Immobilienwirtschaft, GRI Global Club, Immobilienverband Deutschland, Österreichische Gesellschaft für Prozessmanagement, Real Estate Brand Club, respACT – austrian business council for sustainable development.

Die folgende Abbildung stellt den Prozess der Wesentlichkeitsanalyse sowie die strategische Integration der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen in die BUWOG-Strategie dar.

**PROZESS DER WESENTLICHKEITSANALYSE & INTEGRATION IN DIE BUWOG-STRATEGIE**



# MANAGEMENT-ANSÄTZE DER WESENTLICHEN NACHHALTIGKEITSTHEMEN

Die folgende Abbildung stellt die Wesentlichkeitsmatrix der BUWOG Group dar, in der sich die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen oberhalb der Linie in Orange finden. Für diese Themen wurden mit dem Ziel der effizienten und wirksamen Steuerung strukturierte Management-Ansätze nach GRI erarbeitet, die auf den folgenden Seiten detailliert vorgestellt werden.

G4-27

## WESENTLICHKEITSMATRIX DER BUWOG GROUP



- 1 Chancengleichheit und Diversity Management
- 2 Einhaltung arbeitsrechtlicher Rahmenbedingungen und Betriebsvereinbarungen
- 3 Datenschutz und -sicherheit
- 4 Abfalltrennung durch die Bewohner
- 5 Dialog Politik/Anrainer -> zufriedenes Umfeld

- 6 Grünflächen und Freiraum
- 7 Umweltschutz und Sicherheit am Bau
- 8 Ökologische Reinigung und Pflege
- 9 Soziale Vielfalt und Konfliktvermeidung
- 10 Gebäudezertifizierung
- 11 Raum für Partizipation

Die Größe der Kreise demonstriert die geschätzten wirtschaftlichen Auswirkungen auf die BUWOG Group (je größer der Kreis, desto größer die wirtschaftliche Auswirkung).

G4-20  
G4-DMA  
G4-21



## NACHHALTIGE ENERGIEVERSORGUNG SOWIE -VERBRAUCH DER GEBÄUDE UND BEWOHNER

Die Themen Energieversorgung, -verbrauch und energiebezogene Gebäudetechnik sind in der Bau- und Immobilienwirtschaft von hoher Bedeutung. Die Bereitstellung von Energie in Form von Strom und Wärme ist die Basis für behagliches Wohnen. Gleichzeitig haben Energieträger sowie -verbrauch im Wohnungsbereich wesentliche Auswirkungen auf den Klimawandel. Die BUWOG Group ist sich ihres energiebezogenen Einflusses auf Umwelt und Gesellschaft bewusst und agiert daher umsichtig in Bezug auf ökologische und wirtschaftliche Ansprüche von Energieversorgung und -verbrauch sowie von Wertschaffung und -erhaltung der Gebäude.

**Der Beitrag der BUWOG Group.** Der direkte Einflussbereich der BUWOG Group liegt in der energetischen Gestaltung des Neubaus, den Modernisierungsmaßnahmen am Bestand, der energetischen Leistung der BUWOG-Büros sowie des Fuhrparks. Des Weiteren kann teilweise auch die Wahl des Energieträgers die Energiebilanz der Objekte positiv beeinflussen.

Die zentrale Aufgabe der BUWOG Group ist es, den Rahmen für einen geringen Energieverbrauch der Gebäude zu schaffen. Dazu zählen die energieeffiziente Gestaltung von Neubauobjekten sowie die schrittweise energetische Modernisierung geeigneter Bestandsobjekte.



Modernisierungsobjekt in Hirschpaß, Lübeck

**Ziele, Maßnahmen und Monitoring.** Im Geschäftsjahr 2016/17 hat die BUWOG Group ein umfangreiches Modernisierungsprogramm mit Schwerpunkt auf Bestandsobjekten in Deutschland gestartet (CAPEX-Programm). In Österreich wurden die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zur Modernisierung von Bestandsobjekten herangezogen, sodass ein guter technischer sowie energetischer Zustand der Objekte und der Wohnungen gewährleistet ist. Für gut 2.500 Bestandseinheiten wurden so deutliche Verbesserungen der Energieeffizienz in Deutschland und Österreich erreicht. Für weitere rund 1.800 Bestandseinheiten in Deutschland sind im Geschäftsjahr 2017/18 Energieeffizienzmaßnahmen vorgesehen. Die Modernisierungsmaßnahmen betreffen zum Beispiel

den Tausch von Fenstern, die Montage von Fassaden-Wärmedämmverbundsystemen sowie die energetische Aufwertung der Dächer und Keller. Diese Maßnahmen führen zu einer Wertsteigerung der Immobilien sowie zur Reduktion des Energieverbrauchs und CO<sub>2</sub>-Ausstoßes.

Die Allgemeinflächen (Garagen, Stiegenhäuser etc.) aller Objekte, die sich im Mehrheitseigentum der BUWOG Group befinden, sowie alle BUWOG-Büros werden mit zertifiziertem Grünstrom versorgt. Im Neubau werden in verschiedenen Pilot- und Forschungsprojekten auch erneuerbare Energieversorgungen sowie weitere energiebezogene Innovationen getestet, die bei erfolgreicher Anwendung und Zukunftsperspektive das Potenzial für umfassende Verwendungen bieten (siehe *Innovationen für Umwelt und Gesellschaft* ab Seite 191).



Im BUWOG-Blog unter <http://blog.buwog.com/> geben Experten Energiespartipps.

Energieeffizienz hängt jedoch nicht nur vom Gebäude selbst ab. Der sparsame Umgang mit Energie durch die Bewohner ist ebenfalls entscheidend und könnte einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Das individuelle Nutzerverhalten der Bewohner kann die BUWOG Group allerdings nur sehr eingeschränkt beeinflussen. Die Steuerungsmaßnahmen konzentrieren sich hier auf zielgerichtete und klare Kommunikation, wie z.B. Aushänge im Objekt, Hinweise auf der Website, im BUWOG-Blog sowie im Übergabe-Handbuch, die jeweils weiter ausgebaut werden. Diese dienen der steten Sensibilisierung der BUWOG-Mieter.

Energie als ein zentrales Nachhaltigkeitsthema hat bei der BUWOG Group Tradition. So ist sie in Österreich langjähriger Partner des ambitionierten „klimaaktiv pakt2020“ des BMLFUW und verfügt über ein zerti-

fiziertes Energiemanagementsystem nach „ISO 50001“, das neben der fundierten prozessualen Verankerung auch eine verschriftlichte Energiepolitik vorsieht (Details siehe Seite 184).

Im Zuge der konzernweiten prozessual gesteuerten Neustrukturierung und Homogenisierung des Nachhaltigkeitsmanagements wird im Geschäftsjahr 2017/18 eine breite Status-quo-Erhebung zum Thema Nachhaltige Energieversorgung sowie -verbrauch der Gebäude durchgeführt, deren Ergebnisse als Basis für weitere konzernweite Ziel- und Maßnahmenentwicklungen in folgenden Bereichen dienen werden:

- Integration von Energiereduktions- und Energieeffizienzstandards im gesamten Neubauprozess: Analyse und Definition von Zielwerten und Maßnahmen im Rahmen der Due Diligence bei Grundstücksankäufen, Planung und Umsetzung in Projektkonzeption, Bauvorbereitung und Projektrealisierung
- Energetische Sanierung, Regulierung und Nachrüstung der Bestandsobjekte: Definition von Zeitplan, Zielwerten und Maßnahmen für Energieeffizienz und Nachrüstung mit erneuerbaren Energieträgern bei Sanierung
- Ausbau informativer und bewusstseinsbildender Kommunikationsmaßnahmen zum Thema Energiesparen für aktuelle und zukünftige Bewohner: unter anderem durch proaktive Kommunikation von Veränderungen in Neben- und Betriebskostenabrechnungen





Die Evaluierung erfolgt unter anderem anhand folgender Indikatoren:

- Absoluter Energieverbrauch für Allgemeinstrom und Wärme der Nutzflächen auf Basis von Energieausweis- und Verbrauchsdaten in kWh und CO<sub>2</sub>e-Emissionen\*
- Energieintensität: jährlicher Energieverbrauch für Allgemeinstrom und Wärme der Nutzflächen pro m<sup>2</sup> Nutzfläche in kWh und CO<sub>2</sub>e-Emissionen
- Maßnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs, Energieeffizienzmaßnahmen sowie Einbindung der Bewohner
- Einspareffekte infolge von energietechnischen Modernisierungsmaßnahmen in kWh und CO<sub>2</sub>e, auf Basis von Energieausweisdaten



### **KOSTENORIENTIERUNG BEIM WOHNEN**

Das aktuell angespannte Angebot-Nachfrage-Verhältnis in den Mietwohnungsmärkten der Ballungsräume sowie fluktuierende Energie- und Nebenkosten stellen wesentliche sozioökonomische Faktoren dar und tragen zur Notwendigkeit der Kostenorientierung durch die Bewohner bei. Wenngleich die BUWOG Group diese Aspekte nicht alleine verantworten kann, strebt sie an, ihren Handlungsspielraum geltend zu machen und wo möglich auf Kostenoptimierungen für die Bewohner hinzuwirken.

**Der Beitrag der BUWOG Group.** Die BUWOG Group schafft durch Neubau, Nachverdichtung und Dachgeschossausbau zusätzlichen Wohnraum in den durch demografische Entwicklungen besonders betroffenen Städten Berlin, Hamburg und Wien und trägt so dazu bei, dem knappen Wohnungsangebot zu begegnen. Das vielschichtige Immobilienportfolio der BUWOG bedient ein sehr breites Kundensegment und fokussiert insbesondere auf Personen mit mittlerem Einkommen sowie Familien.

Der BUWOG-Bestand kombiniert regulierten Wohnraum mit unregulierten Mietwohnungen. So weisen 82% des Bestandsportfolios Mieten von bis zu EUR 6 pro m<sup>2</sup>, bei Wohnungsgrößen von zumeist zwischen 61 m<sup>2</sup> und 80 m<sup>2</sup>, auf (Details zur Struktur des Bestandsportfolios sind der Seite 53 zu entnehmen). Der Großteil der vermieteten Bestandseinheiten der BUWOG Group in Österreich sind regulierte Mietverhältnisse gemäß den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) und unterliegen daher dem Kostendeckungs- und Wiedervermietungsentgelt. Das WGG stellt mit seinen Rahmenbedingungen für die Mietzinsbildung leistbares Wohnen in den Vordergrund. Mieterhöhungen werden von der BUWOG Group auch nur innerhalb dieser gesetzlichen Rahmenbedingungen vorgenommen. In Deutschland ist rund ein Drittel der vermieteten Bestandseinheiten der BUWOG Group regulierter Wohnraum. Es handelt sich dabei um sozialen Wohnraum, der strengen Mietpreisbindungen unterliegt. Die BUWOG Group achtet auf die Einhaltung der sozialen Zweckbindung der Wohnungen und vergibt diese nur an nach den Förderungsbestimmungen berechnete Mieter. Die Mietpreise des unregulierten deutschen Bestands unterliegen Gesetzen und Verordnungen sowie der Mietpreismbremse. Mieterhöhungen werden von der BUWOG Group dort ebenfalls nur innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Rahmenbedingungen vorgenommen.

Ein essenzieller Punkt in vielen Haushaltsbudgets der Mieter ist die Höhe der Wohnnebenkosten. Die BUWOG Group prüft regelmäßig die Betriebs- und Verwaltungskosten je Objekt hinsichtlich ihrer Optimierbarkeit.

**Ziele, Maßnahmen und Monitoring.** Zur Kostenerleichterung aufseiten der Bewohner forciert der Bereich „Einkauf Technik“ mögliche Skalierungs- und Synergieeffekte, wie z.B. Mehrjahresplanungen und Bündelungen von Bestellungen. Diese Effekte können eine Vielzahl von Beschaffungsprozessen für Dienstleistungen, wie zum Beispiel Schneeräumung, Gartenbetreuung, ebenso wie entsprechende Verträge mit Energieversorgungsunternehmen betreffen. Da die auf Seite 174 dargestellten Investitionen in Energieeffizienz bei kostendeckenden Mieten Auswirkungen auf die Höhe der Mieten haben, werden diese Maßnahmen unter der Voraussetzung der Wirtschaftlichkeit und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten kostenbewusst umgesetzt. Im Dialog mit Lokalpolitik und Mietervereinigungen werden gemeinsame Lösungen für die Mieter angestrebt.

Eine konzernweite Erhebung des Status quo erfolgt in den Geschäftsjahren 2017/18 sowie 2018/19. Zusätzlich wird die Befragung der Bewohner zu den anfallenden Betriebskosten sowie damit verbundenen Services in den jährlich stattfindenden Kundenumfragen ausgebaut. Die BUWOG Group wird die Entwicklung der Betriebskosten unter anderem mithilfe des folgenden Indikators evaluieren:

- Intensität Betriebskosten: jährliche Betriebskosten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche im Durchschnitt

\* Kohlendioxid-Äquivalent (CO<sub>2</sub>e) ist eine standardisierte Einheit zur Bewertung des relativen Beitrags zum Treibhauseffekt verschiedener Gase. Klimaschädliche Emissionen treten nicht nur in Form des bekanntesten Vertreters Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) auf. Weitere Gase, wie beispielsweise Methan (CH<sub>4</sub>) oder Distickstoffmonoxid (N<sub>2</sub>O), werden mithilfe eines Umrechnungsfaktors in CO<sub>2</sub>-Äquivalente übertragen und erleichtern so die Vergleichbarkeit in Hinblick auf ihre Klimaschädlichkeit.



## KUNDENZUFRIEDENHEIT



Die Zufriedenheit der Kunden ist nicht nur in wirtschaftlicher Hinsicht ein wichtiges Thema. Denn hohe Kundenzufriedenheit leistet einen positiven Beitrag zu geringen Fluktuations- und Leerstandsdaten. Hoher Leerstand, der nicht aufgrund von fehlender Nachfrage entsteht, kann wiederum in Gebieten mit knappem Wohnungsangebot ein verschärfender Faktor für hohe Wohnpreise sein. Des Weiteren werden bei hohen Leerstandsdaten Ressourcen nicht effizient und nachhaltig genutzt.

**Der Beitrag der BUWOG Group.** Das Thema Kundenzufriedenheit zeigt deutlich, dass die BUWOG Group wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Auswirkungen mit integrierten Zielsetzungen wirkungsvoll begegnen kann. Der zentrale Slogan der BUWOG Group lautet „glücklich wohnen“, und um dies zu erfüllen, wird eine Vielzahl an Maßnahmen gesetzt, die das hohe Niveau der Kundenzufriedenheit fortführen sowie, wo nötig und möglich, verbessern. Rund 300 Mitarbeiter beschäftigen sich täglich direkt mit der Betreuung der BUWOG-Kunden, wobei die Eckpfeiler ihrer Arbeit Erreichbarkeit und Reaktionszeit, Verbindlichkeit und Erledigung sowie natürlich Freundlichkeit sind. Diese Leitgedanken werden in verschiedenen qualitativen sowie quantitativen Kundenbetreuungsmaßnahmen umgesetzt. Die direkten Einflussmöglichkeiten der BUWOG Group auf Kundenzufriedenheit und Leerstand werden jedoch auch durch größere regionsspezifische Dynamiken, persönliche Entwicklungen der Bewohner sowie durch externe Leistungen beeinflusst.

**Ziele, Maßnahmen und Monitoring.** Oberstes Ziel ist es, bestehende sowie potenzielle BUWOG-Kunden zufriedenzustellen und langfristig zu halten. Neben umfangreichen persönlichen Servicemaßnahmen profitieren die BUWOG-Kunden demnächst flächendeckend vom Ausbau der digitalen Kommunikation. Im Dezember 2016 wurde für die Kunden des deutschen Immobilienbestands eine maßgeschneiderte BUWOG-MieterAPP eingeführt. Mit Ende 2017 wird dieses zeitgemäße und effiziente Kommunikationsangebot auch in Österreich nutzbar sein. Wesentliche Schwerpunkte der Funktionalitäten der MieterAPP unterstützen die zentralen Serviceleistungen der BUWOG Group und ermöglichen den Mietern eine schnelle Schadensmeldung mit Foto-Upload, die Angabe von Wunschterminen zur Schadensbeseitigung sowie Handwerkerbewertungen. Zusätzlich lädt der integrierte Anbietervergleich von Energiedienstleistungen, inklusive Ökostrom-Anbieter, zur bewussten Auswahl der Energieversorgung ein. Weitere technologiebasierte Verbesserungsmaßnahmen der Kundenbetreuung werden fortlaufend umgesetzt. Ziel dessen sind einerseits prozessuale Effizienzgewinne sowie damit verbundene schnelle Reaktionszeiten aus Kundensicht.

Kontinuierliche Schulungen der Servicemitarbeiter sind weitere wichtige Maßnahmen, um die Kundennähe zu verstärken. Im Geschäftsjahr 2016/17 wurden 70 Mitarbeiter zu dienstleistungsorientierter Servicekultur und entsprechender Kommunikation geschult. Weitere 80 Mitarbeiter werden in diesem Bereich im Geschäftsjahr 2017/18 geschult.

Des Weiteren reagiert die BUWOG Group auf die persönliche Entwicklung der Bewohner, die sich z.B. im Zuge von familiären oder beruflichen Veränderungen ergeben, und steht Umzugswünschen von langjährigen Mietern innerhalb des eigenen Bestandes grundsätzlich offen gegenüber. In einem schriftlichen Regelwerk sind die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für einen BUWOG-internen Umzug festgelegt.

Wenngleich manche Anliegen der Bewohner nicht in direktem Zusammenhang mit den BUWOG-Services stehen, nimmt die BUWOG Group alle Bewohneranliegen ernst und unterstützt die Bearbeitung durch ihre Serviceleistungen. Beispielsweise werden handwerkliche Leistungen in der Regel nicht durch die BUWOG Group selbst, sondern durch ausführende Dienstleister abgewickelt. Insbesondere in diesen Fällen wird die proaktive Kommunikation durch die BUWOG Group mittelfristig ausgebaut.

Zur Evaluierung der Kundenzufriedenheit findet jährlich eine Kundenbefragung statt, welche durch die Abteilung Qualitätssicherung & Beschwerdemanagement koordiniert wird. Die Ergebnisse werden direkt an den Vorstand sowie an die betroffenen Abteilungen berichtet und sind dem Nachhaltigkeitsprogramm auf Seite 182 zu entnehmen. Folgende zentrale Indikatoren werden künftig im Geschäftsbericht veröffentlicht:



- Wohnzufriedenheit gesamt
- Zufriedenheit mit der Immobilienverwaltung
- Zufriedenheit mit der Erledigung
- Zufriedenheit mit der Erreichbarkeit
- Durchschnittliche Dauer des Mietverhältnisses pro Mieter

G4-21



## ÖKOLOGISCHE BAUSTOFFE & NACHHALTIGKEITSKRITERIEN IN DER BESCHAFFUNG

G4-DMA

Nachhaltigkeitskriterien in der Beschaffung spielen eine zentrale Rolle in Bezug auf die Umweltverträglichkeit der eingesetzten Ressourcen sowie der Produktionsverfahren und -bedingungen. Der Lebenszyklus eines Gebäudes startet mit den Rohstoffen sowie deren Gewinnung. Darauf folgen teils mehrstufige Verarbeitungs- bzw. Veredelungsschritte, bevor der Einsatz im Bauprozess erfolgt und – nach Fertigstellung – die jahrzehntelange Nutzungsphase durch die Bewohner beginnt. Am Ende des Lebenszyklus, das heißt beim Abbruch von Gebäuden, fallen dann Rückbau-, Wiederverwertungs- und Entsorgungsprozesse an. Die Auswirkungen der Bau- und Immobilienwirtschaft auf Umwelt und Gesellschaft entlang des beschriebenen Lebenszyklus reichen daher vom Einsatz erneuerbarer und endlicher Ressourcen über Arbeitsbedingungen, Transportwege, gesunde Wohnräume bis hin zu Deponierung und Wiederverwendung der eingesetzten Materialien. Für konkrete Aussagen und Bewertungen sind diese Auswirkungen produktindividuell zu betrachten. Die BUWOG Group wird in den nächsten Jahren einen strukturierten Prozess zur Identifikation und Bewertung produktindividueller Auswirkungen umsetzen.

**Der Beitrag der BUWOG Group.** Als führender deutsch-österreichischer Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich ist sich die BUWOG Group ihrer ökologischen und sozialen Verantwortung entlang der Wertschöpfungsketten sehr bewusst. Daher ist die Ausrichtung der Lieferantenbeziehungen auf Nachhaltigkeit sowie Wirtschaftlichkeit ein zentrales Bestreben. Grundsätzlich bezieht sich dieses neben der Verantwortungsübernahme auch auf die Reduktion etwaiger nachhaltigkeitsbezogener Risiken entlang der BUWOG-Lieferketten. Eine wesentliche Aufgabe ist es daher, die möglichen Nachhaltigkeitsrisiken in der Lieferkette zu identifizieren und weitestgehend zu reduzieren. Zu diesem Zweck werden potenzielle sowie bestehende Lieferanten und Dienstleister im Bereich „Einkauf Technik“ sorgfältig ausgewählt und geprüft. Als weiterer wichtiger Pluspunkt werden langjährige Beziehungen zu Lieferanten angestrebt, die auf gegenseitigem Vertrauen basieren und in denen rechtliche sowie vertragliche Bestimmungen eingehalten werden. Auf diesem Weg können durch Verbesserungsmaßnahmen in puncto Nachhaltigkeit und Effizienz positive Multiplikationseffekte entlang der Lieferketten identifiziert und genutzt werden. Hierfür ist vor allem ein transparenter Überblick über die ökologische Performance sowie die Arbeitspraktiken der Lieferanten wichtig.



Beim Rückbau des Objekts Rathausstraße 1 arbeitet die BUWOG Group mit dem Kooperationsnetzwerk „BauKarussell“ und der ReUse-Plattform „Harvest Map“ zusammen.

G4-12

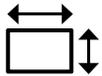
Die BUWOG Group in Deutschland arbeitet primär mit den ihr direkt vorgelagerten Baufirmen zusammen. In Österreich übernimmt die Detailkoordination sowie die Bauleistung der sogenannte Generalunternehmer, welcher (Teil-)Leistungen weiter an Subunternehmer vergibt. Die Zusammenarbeit mit Rückbau- und Entsorgungsunternehmen findet vorwiegend bei Zukäufen von Grundstücken statt, auf denen sich Gebäude befinden, die für die BUWOG Group aus unterschiedlichen Gründen nicht in das Immobilienportfolio passen und die daher Neubauprojekten weichen müssen.

**Ziele, Maßnahmen und Monitoring.** Ziel ist es mittelfristig, den Einsatz von ökologischen Baustoffen bei Neubau, Sanierung und Nachverdichtung sowie die Berücksichtigung von sozialen und ökologischen Nachhaltigkeitsaspekten im Lieferketten- und Vertragsmanagement zu verankern. Die BUWOG Group ist davon überzeugt, dass Nachhaltigkeit und Kosteneffizienz keinen Widerspruch darstellen müssen. Mittels effizienter Beschaffungsprozesse und kooperativer Lieferantenbeziehungen kann kostenneutral – für die BUWOG Group sowie für ihre Bewohner (siehe auch *Kostenorientierung beim Wohnen* auf Seite 175) – eingekauft werden. Zur Realisierung dieser Potenziale ist eine mehrstufige Optimierung der Einkaufsprozesse der BUWOG Group geplant. Im Geschäftsjahr 2017/18 werden die Produktgruppen und -volumina, welche standardgemäß verwendet werden, konzernweit erhoben und mithilfe externer Experten nach ihren ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen bewertet. Der Bewertungsprozess soll plangemäß in den Geschäftsjahren 2018/19 und 2019/20 abgeschlossen werden und auf Basis der Ergebnisse die konzernweite Umsetzung entsprechender Beschaffungsrichtlinien gestartet werden. Im Fokus werden zentrale Beschaffungsgruppen in Hinblick auf die Größe der finanziellen sowie physischen Volumina sowie deren Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft stehen. Für diese Produktgruppen werden gesetzliche sowie freiwillige Standards definiert und, wo möglich, konzernweit homogenisiert. Zusätzlich können Zertifikate und sonstige Nachweise der Nachhaltigkeitsperformance der Lieferanten und Dienstleister unterstützen. Die zentrale Steuerung dieses Prozesses erfolgt auf Bereichsleiter-Ebene in dem Bereich „Einkauf Technik“. Die so erarbeiteten Beschaffungsrichtlinien werden auf bestehende Planungsrichtlinien und Leistungsbilder für Generalunternehmer, Architekten, Bautechniker etc.

aufsetzen und betreffen diverse Ausschreibungen und Einkaufsvorgänge. Abgesehen von physischen Gütern, die für den Bau und Betrieb von Wohngebäuden eingesetzt werden, sind auch zahlreiche Menschen beteiligt. Dabei sind die Baufirmen im Neubau, bei Sanierung und Instandhaltung genauso relevant wie Dienstleistungsunternehmen in der Immobilienverwaltung, die sich z.B. um Schneeräumung und Gartenpflege kümmern.

Die Umsetzung der BUWOG-Nachhaltigkeitskriterien aufseiten der Lieferanten und Dienstleister soll durch entsprechende vertraglich-rechtliche Grundlagen, persönliche Gespräche sowie gezielte Vor-Ort-Überprüfungen sichergestellt werden. Das Monitoring wird u.a. mittels des folgenden Indikators erfolgen:

- Materialverbrauch in Gewicht oder Volumen – aufgeteilt nach nicht erneuerbaren Materialien und erneuerbaren Materialien für ausgewählte Beschaffungsgruppen.



## EFFIZIENTE FLÄCHENNUTZUNG & STADTENTWICKLUNG

Die Wohnungsmärkte der Großstädte Berlin, Hamburg und Wien sind seit Jahren von einem kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungszahl und der damit einhergehenden erhöhten Nachfrage nach Wohnraum geprägt. Die dadurch zunehmende Bodenversiegelung führt dazu, dass natürliche Erholungsräume in der Stadt knapper werden. Des Weiteren tragen versiegelte Flächen weder zur Regulierung des Mikroklimas noch zur Lebensmittelproduktion bei. Aus Nachhaltigkeitssicht besteht jedoch nicht nur die Notwendigkeit nach zusätzlichem Wohnraum, sondern auch nach Grünflächen im Stadtgebiet.

**Der Beitrag der BUWOG Group.** Diesem vermeintlichen Zielkonflikt begegnet die BUWOG Group mit dem Leitgedanken der sogenannten „aufgeladenen Fläche“. Dabei wird bei flächen- und ressourceneffizienter Bauweise gleichzeitig qualitativer Raum für Mensch und Natur geschaffen. Die Alternativen wären, dass sich die durchschnittliche Wohnungsgröße infolge der zunehmenden Urbanisierung weiter reduziert und so das Leben in immer kleineren Wohneinheiten stattfindet und die Zersiedelungen ins städtische Umland voranschreitet. In den Vorortgemeinden der Großstädte Berlin, Hamburg und Wien ist diese Entwicklung bereits zu beobachten. Aufgrund von größeren individuellen Flächenbedürfnissen für Wohnen und Verkehr sowie niedrigeren Geschossflächen wird dort verhältnismäßig mehr Pro-Kopf-Fläche versiegelt. Deutlich ressourcen- und flächeneffizienter gestaltet sich die Nachverdichtung in Städten, da dort der Bau von mehrgeschossigen Wohnbauten möglich ist und platzsparende Infrastrukturen, wie z.B. Straßen- und Kanalisationsnetze, bereits vorhanden sind.

**Ziele, Maßnahmen und Monitoring.** Im Geschäftsjahr 2017/18 strebt die BUWOG Group eine praktikable Definition im Sinne des Management-Ansatzes von „aufgeladener Fläche“, d.h. flächeneffizientes Bauen inklusive Qualitätsansprüche zur langfristigen Befriedigung menschlicher und ökologischer Bedürfnisse, an. Zu diesem Zweck wird u.a. der Dialog und Vergleich mit Unternehmen gesucht, die hierbei Vorzeigebispiele umsetzen. Darüber hinaus steht die BUWOG Group in regelmäßigem Dialog mit lokalen Behörden zur Etablierung eines gemeinsamen Verständnisses. Aufbauend auf die Analyse- und Dialogphase, soll die Festlegung von konzernweiten Standards zur Schaffung von „aufgeladenen Flächen“ sowie zur Berücksichtigung weiterer regionaler Nachhaltigkeitsspezifika im städtischen Raum erfolgen. Dies betrifft beispielsweise den Neubau sowie die Realisierung von Nachverdichtungspotenzialen in den Städten Berlin, Hamburg und Wien. Die konkreten Maßnahmen zur Umsetzung sowie zum laufenden Monitoring werden mittelfristig voraussichtlich im Geschäftsjahr 2018/19 starten.

Bereits jetzt baut die BUWOG Group zum überwiegenden Teil auf „Kompensationsflächen“. Das sind Flächen, die bereits vor dem Ankauf durch die BUWOG Group bebaut waren, aber im Zuge des städtischen Strukturwandels nicht mehr für ihren ursprünglichen Zweck genutzt werden („Brownfields“). Oft werden Grundwasser- und Bodenverunreinigungen ehemaliger Gewerbeflächen durch die BUWOG Group saniert und in attraktiven Wohnraum transformiert, der die Fläche aufwertet. Im Rahmen von gesetzlichen Vorgaben, Stadtentwicklungsplänen, Flächenwidmungen und weiteren regionalen Spezifika sowie im Dialog mit lokalen Behörden und Politik werden projektindividuell qualitative und flächeneffiziente Bebauungspläne erarbeitet. Diese umfassen Themen wie Geschosshöhe, Grünräume, Aktivierung der Dachflächen, Baumschutz, Regenwasserretention, Stellplätze etc. und werden in ansprechende Projektentwicklungen integriert.



## NACHHALTIGE MOBILITÄT

Mobilität beinhaltet mit Hinblick auf den Klimawandel eine Vielzahl aktueller und zukünftiger Herausforderungen insbesondere in den urbanen Gebieten. Hierzu zählen beispielsweise die lokale Luftverschmut-





E-Auto aus dem BUWOG-Fuhrpark

zung durch Emissionen des Autoverkehrs in Form von Stickoxiden (NO<sub>x</sub>) und Feinstaub sowie der Energieverbrauch. Vorausschauende intelligente Mobilitäts- und Verkehrskonzepte bilden hier Lösungsansätze. Diese beinhalten unter anderem die Zunahme der Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln und „Car-Sharing“-Angeboten sowie eine zunehmende Elektrifizierung der Mobilität in urbanen Gebieten. Im Sinne der nachhaltigen Nutzung der begrenzten städtischen Flächen (siehe auch *Effiziente Flächennutzung & Stadtentwicklung* auf Seite 178) ist zu bedenken, dass die für Mobilität

benötigten Flächen weitestgehend nicht für Wohnraum oder Natur- und Erholungsräume genutzt werden können.

**Der Beitrag der BUWOG Group.** Als einer der größten Wohnprojektentwickler in Berlin, Hamburg und Wien sowie führender Immobilienverwalter im deutschsprachigen Raum beschäftigt sich die BUWOG Group seit mehreren Jahren intensiv mit dem Thema „Nachhaltige Mobilität“. Dabei werden integrierte Mobilitätskonzepte insbesondere in der Projektentwicklung immer bedeutender.

Insbesondere E-Mobilität stellt ein wesentliches und zukunftsweisendes Thema in der BUWOG Group dar. So muss bereits in der Konzeption und Planung der Neubauprojekte – zumeist rund drei Jahre vor Fertigstellung – der zukünftige Bedarf an PKW-Stellplätzen inklusive Elektro-Ladepunkten bzw. Leer-Verrohrung für spätere Nachrüstungen im Objekt berücksichtigt werden. Die Analyse dieses künftigen Bedarfs, regulativer Rahmenbedingungen sowie intelligenter Mobilitätslösungen ist für die BUWOG Group mit Hinblick auf Vermeidung späterer Zusatzkosten essenziell.

Die Regionalpolitik sieht Mobilitätsthemen z.B. auch in städtebaulichen Verträgen sowie in der sogenannten Stellplatzverordnung in Wien vor. Diese besagt, dass pro 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche mindestens ein PKW-Stellplatz am Baugrund geschaffen werden muss. Regulative zur verpflichtenden Schaffung von PKW-Stellplätzen durch Wohnungsbauunternehmen haben die Städte Berlin und Hamburg bereits in den Jahren 2014 bzw. 2013 abgeschafft. Darüber hinaus tragen auch die individuellen Mobilitätsentscheidungen der Bewohner zur umweltfreundlichen Stadtentwicklung bei.

**Ziele, Maßnahmen und Monitoring.** Ein übergeordnetes Ziel liegt in der Festlegung und Verankerung nachhaltiger Mobilitätskonzepte in den Planungsrichtlinien der Projektentwicklung, inklusive individueller Gestaltungsmöglichkeiten durch die Bewohner und Berücksichtigung der Bedingungen der lokalen Infrastruktur.

Neben der E-Mobilität sind mittelfristig beispielsweise allwettertaugliche Fahrradabstellanlagen inklusive Werkstätten in den Objekten sowie Kooperationen mit Mobilitätsdienstleistern (Anbieter von E-Fahrzeugen und Car-Sharing) geplant. Mobilitätsberatungen und weitere Informationen zu nachhaltiger Mobilität werden bei der Bewerbung der Wohneinheiten sowie im Zuge von Übergaben an die Bewohner umgesetzt. Langfristig strebt die BUWOG Group standardisierte Mobilitätsangebote für Neubauten und Bestandsobjekte an, die sich (wo möglich) über mehrere Objekte erstrecken und in Zusammenarbeit mit Mobilitätsdienstleistern geschaffen werden. Im Bestandsportfolio plant die BUWOG Group die Einführung von zentral gesteuerten, standardisierten und regelmäßigen Überprüfungen der Mobilitätsangebote mit Hinblick auf Optimierungspotenziale sowie sinnvolle Maßnahmen der Instandhaltung und Nachrüstung. Im Geschäftsjahr 2017/18 wird hierzu der konzernweite Status quo erhoben. Auf Basis der Ergebnisse erfolgen dann die Homogenisierung sowie die Detailplanung entsprechender Ziele und Maßnahmen.

Ein weiteres wichtiges Ziel der BUWOG Group im Bereich Mobilität ist es, auf Basis eines modernen und effizienten Fuhrparkmanagements einen positiven Beitrag zur nachhaltigen Mobilitätsentwicklung zu leisten. Hierfür stellt die BUWOG Group ihren Mitarbeitern elektrobetriebene Pool-Fahrzeuge sowie Fahrräder für Dienstfahrten zur Verfügung. Die interne Mobilität der BUWOG Group bezieht sich auf Dienstwege, die zum überwiegenden Teil der Betreuung der BUWOG-Objekte sowie der persönlichen Abstimmung unter den Kollegen an verschiedenen Standorten dienen. Die kürzlich novellierte Firmenfahrzeug-Richtlinie regelt u.a. die Beschaffungskriterien der Pool- und Dienstfahrzeuge. Seit Mai 2017 werden daher ausschließlich Elektro-Fahrzeuge bzw. benzinbetriebene Fahrzeuge angeschafft. Fahrzeuge mit Dieselantrieb werden in der BUWOG Group sukzessive abgeschafft. Die Pool-Fahrzeuge, die allen Mitarbeitern zur Verfügung stehen, werden schrittweise durch Hybrid-Fahrzeuge ersetzt. Die geplanten Neuanschaffungen erhöhen den Anteil der Pool-Fahrzeuge mit Elektro- bzw. Hybrid-Antrieb im Jahr 2017 auf 55% und bereits 2018 auf 70%. Im

Jahr 2019 werden, im Zuge des Endes der Leasingvertragsdauer, die meisten Pool-Fahrzeuge ausgetauscht, was einen annähernd 100-prozentig alternativ betriebenen Pool-Fuhrpark gewährleistet. Zur Reduktion der Dienstreisen und der damit verbundenen CO<sub>2</sub>e-Emission werden Meetings innerhalb des deutsch-österreichischen Unternehmens vermehrt via Video- und Telefonkonferenzen abgehalten. Darüber hinaus werden die Mitarbeiter motiviert, den Arbeitsweg sowie Dienstfahrten mit dem Fahrrad zu unternehmen. Zu diesem Zweck wurden auf Initiative des Betriebsrats in Österreich an zahlreichen BUWOG-Standorten (in Hamburg, Braunschweig, Lübeck, Frankfurt, Kiel, Kassel, Wien, Villach, Graz und Salzburg) insgesamt 24 Leih-Fahrräder und Helme angeboten. Seit 2017 ist auch ein Elektro-Fahrrad Teil des Fahrrad-Fuhrparks. In Wien beteiligt sich die BUWOG Group an der Initiative „Wien radelt zur Arbeit“, einer Fahrrad-Initiative des Vereins „Interessengemeinschaft Fahrrad“.

Die Nachhaltigkeitsperformance der BUWOG Group zum Thema Mobilität wird anhand folgender Indikatoren gemessen:

- Anteil der Neubauprojekte mit zentralen E-Ladestationen für PKW
- Anzahl zentraler E-Ladestationen für PKW pro 100 Wohneinheiten in der Projektentwicklung
- Anzahl der Neubauprojekte mit nachhaltigen Mobilitätsangeboten wie Car-/Bike-Sharing
- CO<sub>2</sub>e-Ausstoß pro km des BUWOG-Fuhrparks



## KORRUPTIONSPRÄVENTION

Weltweit werden durch Bestechung und Korruption Investitionen erschwert und internationale Wettbewerbsbedingungen verzerrt. Zusätzlich wird durch die Umlenkung von Mitteln mithilfe korrupter Praktiken auch das wirtschaftliche, soziale und ökologische Wohlergehen der Gesellschaft gefährdet. Bei der Bekämpfung dieser Praktiken fällt den Unternehmen eine wichtige Rolle zu, da sich Korruption nicht nur schädlich auf demokratische Institutionen auswirkt, sondern in erster Linie auch auf eine gute Unternehmensführung.



**Der Beitrag der BUWOG Group.** Die grundlegende Bedeutung von Redlichkeit, Integrität und Transparenz im öffentlichen wie auch im privaten Sektor ist in der BUWOG Group etabliert. Sie treibt daher die damit verbundene Schaffung von Korruptionspräventions-Maßnahmen sowie erhöhter Transparenz, um das Bewusstsein in Sachen Korruption zu stärken. Die Umsetzung wirkungsvoller Corporate-Governance-Praktiken stellt daher ein wesentliches Nachhaltigkeitsthema zur Förderung einer verantwortungsvollen Unternehmenskultur dar, ein Aspekt, der auch den Stakeholdern der BUWOG Group ein wichtiges Anliegen ist.

**Maßnahmen, Ziele und Monitoring.** Als börsennotiertes Unternehmen agiert die BUWOG Group nach den Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex (Jänner 2015). Dabei handelt es sich um eine freiwillige Selbstverpflichtung zur guten unternehmerischen Führung und Kontrolle, mit dem Ziel einer verantwortlichen, auf Nachhaltigkeit und Langfristigkeit fokussierten Wertschaffung. Mit dieser Zielsetzung soll den Interessen aller Stakeholder, deren Wohlergehen mit dem Erfolg des Unternehmens verbunden ist, am besten gedient werden und ebenso ein hohes Maß an Transparenz erreicht werden.



Grundlage des Corporate Governance Kodex sind die Vorschriften des österreichischen Aktien-, Börse- und Kapitalmarktrechts, die EU-Empfehlungen zu den Aufgaben der Aufsichtsratsmitglieder und zur Vergütung von Direktoren sowie in ihren Grundsätzen die OECD-Richtlinien für Corporate Governance. Darüber hinaus zielen die OECD-Leitsätze darauf ab, den positiven Beitrag zu fördern, den die Wirtschaft weltweit zum ökonomischen, sozialen und ökologischen Fortschritt leisten kann. Die OECD-Leitsätze sensibilisieren Unternehmen und Öffentlichkeit gleichermaßen für den Kampf gegen Korruption.

Zu den Korruptionspräventions-Maßnahmen der BUWOG Group zählt die Etablierung einer konzernweiten Anti-Korruptions- sowie Compliance-Richtlinie sowie ein E-Learning-Tool zur Schulung aller Mitarbeiter. Das Online-Tool ist inhaltlich an den Prinzipien des UN Global Compact, der weltweit größten Initiative für Unternehmensverantwortung und Nachhaltigkeit, angelehnt und verpflichtend zu absolvieren.



Die Compliance-Verantwortliche und ein Stellvertreter sind direkt dem Vorstand der BUWOG Group unterstellt und verfügen über ein weitreichendes Aufgabenfeld, das unter anderem die kontinuierliche Einhaltung der bestehenden Compliance-Richtlinie vorsieht. Die Compliance-Verantwortlichen berichten regelmäßig, mindestens viermal im Jahr, dem Vorstand und mindestens einmal jährlich dem Aufsichtsrat über die Einhal-

tung der Compliance-Richtlinie und über die Vorkehrungen zur Prävention von Korruption im Unternehmen. Weitere Details sind dem *Konsolidierten Corporate Governance Bericht* ab Seite 110 zu entnehmen.



## VEREINBARKEIT VON FAMILIE UND BERUF

Die Arbeitswelt befindet sich im Zuge steigender Dynamik und Flexibilitätsanforderungen fortwährend im Umbruch. Dies macht die Vereinbarkeit von Beruf, Familie und Privatleben für Mitarbeiter zunehmend herausfordernder.

**Der Beitrag der BUWOG Group.** Durch die Entwicklung geeigneter und gezielter Personalentwicklungsmaßnahmen will die BUWOG Group ihre Mitarbeiter in diesem Themenfeld unterstützen und nimmt deshalb am Audit „*berufundfamilie*“ des österreichischen Bundesministeriums für Familie und Jugend (BMFJ) teil. Es handelt sich hierbei um ein freiwilliges staatliches Gütezeichen, welches Verbesserungen im Bereich Familienbewusstsein anstrebt. Dies erfolgt im Zuge des strukturierten Auditierungsprozesses. Mithilfe dessen sollen auch positive betriebswirtschaftliche Effekte auf Arbeitgeberattraktivität, Mitarbeiterbindung, -motivation und -identifikation, Fluktuation und Fehlzeiten realisiert werden. Der dreijährige Verbesserungsprozess wurde 2017 gestartet und beinhaltet neben Workshops auch eine umfassende Mitarbeiterbefragung. Zu den Ergebnissen zählt auch folgende BUWOG-Definition von Familie, die möglichst viele Mitarbeiter einschließt: „Familie umfasst innerhalb der BUWOG Group all jene Personen, die in einem gemeinsamen Haushalt leben oder gelebt haben, unabhängig von ihrer sexuellen Orientierung oder einer konkreten Konstellation. Somit begründet sich Familie nicht nur in der direkten Kernfamilie (Mutter-Vater-Kind), sondern schließt beispielsweise Patchwork-Familien, Lebensgemeinschaften oder homosexuelle Paare mit ein.“



BUWOG Family Day 2016

**Ziele, Maßnahmen und Monitoring.** Die konkreten Ziele und Maßnahmen betreffen unter anderem folgende Bereiche: Den schrittweisen Ausbau der individuellen Teilzeitervereinbarungen z.B. auch für Pflegefälle, die auf Teilzeitmitarbeiter abgestimmte Meeting-Policy, das Kontakthalten mit karenzierten Mitarbeitern sowie das Zurverfügungstellen eines Eltern-Kind-Büros an den BUWOG-Hauptstandorten Berlin und Wien für Eltern, die kurzfristig ihre Kinder zur Arbeit mitbringen müssen, da die Betreuung ausgefallen ist. Weitere Ziele im Bereich Personalmanagement & Organisation sind dem Nachhaltigkeitsprogramm auf Seite 183 zu entnehmen.

Aktuell wird das Audit „*berufundfamilie*“ bereits in Österreich durchgeführt, gleichzeitig wird eine Umsetzung in Deutschland entsprechend der deutschen Gesetzgebung vorbereitet. Insgesamt wird das Audit von zwei Mitarbeitern (VZÄ) im Bereich Personalmanagement & Organisation verantwortet. Ergänzende Ansprechpartner sind die Betriebsräte in Deutschland und Österreich. Darüber hinaus ist die BUWOG Group seit 2015 im Netzwerk „*Unternehmen für Familien*“ des österreichischen Bundesministeriums für Familien und Jugend (BMFJ) vertreten, um den Austausch und die Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie noch weiter zu stärken.

Zur Überprüfung der Wirksamkeit des Management-Ansatzes werden fortlaufend Fokusgruppen sowie alle zwei bis drei Jahre Mitarbeiterbefragungen durchgeführt. Jährlich wird im Rahmen des HR-Controllings u.a. anhand folgender GRI-Indikatoren evaluiert. In Form von Auditberichten sowie im Geschäftsbericht wird veröffentlicht, wie sich die Karenzsituation in der BUWOG Group von Jahr zu Jahr entwickelt.

- Gesamtanzahl der Mitarbeiter, die in der Berichtsperiode für die verschiedenen Formen der Elternzeit berechtigt waren, nach Geschlecht
- Gesamtanzahl der Mitarbeiter, die Elternzeiten genommen haben, nach Geschlecht
- Gesamtanzahl der Mitarbeiter, die in der Berichtsperiode von der Elternzeit zurückgekehrt sind, nach Geschlecht
- Gesamtanzahl der Mitarbeiter, die zwölf Monate nach der Rückkehr von der Elternzeit noch beschäftigt waren, nach Geschlecht
- Rückkehr- und Verbleibsrate der Mitarbeiter, die Elternzeit genommen haben, nach Geschlecht

# NACHHALTIGKEITSPROGRAMM

MASSNAHMEN 2016/17	STATUS 2016/17	MASSNAHMEN 2017/18
<b>Nachhaltigkeitsmanagement professionalisieren und verankern</b>		
<b>Professionalisierung von Nachhaltigkeitsmanagement und -strategie</b>		
Durchführung Wesentlichkeitsanalyse (Analyse der Wertschöpfungsketten, umfassender Stakeholder-Dialog, Experten-Interviews etc.)	✓	
(Weiter-)Entwicklung Management-Ansätze & Nachhaltigkeitsstrategie sowie Etablierung im Geschäftsbericht 2016/17	✓	
<b>Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsreportings</b>		
Vorbereitungsmaßnahmen zu geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen der Nicht-finanziellen Berichterstattung (Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz, CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz)	▶	Umsetzung der geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen der Nichtfinanziellen Berichterstattung
Vorbereitungsmaßnahmen zum Umstieg der Nachhaltigkeitsberichterstattung von „GRI G4“ auf „GRI Standards“	▶	Umstieg der Nachhaltigkeitsberichterstattung auf „GRI Standards“
<b>Prozessoptimierung und Datenmanagement</b>		
Integration von Nachhaltigkeitsthemen in die Kunden- und Mitarbeiterumfragen	▶	Optimierung und Ausbau des internen Berichts- und Monitoringsystems sowie Datenmanagement der Nachhaltigkeitsleistung (insbesondere der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen)
Start konzernweite Homogenisierung der nachhaltigkeitsbezogenen Prozesse und Daten	▶	
<b>Wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen wirkungsvoll begegnen</b>		
<b>Nachhaltige Energieversorgung und -verbrauch der Gebäude und Bewohner</b>		
Energetische Sanierung von Bestandsobjekten (2.500 Einheiten)	🔄	Energetische Sanierungen von Bestandseinheiten (geplante 1.800 Einheiten)
Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen im Neubauprozess	✓	Konzernweite Status-quo-Erhebung von Energieversorgung und -verbrauch sowie Optimierungspotenzialen
		Ausbau Kommunikationsmaßnahmen zum Thema Energie für aktuelle und zukünftige Bewohner
<b>Kostenorientierung beim Wohnen</b>		
Im Zuge der Wesentlichkeitsanalyse wurde dieser Aspekt als wesentliches Nachhaltigkeitsthema der BUWOG Group identifiziert und der Managementansatz weiterentwickelt.		Konzernweite Status-quo-Erhebung zur Eruerung von Optimierungspotenzialen bei Betriebskosten zur Entlastung der Mieter
		Ausbau Kundenumfrage hinsichtlich Betriebskosten
<b>Kundenzufriedenheit</b>		
Weiterentwicklung Servicecenter-Struktur und fortlaufende Verbesserung der Digitalisierung	🔄	Verstärkte Kundennähe und Verbesserung der Digitalisierung durch Einführung konzernweiter BUWOG-MieterAPP
Ausbau Kommunikationsmaßnahmen bei Großsanierung	▶	Fortsetzung Mitarbeiterschulungen zum Thema Kundenzufriedenheit
Ziel: Erreichung hoher Kundenzufriedenheit in zentralen Bereichen - Wohnzufriedenheit insgesamt: 94,5% - Zufriedenheit mit der Immobilienverwaltung: 85,5% - Zufriedenheit mit der Erledigung: 80,5% - Zufriedenheit mit der Erreichbarkeit: 86%*	✓	Ziel: Konstant gutes Niveau bei zentralen Ergebnissen der Kundenbefragung halten (mind. 80%)
		Ziel: Konstant gutes Niveau der durchschnittlichen Dauer der Mietverhältnisse halten (mind. 10 Jahre; aktuell rund 12,5 Jahre, Stand 30. April 2017)
<b>Ökologische Baustoffe &amp; Nachhaltigkeitskriterien in der Beschaffung</b>		
Im Zuge der Wesentlichkeitsanalyse wurde dieser Aspekt als wesentliches Nachhaltigkeitsthema der BUWOG Group identifiziert und der Managementansatz weiterentwickelt.		Erhebung der Produktgruppen und -volumina konzernweit sowie Start der Bewertung auf ökologische, soziale und wirtschaftliche Auswirkungen



\* Berichtszeitraum Mai 2015 bis April 2016, Rücklaufquote 42%, Angaben beziehen sich auf Antworten mit „zufrieden/ja“ sowie „neutral“.

<b>Effiziente Flächennutzung &amp; Stadtentwicklung</b>		
Im Zuge der Wesentlichkeitsanalyse wurde dieser Aspekt als wesentliches Nachhaltigkeitsthema der BUWOG Group identifiziert und der Managementansatz weiterentwickelt.		Interne Konkretisierung und Definition von „Aufgeladener Fläche“ (d.h. Flächeneffizienz mit Qualitätsanspruch)
<b>Nachhaltige Mobilität</b>		
Im Zuge der Wesentlichkeitsanalyse wurde dieser Aspekt als wesentliches Nachhaltigkeitsthema der BUWOG Group identifiziert und der Managementansatz weiterentwickelt.		Konzernweite Status-quo-Erhebung, Ableitung Ziele und Maßnahmen
		Umsetzung von nachhaltigen Mobilitätskonzepten im Neubauprozess
		Konzernweite Reduktion CO <sub>2</sub> e-Ausstoß des BUWOG-Fuhrparks durch Erhöhung Anteil Hybrid-Fahrzeuge im Pool-Fuhrpark
<b>Korruptionsprävention</b>		
Fortlaufende Umsetzung der Anti-Korruptions-Richtlinie sowie des E-Learning-Tool zur Schulung der Mitarbeiter	▶	Fortlaufende Schulung der Mitarbeiter zum Thema Korruptionsprävention
Kontinuierliche Überwachung der Anti-Korruptions-Richtlinie durch Compliance-Verantwortliche sowie -Stellvertreter und Berichterstattung an Vorstand und Aufsichtsrat	▶	Fortlaufende Überwachung der Anti-Korruptions-Performance sowie Berichterstattung an Vorstand und Aufsichtsrat
<b>Vereinbarkeit von Familie und Beruf</b>		
Start Audit „berufundfamilie“ in Österreich	✓	Schrittweiser Ausbau familienfreundlicher Arbeitszeiten und -orte (Homeoffice, individuelle Teilzeitvereinbarungen, Papa-Monat, technische Ausstattung der Meeting-Räume, Ferienkindbetreuung)
Ernennung Familienbeauftragte	✓	Kontakthalten mit karezierten Mitarbeitern und Erleichterung der Berufsrückkehr nach Karenz (Karezierten-Verteiler, Karenzfrühstück, Einladung zu betrieblichen Events, Karezierte als Urlaubsvertretung, Buddy-Programm und Einschulung)
		Weiterentwicklung der Führungskultur (Familienbewusstsein in Unternehmenswerten, familienfreundliches Führen als Teil der Führungskräfteausbildung, aktive Vaterschaft fördern)
		Ausbau interne und externe Kommunikation (Führungskräfte als Ansprechpartner, Leitfaden zum Thema Schwangerschaft, Rubrik im Intranet, Presseaussendung, Employer Branding etc.)
		Start Audit „berufundfamilie“ in Deutschland
<b>Weitere Ziele und Maßnahmen im Bereich Personalmanagement &amp; Organisation</b>		
Gezielte Personalentwicklungsmaßnahmen (konzernweiter Schulungsplan auf Basis Ergebnisse Mitarbeitergespräche und individuelle Schulungsmaßnahmen zur Erreichung persönlicher Ziele)	🔄	Gezielte Personalentwicklungsmaßnahmen (Schwerpunkte für 2017: Selbstmanagement für alle Mitarbeiter, Rollenverständnis für Führungskräfte, Präsentations- und Moderationstechnik, Projektmanagement)
Optimierung der HR-IT (einheitliche Datenhaltung für Deutschland und Österreich)	▶	Optimierung der HR-IT (neue DPW-Module: mobile Reise, Bildung, Stellenbeschreibungen, Ablöse MDM-Programm)
Kaskadierung Unternehmensstrategie (vierteilige Veranstaltungsreihe zur Information und Weiterbearbeitung strategischer Unternehmensziele inkl. Großgruppenveranstaltung mit allen Mitarbeitern)	✓	Optimierung Stellenbeschreibungen (kontinuierliche Prozessoptimierung, Fokus auf die Erfassung abteilungsübergreifender Aspekte)
		Employer Branding (verstärkte Positionierung der Arbeitgebermarke durch neuen Internetauftritt inkl. Videos, Bilder, Social Media)
		Kaskadierung Unternehmensstrategie (dreiteilige Veranstaltungsreihe zur Information und Weiterbearbeitung strategischer Unternehmensziele)

✓ erledigt ▶ anhaltend 🔄 wiederkehrend

# WEITERE NACHHALTIGKEITSAKTIVITÄTEN

## NACHHALTIGKEITSRATING

Die Berücksichtigung ökologischer und gesellschaftlicher Kriterien gewinnt an den Börsen stetig an Bedeutung. Im Vordergrund stehen hier für Investoren sowie für Unternehmen die Schlagworte Verlässlichkeit, Transparenz und Risikoprävention. Als Bewertungsgrundlage der Nachhaltigkeitsperformance von börsennotierten Unternehmen dienen neben der Berichterstattung auch Nachhaltigkeitsindizes und -ratings.

**VÖNIX Nachhaltigkeitsindex.** Die BUWOG AG ist bereits seit Juni 2014 Teil des VBV Österreichischer Nachhaltigkeitsindex (VÖNIX), eines kapitalisierungsgewichteten Preisindex, bestehend aus jenen börsennotierten österreichischen Unternehmen, die hinsichtlich sozialer und ökologischer Leistungen führend sind. Die Zusammensetzung des VÖNIX wird jährlich durch eine Nachhaltigkeitsanalyse der teilnehmenden Unternehmen bewertet. Im diesjährigen Zyklus wurden rund 60 Unternehmen analysiert, von denen ein Drittel diesen Prozess positiv abschließen konnte und in den VÖNIX 2017/18 aufgenommen wurde. Die BUWOG AG hat im 20 Unternehmen umfassenden VÖNIX eine Gewichtung von 10,25% und ist damit nach den Banken das bedeutendste Unternehmen.



G4-15

## WEITERE ÖKOLOGISCHE AKTIVITÄTEN

In der Bau- und Immobilienwirtschaft ist die ökologische Nachhaltigkeitsdimension von besonderer Bedeutung, weshalb darauf ein verstärkter Fokus liegt. Die BUWOG Group ist davon überzeugt, dass Aktivitäten und Investitionen im Umweltbereich nicht nur äußerst wichtig für das Ökosystem und folglich auch für die sich darin bewegende Gesellschaft sind, sondern sich auch ökonomisch bezahlt machen – für Kunden und für die BUWOG Group selbst.

**„klimaaktiv pakt2020“ und „ISO 50001“ in Österreich.** Ergänzend zu den bereits im Rahmen der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen angesprochenen Umweltaktivitäten in den Bereichen Energie, Mobilität, Flächen und Baustoffe ist die BUWOG Group in Österreich im „klimaaktiv pakt2020“ des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW) vertreten und verfügt über ein zertifiziertes Energiemanagementsystem nach „ISO 50001“.

G4-15



Im Rahmen des „klimaaktiv pakt2020“ hat sich die BUWOG als eines von zwölf österreichischen Großunternehmen und einziges Bau- und Immobilienunternehmen freiwillig (jedoch verbindlich) dazu verpflichtet, die österreichischen Klimaziele bis zum Jahr 2020 zu erreichen (Basis 2005). In enger Kooperation mit dem BMLFUW gehört die BUWOG Group als Gründungsmitglied und langjähriger Projektpartner (seit 2007) zu den ambitionierten Wegbereitern für klimaverträgliches

Wirtschaften in Österreich und geht dabei über die gesetzlichen Forderungen und Vorgaben weit hinaus. Die konkreten Ziele in den Bereichen erneuerbare Energien, Energieeffizienz, CO<sub>2</sub>e-Emissionen und Mobilität sowie deren Umsetzungsgrad sind im Folgenden ersichtlich:

### ZIELE DES KLIMAAKTIV PAKT2020 DER BUWOG GROUP IN ÖSTERREICH

	Ziele 2020	Ziele 2015*	Status 2015*
Energieeffizienz (kWh/m <sup>2</sup> )	107,7	113,4	112,2
Anteil erneuerbare Energieträger gesamt (%)	34	32,1	38,5
Anteil erneuerbarer Energieträger – Verkehr (%)	10	8,4	6,9
CO <sub>2</sub> e-Emissionen (t)	43,8	44,4	36,1

\*) Aus Praktikabilitätsgründen erfolgt die Datenerhebung für den klimaaktiv Pakt2020 nach Abrechnungsperiode der Energieversorgungsunternehmen und nicht nach Geschäftsjahr. Dies hat zur Folge, dass im Geschäftsbericht Energiedaten aus dem Berichtsjahr noch nicht zur Verfügung stehen, weshalb sich die klimaaktiv-Daten auf die Abrechnungsperiode 2015 beziehen.

G4-EN5

Im Geschäftsjahr 2013/14 hat die BUWOG Group ein zertifiziertes Energiemanagementsystem nach „ISO 50001“ in Österreich eingeführt. Zu den zentralen Themen zählen u.a. Steigerung der Energieeffizienz und Reduktion von Energiekosten, Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>e-Emissionen. Das Energiemanagementsystem dient der BUWOG Group unter anderem als fundierte Prozessgrundlage zur Erreichung der Ziele des „klimaaktiv pakt2020“. Damit bezieht es sich nicht nur auf das energetische Datenmanagement bzw. die Umsetzung einzelner technischer Maßnahmen, sondern auch auf strategische und organisatorische Managementansätze sowie interne und externe Audits. Die Basis für die Analyse und Planung derartiger Maßnahmen sind umfassende, von der BUWOG Group regelmäßig erhobene Energiedaten.

G4-EN12  
G4-EN13



Im Projekt „Töllergasse t(h)ree“ in Wien ist eine Wasser-Wärme-Pumpe geplant.

**Schutz und Förderung der Artenvielfalt.** Der Erhalt des Lebensraums und der Biodiversität ist ein wichtiger Aspekt in der Planung und Umsetzung der Neubauprojekte der BUWOG Group. Ziel ist es, dass die Projekte keine negativen Auswirkungen auf Naturschutzgebiete oder bedrohte Arten haben – bestenfalls werden aktiv städtische Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Beispielsweise bietet die BUWOG Group bei dem Neubauprojekt in der Triester Straße in Wien gezielt urbanen Brut- und Lebensraum für Kleintiere. Dazu wird vor Ort vorhandenes Stein- und Altholzmaterial gesammelt und zu Tierverstecken und Nisthilfen mit Hohlräumen für Eidechsen und andere Kleintiere wiederaufbereitet. Darüber hinaus wird die Ansiedlung von pflanzenbestäubenden Insekten – insbesondere wildlebender Bienen – mithilfe des gezielten Einsatzes von entsprechenden Holzblöcken auch bei den Objekten in der Meischelgasse und der Vorgartenstraße in Wien gefördert.

Beispielsweise bietet die BUWOG Group bei dem Neubauprojekt in der Triester Straße in Wien gezielt urbanen Brut- und Lebensraum für Kleintiere. Dazu wird vor Ort vorhandenes Stein- und Altholzmaterial

## MITEINANDER ERFOLGREICH UND GLÜCKLICH ARBEITEN

Die BUWOG Group sieht in der Qualifikation, Motivation und Partizipation ihrer Mitarbeiter einen essenziellen Faktor des Unternehmenserfolgs. Verantwortung gegenüber den Mitarbeitern und der Gesellschaft prägen das Verständnis des Managements von zukunftsorientierter Führung.

G4-42  
G4-56

### GRUNDSÄTZE UND SCHLÜSSELKOMPETENZEN

Neben den Betriebsvereinbarungen und Leitbildern hat die BUWOG Group, in Zusammenarbeit mit dem Vorstand und den Führungskräften und unter Begleitung des Bereichs Personalmanagement & Organisation, folgende Schlüsselkompetenzen entwickelt, welche die Unternehmenskultur widerspiegeln: Unternehmertum, Weitblick, Kostenbewusstsein, Feedback, Weiterentwicklung, Lösungsorientierung, Kundenorientierung, Miteinander, Gestaltungskraft und Engagement. Im Sinne der transparenten Kommunikation sind die Schlüsselkompetenzen veröffentlicht unter: [www.buwog.com/de/karriere](http://www.buwog.com/de/karriere).

Als ein ausschließlich in Deutschland und Österreich agierendes Unternehmen unterliegt die gesamte Geschäftstätigkeit deutschem bzw. österreichischem Recht einschließlich aller verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte. Die BUWOG Group ist sich der Bedeutung der Menschenrechte bewusst. Daher ist es eine Selbstverständlichkeit, die Menschenrechte einzuhalten und in den Unternehmensalltag zu integrieren. Dies erfolgt u.a. in folgenden Bereichen, in denen sich die BUWOG Group über die gesetzlichen Verpflichtungen hinaus engagiert.

G4-LA10  
G4-LA11

### AUS- UND WEITERBILDUNG

Das BUWOG-Team zeichnet sich durch hohe Eigenverantwortung, Leistungsbereitschaft, Flexibilität und Professionalität aus. Mit dem Ziel, die Kompetenzen der Mitarbeiter sowie deren persönliche Entwicklung zu fördern, werden in jährlichen Mitarbeitergesprächen sowohl Ziele als auch Fortbildungs- bzw. Schulungswünsche und generelle Weiterentwicklungsmöglichkeiten innerhalb der BUWOG Group gemeinsam besprochen und festgelegt. Das Angebot an individuellen Weiterbildungsmaßnahmen – in Form von Einzelschulungen oder Gruppentrainings – umfasst fachspezifische Kurse, beispielsweise zu den Themen Wohnungsgemeinnützigkeits- und Mietrechtsgesetz, sowie persönlichkeitsbildende Seminare in Anlehnung an das Process Communication Model®.



BUWOG-Führungskräfte-Workshop 2017

*„Die Balance zwischen Beruf und Privatleben muss auch bei erhöhten Anforderungen und wachsenden Herausforderungen im Arbeitsalltag ausgewogen sein.“*



**Martina Wimmer,  
Bereichsleiterin Personalmanagement & Organisation**

„Ich freue mich, dass wir im Berichtsjahr 2016/17 unsere Aktivitäten im Bereich Familienorientierung noch weiter ausbauen konnten. Im Rahmen unserer Teilnahme am Audit „berufundfamilie“ wurden auf unser Unternehmen und auf unsere Mitarbeiter individuell abgestimmte Maßnahmen entwickelt, die in Zukunft noch mehr dazu beitragen, die zwei Welten Beruf und Privatleben miteinander zu vereinbaren. Maßnahmen in diesem Bereich liegen uns besonders am Herzen, denn nur wer privat ausgeglichen ist, kann auch im Arbeitsalltag langfristig mit Freude an seine Aufgaben herangehen.“

Um den Mitarbeitern in Veränderungsprozessen, wie z.B. der SAP-Umstellung, verstärkt Orientierung zu geben, lag der Schwerpunkt im Berichtsjahr auf der Führungskräfteentwicklung. Im Zuge dessen wurde u.a. ein Lese- und Nachschlagewerk für die Führungskräfte zum Thema „Führen in der BUWOG“ ausgearbeitet. Der zweiteilige Band beinhaltet allgemeine Theorien und Modelle zur Führung sowie BUWOG-spezifische Prozesse und arbeitsrechtliche Themen. Zur tieferen Verankerung der jeweiligen Aufgabenstellungen bzw. zur Integration neuer Führungskräfte und Mitarbeiter wurden im Berichtsjahr insgesamt 15 individuelle Workshops mit den einzelnen Abteilungen unter externer Moderation durchgeführt. Die Anstrengungen früherer Jahre, Mitarbeiter aus den eigenen Reihen fit für Führungspositionen zu machen und zu fördern, hat sich im Berichtsjahr 2016/17 bezahlt gemacht. Nahezu alle neuen Team- und Abteilungsleiter konnten intern besetzt werden.

Im Geschäftsjahr 2016/17 wurden Investitionen in Höhe von EUR 1.700 sowie 4,6 Schulungstage pro Mitarbeiter getätigt (Vorjahr: EUR 1.200 und 2,5 Schulungstage pro Mitarbeiter). Der Mehraufwand ergab sich vor allem im Zusammenhang mit der SAP-Einführung.



### **INTEGRATION NEUER MITARBEITER**

Bei den regelmäßig stattfindenden „Willkommenstagen“ erhalten die neuen Kollegen einen Überblick über die BUWOG Group und haben die Möglichkeit, die Führungskräfte aus unterschiedlichen Bereichen und Abteilungen kennenzulernen, die ihre Handlungsfelder vorstellen und in einen ersten Dialog mit den neuen Mitarbeitern treten. Um die Integration neuer Mitarbeiter weiter zu verbessern, hat die BUWOG Group im aktuellen Geschäftsjahr ein „Buddy-System“ eingeführt. Im Rahmen dessen wird jedem neuen Mitarbeiter ein sogenannter „Buddy“ aus einer anderen Abteilung zur Seite gestellt, welcher bereits länger in der BUWOG Group tätig ist und den Einstieg in den Unternehmensalltag sowie die abteilungsübergreifende Vernetzung erleichtern soll.

## **CHANCENGLEICHHEIT**

Ein zentrales Anliegen des Unternehmens ist, Chancengleichheit zwischen Frauen und Männern zu gewährleisten. Der Frauenanteil an der Gesamtbelegschaft beträgt zum Bilanzstichtag 30. April 2017 55% (Vorjahr: 55%). Des Weiteren werden 24% (Vorjahr: 32%) der Führungspositionen von Frauen wahrgenommen. Maßnahmen zur Förderung von Frauen sind auf Seite 126 ersichtlich.

G4-LA2

Darüber hinaus wird in der BUWOG Group kein Unterschied hinsichtlich des Beschäftigungsausmaßes gemacht. Alle Mitarbeiter, ob Vollzeit oder Teilzeit, haben Anspruch auf dieselben betrieblichen Leistungen wie zum Beispiel Ausbildungszuschüsse, Gesundenuntersuchung, Unterstützungsbeitrag für Bildschirmbrillen sowie Massagen während der Arbeitszeit (eine Viertelstunde Arbeitszeit stellt die BUWOG Group zur Verfügung).

G4-LA12

Der Vorstand der BUWOG Group besteht aus drei männlichen Personen im Alter von 30 bis 50 Jahren. Weitere Details zur Mitarbeiterstruktur sind auf der Seite 190 abgebildet.

## **WORK-LIFE-BALANCE, GESUNDHEIT UND ARBEITSSICHERHEIT**

Ein konsequent verfolgter Gleichbehandlungsgrundsatz, Gleitzeit und Teleworking-Möglichkeiten sind in der BUWOG Group tragende Säulen der Work-Life-Balance der Mitarbeiter. Zudem werden attraktive Sozialleistungen, ein Pensionskassensystem, Altersvorsorge und diverse Mitarbeitervorteile angeboten. Für weitere Details siehe Managementansatz *Vereinbarkeit von Familie und Beruf* auf Seite 181.

G4-LA5

Die Gesundheit der Mitarbeiter ist ein weiteres wichtiges Anliegen der Unternehmensführung. Die betriebliche Gesundheitsförderung umfasst neben Betriebsarzt, Arbeitspsychologen und Sicherheitsfachkraft auch einen rund zweimal im Jahr stattfindenden Gesundheitstag, an dem Fachkräfte über Themen wie Bewegung und Ergonomie, Ernährung und Psychologie informieren. Außerdem bietet die BUWOG Group den Mitarbeitern die Möglichkeit, sich einem medizinischen Check bzw. einem Biofeedback zu unterziehen. Zusätzlich wurden in Zusammenarbeit mit dem Arbeitspsychologen Workshops zu den Themen Stress, Konfliktmanagement, Kommunikation, Teamentwicklung und Entspannung entwickelt und angeboten.

Im Sicherheitsausschuss der BUWOG Group in Österreich befanden sich im Geschäftsjahr 2016/17 elf Mitarbeiter der BUWOG Group sowie drei externe Experten (Arbeitsmediziner und -psychologe, Sicherheitsfachkraft). Zu dessen Aufgaben (geregelt im Arbeitnehmerschutzgesetz) zählen u.a. die Information über den Stand des Arbeitnehmerschutzes in den BUWOG-Büros, insbesondere über die Entwicklung des Unfallgeschehens und der Berufskrankheiten. In Österreich hatte die BUWOG Group am größten Standort in Wien im Berichtszeitraum insgesamt 30 Sicherheitsvertrauenspersonen, Brandschutzbeauftragte, Erst- und Räumungshelfer. Der hohe Stellenwert von Arbeitsschutz und Sicherheit spiegelt sich auch in der engen Zusammenarbeit mit einem externen Berater (B.A.D.) wider, welcher die Einhaltung aller notwendigen Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen an den Standorten in Deutschland begleitet und kontrolliert.

## **BETRIEBSRÄTE**

In der BUWOG Group gibt es sowohl in Deutschland als auch in Österreich einen Betriebsrat, der mit Vorstand und Bereichsleitung auf Augenhöhe kommuniziert, Betriebsvereinbarungen verhandelt sowie sich für die Anliegen der Mitarbeiter einsetzt. Dabei werden in regelmäßigen Jour-fixe-Terminen (14-Tage-Intervall) alle relevanten Themen angesprochen. In beiden Ländern gibt es gesetzliche Bestimmungen, die Fristen und Informationspflichten an den Betriebsrat (in Deutschland: Betriebsverfassungsgesetz) regeln. In Österreich muss der Betriebsrat bei Vorhaben von Umstrukturierungsmaßnahmen vorab zeitgerecht informiert werden (§ 109 Arbeitsverfassungsgesetz – ArbVG). Sollte es zu Dienstgeberkündigungen kommen, ist der Betriebsrat sieben Tage vor Ausspruch darüber zu informieren, damit dieser innerhalb der Sieben-Tage-Frist eine Stellungnahme (Einspruch) abgeben kann (§ 105 ArbVG bzw. BetrVG § 99, Abs. 3). Die Betriebsräte in Deutschland und Österreich veranstalten jährlich Betriebsversammlungen sowie Informationsveranstaltungen und präsentieren Informationen und Neuigkeiten im Intranet bzw. in einer eigenen Zeitung (BetriebsTAT).

G4-LA4



Der BUWOG-Betriebsrat (Österreich und Deutschland)

„Nachhaltigkeit betrifft alle Mitarbeiter der BUWOG Group. Der Betriebsrat unterstützt Kollegen und Kolleginnen bei ihren Ideen und platziert diese bei den Entscheidungsträgern. Wichtig sind uns dabei das regelmäßige Erhalten und Geben von Feedback. Dieser wertvolle und produktive interne Austauschprozess trägt wesentlich zur Entscheidungsfindung im Unternehmen bei. Unser Beitrag von heute hat Auswirkungen auf morgen und damit auf den zukünftigen Erfolg der BUWOG Group. Der Austausch zwischen Betriebsrat, Belegschaft und Management wird dadurch selbst zu einem nachhaltigen Kreislauf.“

**Markus Sperber,**  
**Vorsitzender Betriebsrat Österreich**

## **ENTLOHNUNG UND BETRIEBSVEREINBARUNG**

Der Mindestlohn in Deutschland beträgt seit Anfang 2017 EUR 8,84 pro Stunde. In Österreich gibt es momentan noch keinen gesetzlichen Mindestlohn, weshalb wichtige Regelungen in unterschiedlichen branchenspezifischen Kollektivverträgen geregelt werden. Die Ausgestaltung der Kollektivverträge findet in den jährlichen Verhandlungsrunden zwischen Arbeitgeber- und Arbeitnehmervertretern statt („Sozialpartnerschaft“). Die Gehälter nahezu aller Mitarbeiter der BUWOG Group in Österreich liegen über dem Kollektivvertrag (Immobilienverwalter) und orientieren sich am Marktniveau der Bau- und Immobilienbranche. Der Kollektivvertrag regelt unter anderem die Entgeltfortzahlung bei Dienstverhinderung und die Sonderzahlungen wie Urlaubs- und Weihnachtsgeld. Des Weiteren werden in der Betriebsvereinbarung Themen wie beispielsweise die 38-Stunden-Woche, Gleitzeit, Telearbeit und die Beitragszahlung in die freiwillige Pensionskasse geregelt.

Im Zuge des Einkommens-Budgetierungsprozesses wurden externe und interne Benchmarks herangezogen und das vorhandene Prämiensystem weiter vereinfacht. Sämtliche Richtlinien und Betriebsvereinbarungen in Deutschland wurden aktualisiert und zeitgemäß angepasst.

## **INTERNE KOMMUNIKATION & TEAMBUILDING**

Um die regelmäßige Kommunikation zwischen Führungskräften und Mitarbeitern zu fördern, finden neben regelmäßigen Jours fixes innerhalb der Bereiche allgemeine Informationsveranstaltungen wie die „BUWOG Orangerie“ und das „BUWOG Café“ statt. In diesem Rahmen informieren der Vorstand, Geschäftsführer sowie der Bereich Personalmanagement & Organisation und andere Abteilungen regelmäßig über unternehmensrelevante Entscheidungen, Personalangelegenheiten, neue Richtlinien, aktuelle Projekte, Arbeitssicherheit, Nachhaltigkeit und weitere aktuelle Themen. Des Weiteren werden aktuelle Informationen sowohl per E-Mail an alle Mitarbeiter versendet als auch im BUWOG-Intranet veröffentlicht.



Das Zusammengehörigkeitsgefühl der Mitarbeiter wird durch Gemeinschaftsaktivitäten wie beispielsweise Business-Run, Drachenboot-Cup sowie Mitarbeiter-Property-Tours zur Veranschaulichung unserer Bestands- und Neubauprojekte gefördert. Der BUWOG Family Day, der an verschiedenen Standorten (im Berichtsjahr in Berlin, Wien und Villach) durchgeführt wurde, trägt ebenfalls wesentlich zum Wohlfühlfaktor bei. Die Familien lernen die Arbeitssituation sowie die Kollegen kennen und erhalten dadurch ein besseres Verständnis für den Arbeitsalltag in der BUWOG Group.



Im Geschäftsjahr 2016/17 fand in Wien die dritte Mitarbeiterveranstaltung für alle Mitarbeiter der BUWOG Group statt. Ziel dieses zweitägigen „Get-togethers“ war es, Kollegen anderer BUWOG-Standorte persönlich kennenzulernen, intern zu netzwerken und voneinander zu lernen. Die Mitarbeiter hatten dabei die Gelegenheit, den Vorstand in Vorträgen sowie in persönlichen Gesprächen zu erleben und die Strategie der BUWOG Group zu verinnerlichen. Inhaltlich wurde ein breites Informationsangebot geschaffen, etwa über den aktuellen Stand der einzelnen Development-Projekte oder über große Unternehmensprojekte wie die konzernweite SAP-Einführung. Dieses ging einher mit einem ansprechenden Rahmenprogramm, mit Ausflügen und sportlichen Elementen. Verbunden mit einem gemeinsamen Fest, dienen die Mitarbeiterveranstaltungen unter anderem auch als Belohnung der Mitarbeiter für ihre Leistungen.



Die dritte Mitarbeiterveranstaltung der BUWOG Group

Weitere im Bereich Personalmanagement & Organisation für die Zukunft angestrebte Ziele und Maßnahmen sind dem Nachhaltigkeitsprogramm auf Seite 183 zu entnehmen.

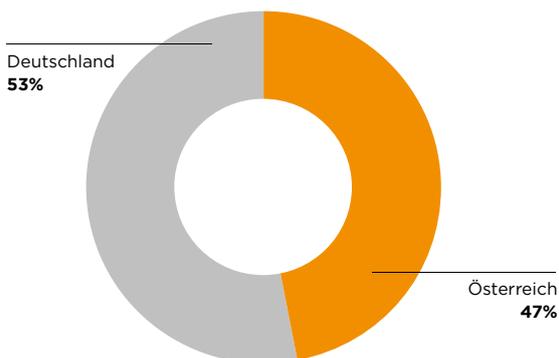
**ZAHLEN UND FAKTEN**

G4-9  
G4-10

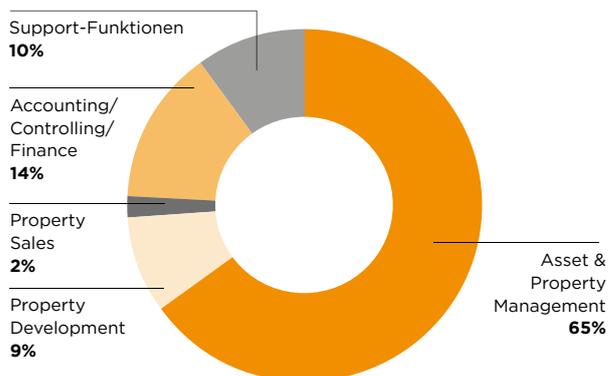
Zum 30. April 2017 waren 781 Mitarbeiter bzw. 738 Vollzeitäquivalente in den vollkonsolidierten Gesellschaften der BUWOG Group tätig, davon 705 Angestellte und 33 Arbeiter. Die nachfolgenden Grafiken zeigen die Aufteilung der Angestellten nach ihrer regionalen Zuordnung sowie nach ihren operativen Einsatzgebieten. In den Bereichen Asset Management, Property Sales und Property Development sind insgesamt rund 75% der Vollzeitäquivalente (Angestellte) beschäftigt.

G4-10

**ANGESTELLTE (FTE)**  
per 30. April 2017 nach Region



**ARBEITER & ANGESTELLTE (HC)**  
per 30. April 2017 nach Tätigkeitsbereich

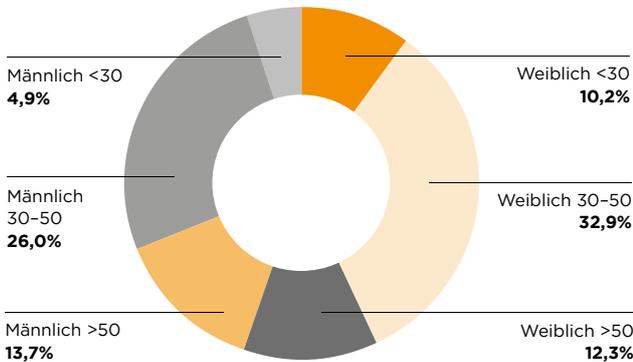


Der Altersdurchschnitt der BUWOG-Mitarbeiter beträgt rund 42 Jahre. Die BUWOG Group arbeitet mit einem attraktiven Mix aus erfahrenen Mitarbeitern (rund 31% mit mehr als zehn Jahren Unternehmenszugehörigkeit) und neuen Mitarbeitern.

## ALTERSSTRUKTUR DER MITARBEITER

nach Alter und Geschlecht

G4-LA12



In Deutschland haben alle Mitarbeiter gemäß Bundeselterngeld- und Elternzeitgesetz (BEEG) einen Anspruch auf bis zu drei Jahre Freistellung. In Österreich haben alle Dienstnehmer arbeitsrechtlichen Anspruch auf Dienstfreistellung in Form einer Karenz bis zum Ablauf des zweiten Lebensjahres des Kindes. Im Geschäftsjahr 2016/17 nahmen 18 Mitarbeiter (Vorjahr: 16) eine Karenz in Anspruch, davon drei (Vorjahr: 3) Männer. Zehn Mitarbeiter (Vorjahr: 6) sind im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016/17 aus ihrer Karenz zurückgekehrt. Alle Rückkehrer sind mit Ende des Berichtsjahres noch im Unternehmen beschäftigt.

G4-LA3

## MITARBEITER-KENNZAHLEN

	30. April 2017	30. April 2016
Mitarbeiter	781	753
Vollzeitäquivalente	738	717
davon Angestellte	96%	94%
davon Arbeiter	4%	6%
Altersdurchschnitt in Jahren	42	42
Karenzen	18	16
Neueinstellung	153	146
davon Deutschland	43%	34%
davon Österreich	57%	66%
davon Frauen	53%	55%
davon Männer	47%	45%
Austritte	121	102
davon Deutschland	43%	59%
davon Österreich	57%	41%
davon Frauen	52%	59%
davon Männer	48%	41%
Fluktuationsquote	13%	14%

G4-LA1

## WEITERE GESELLSCHAFTLICHE AKTIVITÄTEN

**Soziales Engagement.** Die BUWOG Group unterstützte im abgeschlossenen Geschäftsjahr mit einer Spendenaktion Mütter und Kinder in Krisensituationen. Zu diesem Zweck verzichtete die BUWOG Group zu Weihnachten 2015 erneut auf Geschenke für Geschäftspartner, um stattdessen mit einer Spende in Höhe von EUR 20.000 das Projekt „MUKI-mobil“ der Caritas zu unterstützen, durch das wohnungslose Mütter und ihre Kinder ein neues Zuhause finden und eine umfangreiche Hilfestellung und Beratung in schwierigen Lebenssituationen erhalten. Die BUWOG-Weihnachtsspende 2016 ermöglichte darüber hinaus den Bau eines Hauses für bedürftige Familien in Srebrenica, Bosnien-Herzegowina. Der Hausbau war Teil eines Mentoring- und Generationenprojekts („Intarconnect“), bei dem junge Österreicher nach Bosnien reisten, um gemeinsam ein Sozialprojekt zu verwirklichen.

**Förderung von Kunst und Kultur.** Die BUWOG Group ist stolzer Förderer der Wiener Staatsoper und des Theaters an der Wien (inkl. junge Künstler der Kammeroper) sowie der Salzburger Festspiele. Im Geschäftsjahr 2016/17 war die BUWOG Group Hauptsponsor der Ausstellung „Beton“ in der Kunsthalle Wien, bei der sich 30 internationale Künstler mit dem Baustoff Beton auseinandersetzten. Als langjähriger Partner des Architekturzentrums Wien (Az W) fördert die BUWOG Group den Dialog über Architektur und begleitet Ausstellungen, Veranstaltungen und Publikationen des Az W (im Berichtsjahr etwa das Werk „Architektur in Österreich im 20. und 21. Jahrhundert“). Darüber hinaus ist Kunst am Bau in der langen Geschichte der BUWOG Group ein wichtiger Faktor. Kunst wird als integrativer Bestandteil der BUWOG-Wohnkultur betrachtet.



Ausstellung „Beton“ in der Kunsthalle Wien

## INNOVATIONEN FÜR UMWELT UND GESELLSCHAFT

Innovationen, die einen Mehrwert für Umwelt und Gesellschaft versprechen, erarbeitet die BUWOG Group in Forschungs- und Pilotprojekten. Dadurch wird der interne Wissens- und Erfahrungsstand erweitert und die BUWOG Group auf zukünftige Chancen und Risiken vorbereitet. Dies betrifft unter anderem Materialien, Rückbauten, Energieversorgung, Wasserflächen und Begrünungen sowie generationengerechtes Wohnen. Diese Themen werden in verschiedenen Projekten individuell, entsprechend den konkreten standortspezifischen Charakteristika des Objektes und seines Umfeldes, umgesetzt.



*„Kommunikation trägt wesentlich zum Erfolg nachhaltiger Aktivitäten bei.“*

**Dr. Ingrid Fitzek-Unterberger,**  
**Bereichsleiterin Marketing & Kommunikation**

„Im Geschäftsjahr 2016/17 haben wir unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten noch mehr verstärkt. Mit Partnern aus verschiedensten Bereichen, wie z.B. der TU Berlin, arbeiten wir an Forschungsprojekten, in deren Rahmen u.a. ein Wasserkonzept für unser Projekt „52 Grad Nord“ entwickelt wurde. Dieses bietet nicht nur funktionale Vorteile wie einen Wasser-Spielplatz, denn die Wasserströme und die Reinigungsprozesse arbeiten zudem auf rein biologischer Basis und die Nachspeisung erfolgt außerdem weitgehend über die Regenentwässerung der umliegenden Freiflächen und Gebäude. Ich bin stolz darauf, gemeinsam mit meinem Team zum Erfolg dieser Projekte beigetragen zu haben, da wir damit einen Mehrwert für Umwelt und Gesellschaft sichtbar machen konnten.“

## NACHHALTIGE BAUMATERIALIEN

Der Einsatz ökologisch und sozial verträglich hergestellter Baustoffe ist ein wesentliches Nachhaltigkeitsthema der BUWOG Group. Neben dem konzernweiten Managementansatz (Details siehe Seite 177) werden auch innovative Baustoffe in Pilotprojekten eingesetzt.

Im Neubauprojekt „52 Grad Nord“ in Berlin-Grünau wurde eine Vielzahl an Nachhaltigkeitselementen berücksichtigt und umgesetzt. Bereits im Laufe der Projektplanungs- und -entwicklungsphase wurden diverse Forschungs- und Pilotmaßnahmen für die anschließende skalierte Anwendung theoretisch und praktisch erprobt, welche der BUWOG Group fundierte Erkenntnisse für die Chancen und Grenzen nachhaltiger Innovationen im Wohnbau brachten. Auf dem großflächigen Areal in Berlin transformiert die BUWOG Group aktuell ein ehemaliges Industriegebiet in ein nachhaltiges Vorzeigeobjekt. Das Areal wurde bis vor wenigen Jahren und bereits vor dem Zweiten Weltkrieg durch die Chemieindustrie genutzt. Die Hinterlassenschaften in Grundwasser und Boden waren von hochgradigen Verunreinigungen geprägt. Insofern sah sich die Stadt Berlin veranlasst, ein umfassendes Sanierungskonzept zu entwickeln. Im Rahmen dessen, und um eine Vielzahl weiterer Nachhaltigkeitselemente erweitert, wird „52 Grad Nord“ nun als eine ambitionierte Vorlage für zukünftige Sanierungs- und Entwicklungsgebiete umgesetzt.

**Pilotprojekt: Wärmedämmung mit Ziegeln und Mineralwolle.** Die BUWOG Group hat in Berlin im Rahmen des Neubauprojektes „52 Grad Nord“ ein Objekt ohne konventionelle Wärmedämmung errichtet. Dies wurde durch den Einsatz eines innovativen Baustoffs des börsennotierten Unternehmens Wienerberger ermöglicht. Da der eingesetzte Ziegel den ressourcenschonenden und erdölfreien Dämmstoff aus Mineralwolle bereits enthält, werden weitere ressourcen-, kosten- und zeitbindende Maßnahmen im Rahmen der Installation von Außendämmungen überflüssig. Zusätzlich wird von einer längeren Lebensdauer sowie verbesserten Recyclingfähigkeit ausgegangen. Die intensive Zusammenarbeit mit Wienerberger erstreckte sich über den gesamten Planungsprozess bis zur Bauüberwachung und demonstriert die Potenziale kooperativer Lieferantenbeziehungen. Die BUWOG Group konnte so sehr gute Erfahrungen mit diesem Dämmstoff machen, weshalb die Anwendung auch für zukünftige Projekte in Planung ist.



Wienerberger Ziegel des Typs S10-42,5-MW

**Pilotprojekt: Holz-Hybrid-Bauweise.** Nachdem bereits Teilbereiche der Fassaden der „Torhäuser“-Objekte in „52 Grad Nord“ aus Holz errichtet wurden, wird die Holzbauweise in diesem Projekt weiter intensiviert. So wird ein weiteres Wohnensemble aus vier Mehrfamilienhäusern auf dem Areal aktuell in Holz-Hybrid-Bauweise geplant. Dies bedeutet, dass Fassade und Dach aus vorkonfektionierten Holzwand-Elementen bestehen, während tragende Bauteile, wie beispielsweise Geschossdecken, Treppen und Wohnungstrennwände aus Beton errichtet werden. Darüber hinaus erfolgt die Auswahl der eingesetzten Materialien, vor allem bezüglich Dämmstoffe, Holz und Anstrich, nach Nachhaltigkeitskriterien sowie -zertifikaten.

**Pilotprojekt: Großvolumige Wiederverwendung von Rückbaumaterialien.** Die BUWOG Group hat sich im Jahr 2017 an einem in Österreich erstmaligen großvolumigen Pilotprojekt zum Ausbau sowie zur Wiederverwendung von ganzen Bauteilen eingebracht. Insgesamt wurden durch den Rückbau der ehemaligen „Coca Cola-Liegenschaften“ im zehnten Bezirk in Wien rund 450 Tonnen Abfall vermieden und können teilweise wiederverwertet (z.B. Dachplatten) werden. Die Tätigkeiten wurden dabei in Zusammenarbeit mit sozial-ökonomischen Unternehmen und Recycling-Betrieben (wie z.B. WUK, Caritas, Wiener Volkshochschulen, RepaNet, Österreichisches Ökologie-Institut) in erster Linie von am Arbeitsmarkt benachteiligten Personen durchgeführt. Der BUWOG Group sind dabei keine Mehrkosten entstanden.

## NACHHALTIGE ENERGIEVERSORGUNG FÜR GEBÄUDE UND QUARTIER

Wie bereits im Managementansatz zum Thema *Nachhaltige Energieversorgung und -verbrauch der Gebäude und Bewohner* auf Seite 173 dargestellt, ist sich die BUWOG Group ihrer Verantwortung in diesem Bereich bewusst und setzt zusätzlich u.a. folgende innovative Energiekonzepte auf Gebäude- sowie Quartierebene um.

**Pilotprojekte: Blockheizkraftwerk im Quartier.** Ein zentraler Nachhaltigkeitsaspekt im Neubauprojekt „52 Grad Nord“ in Berlin-Grünau ist die quartierseigene Nahwärmeversorgung. Diese erreicht einen Primärenergiefaktor von null und wird überwiegend mittels Biomethan-Gas aus nicht fossilem Ursprung über das eigens dafür eingerichtete und Fassaden-begrünte Blockheizkraftwerk bereitgestellt. Die Energiezentrale



Blockheizkraftwerk im Projekt „52 Grad Nord“, Berlin

befindet sich im Eigentum der BUWOG Group und wird über einen Vertragspartner betrieben. Aktuell werden bereits erste Gebäude mit Wärme und Warmwasser versorgt. Das bestehende Reservepotenzial könnte zukünftig neben den insgesamt rund 900 Wohneinheiten auch benachbarte Gebäude versorgen.

Eine ähnliche Versorgung wurde am Areal des Neubauprojekts „Uferkrone“ in Berlin-Köpenick umgesetzt. Wenngleich eine Energieversorgung mit konventionellem Gas infrastrukturell möglich gewesen wäre, hat sich die BUWOG Group aufgrund des Nachhaltigkeitsaspekts auch dort für die Errichtung eines Blockheizkraftwerks entschieden, das mittels Erdgas betrieben wird. Für beide Projekte wurden im Vorfeld verschiedene weitere Energiequellen untersucht und geprüft.

Die Versuche zur Nutzung des angrenzenden Flusswassers sowie der Energiegewinnung über Wärmepumpen scheiterten jeweils im Genehmigungsverfahren zum Vorrang des Umweltschutzes.

**Forschungsprojekt: Integrierte erneuerbare Energieproduktion & Begrünung am Dach.** Dachflächen werden zunehmend begehrte Flächen. Sie können zur nachhaltigen Energieversorgung, als Naherholungsraum für die Bewohner sowie als Naturräume für Tiere und Pflanzen genutzt werden. Um die Möglichkeiten und Grenzen der Nutzbarkeit von städtischen Dachflächen zu eruieren, war die BUWOG Group an einem Forschungsprojekt (der Österreichische Forschungsförderungsgesellschaft, gemeinsam mit tatwort, BOKU uvm.) zur Entwicklung eines multifunktionalen Dachgartens beteiligt: Der Photovoltaik-Dachgarten produziert erneuerbare Energien mithilfe einer Pergola-Konstruktion, in der eine lichtdurchlässige Photovoltaik-Anlage integriert ist. Durch die intensive Begrünung der Pergola bietet diese außerdem Vorteile wie CO<sub>2</sub>-Speicherung, Feinstaub-Filterung, Beschattung und Kühlung sowie intelligentes Regenwassermanagement.

**Forschungsprojekt: Smart District mit innovativer Quartierslösung.** Die Stadt Hamburg hat sich Großes vorgenommen: Sie will eine der europäischen Leuchtturmstädte für „smarte“ Stadtentwicklung in den Bereichen Energie, Mobilität und Kommunikation werden. Dieses Ziel soll mithilfe des EU-Projekts „mySMARTLife“ erreicht werden. In diesem wirken zahlreiche Partner aus Forschung und Verwaltung sowie Unternehmen länderübergreifend für eine nachhaltigere und intelligentere städtische Infrastruktur zusammen. Im „Stadtquartier an den Stuhlröhrhallen“ im Bezirk Bergedorf werden Stadtquartiere geplant, in denen innovative Lösungen für die Metropolregion Hamburg erarbeitet und erprobt werden. Die BUWOG Group befindet sich in regelmäßiger Abstimmung mit der Leitung von „mySMARTLife“, bringt ihre langjährigen Erfahrungen in die Projektplanung ein und profitiert von der interaktiven Wissensvermittlung zu „smarten“ Zukunftsthemen.

## WASSERFLÄCHEN MIT MEHRWERT

Nach der umfangreichen Grundwasser- und Bodensanierung am Gelände des Neubauprojekts „52 Grad Nord“ in Berlin hat die BUWOG Group auf dem ehemaligen Industriegelände eine rund 6.000 m<sup>2</sup> große Wasserfläche geschaffen, die sich harmonisch in das umliegende, wasserreiche Gebiet an der Dahme einbettet. Die Wasserfläche leistet nicht nur einen positiven Einfluss auf das Mikroklima im Wohngebiet „52 Grad Nord“, z.B. in Hinblick auf Puffer- und Speichereffekte bei Starkregen und Überschwemmungen, sondern bietet auch verschiedene funktionale Vorteile wie einen Wasser-Spielplatz für die Bewohner. Die Wasserströme sowie die Reinhaltungsprozesse verlaufen auf rein biologischer Basis über Biotope und Substratfilter. Die Nachspeisung erfolgt weitgehend über die Regenentwässerung der umliegenden Freiflächen und Gebäude. Das gesamte Wasserkonzept sowie das fortlaufende Monitoring und die Nachbetreuung werden durch die TU Berlin wissenschaftlich begleitet und durch die BUWOG Group finanziert.



Wasserbecken im Projekt „52 Grad Nord“, Berlin

Das Neubauprojekt „Uferkrone“ in Berlin-Köpenick ist ein weiteres Beispiel dafür, dass die BUWOG Group den ökologischen Mehrwert von angrenzenden Wasserflächen fördert und diese für ihre Bewohner aufwertet. Das Areal an der Spree wurde zuvor für gewerbliche Zwecke genutzt. Das angrenzende Ufer war von überwiegend baufälligen Befestigungen geprägt. Die Sanierungsmaßnahmen der BUWOG Group machen nun das naturnah gestaltete Ufer mit abfallendem, begrüntem Gelände für die Bewohner sowie die Berliner Bevölkerung zugänglich. Des Weiteren sorgen Dach- und Garagenbegrünungen bei beiden Objekten für grüne Wohnanlagen mit ökologischem Mehrwert.

## **BEGRÜNUNG DER STADT**



Visualisierung der Dachgärten im Projekt Karl-Nieschlag-Gasse, Wien

Bei allen BUWOG-Immobilien wird großer Wert auf die Gestaltung ökologischer Freiräume gelegt. Zahlreiche Objekte sind mit extensiven Grünflächen versehen, die als natürlicher Lebensraum für Flora und Fauna sowie für die Bewohner zur Verfügung stehen. Die Begrünungen finden nicht nur in den Erdgeschosebenen Platz, sondern vermehrt auch auf Dach- und Fassadenflächen. Neben optischen Effekten weisen diese auch praktische Funktionalitäten auf, indem sie z.B. den Ablauf von Regenwasser in die teils überlastete städtische Kanalisation verzögern und einen erheblichen Beitrag zum Mikroklima, insbesondere zur Vermeidung von Wärmeinseleffekten in dicht bebauten Gebieten, leisten. Zwei Drittel der im aktuellen Geschäftsjahr geplanten Neubauprojekte werden mit umfassenden Dachbegrünungen ausgestattet. Darüber

hinaus erprobt die BUWOG Group weitere nachhaltige Nutzungsmöglichkeiten von Dachflächen in verschiedenen Pilot- und Forschungsprojekten.

**Forschungsprojekt & kooperatives Planungsverfahren: Biotop City.** Im Rahmen des Gemeinschaftsprojekts „Biotop City“ wird im Zuge eines kooperativen Planungsverfahrens auf den ehemaligen „Coca Cola-Gründen“ an der Triester Straße in Wien ein vorbildhaftes Beispiel für Begrünung innerhalb der Stadt entstehen. Neben dem bereits genannten Projekt zur großvolumigen Wiederverwendung von Baumaterialien, das auf demselben Gelände stattgefunden hat, wird nun auch der gesamte Planungsprozess von „Biotop City“ wissenschaftlich begleitet. Ziel des Forschungsprojekts ist die Simulation mikroklimatischer Effekte sowie die anschließende Umsetzung von extensiven baufeldübergreifenden Begrünungsmaßnahmen. Entscheidend für den Projekterfolg ist die Herstellung und Nutzung von Querverbindungen zwischen den verschiedenen am Standort agierenden Planungsteams. Mithilfe des daraus entstehenden GREENpass® Tools sollen die im Projekt erarbeiteten positiven Effekte skaliert werden. Die Freiraumgestaltung in „Biotop City“ sieht unter anderem Urban-Gardening-Beete in den Erdgeschossflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie eine effiziente Wasserversorgung der Vegetation vor.



„Biotop City“ - BUWOG-Bauteil „Amelin“, Triester Straße, Wien

## **DEMOGRAFISCHER WANDEL**

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des wachsenden Anteils älterer Bewohner sind deren spezielle Bedürfnisse in Hinblick auf barrierefreies Wohnen, möglichen Pflegebedarf und weitere Unterstützungsangebote im Wohnumfeld bedeutende Zukunftsthemen des nachhaltigen Bauens und Wohnens, auf die sich die BUWOG Group frühzeitig einstellt.

**Forschungsprojekt: Alters- und generationengerechte Sanierung.** Die BUWOG Group unterstützt daher ein Forschungsprojekt des Klima- und Energiefonds, gemeinsam mit Caritas Wien, Österreichisches Institut für Nachhaltige Entwicklung, Österreichische Energieagentur. Ziel ist es, altersgerechte und multidimensional gestaltete Modernisierungskonzepte gemeinsam mit älteren Bewohnern zu entwickeln, die sowohl baulich-planerische, technologiebezogene als auch soziale und quartierbezogene Maßnahmen beinhalten.

# NACHHALTIGKEITSMANAGEMENT & -BERICHTERSTATTUNG

Der vorliegende Bericht richtet sich an alle Stakeholder sowie an alle weiteren Personen, die Interesse an der ökologischen, gesellschaftlichen sowie wirtschaftlichen Performance der BUWOG Group haben. Das Management sowie die Berichterstattung der Nachhaltigkeitsthemen der BUWOG Group erfolgt in Anlehnung an international anerkannte Leitdokumente, welche inhaltliche und prozessuale Orientierung sowie Vergleichbarkeit ermöglichen.

## **BERICHTSRAHMEN & VERÖFFENTLICHUNGSRHYTHMUS**

G4-30

Die Nachhaltigkeitsberichtserstattung der BUWOG Group wurde für das Geschäftsjahr 2016/17 erneut im Rahmen des jährlichen Geschäftsberichts kapitelübergreifend veröffentlicht und orientiert sich erneut an GRI (Global Reporting Initiative). Ziel einer solchen Berichterstattung ist es, Transparenz zu schaffen sowie die Vergleichbarkeit der Nachhaltigkeitsaktivitäten mit jenen anderer Marktteilnehmer zu ermöglichen. Die vorliegende Berichterstattung wurde im Einklang mit der aktuellen GRI-Version G4 und in Übereinstimmung mit der GRI-Option „Kern“ erstellt. Darüber hinaus wurden Elemente des GRI G4 Sector Disclosure für die Bau- und Immobilienwirtschaft integriert. Mit Hinblick auf die nächstjährige GRI-Novellierung wurden zusätzlich Teile der neuen GRI-Standards angewandt. Dieser Bericht bezieht sich insbesondere auf folgende GRI-Standards: GRI-Standard 101: Foundation 2016, GRI-Standard 103: Management Approach 2016, GRI-Standard 301: Materials 2016, GRI-Standard 302: Energy 2016, GRI-Standard 401: Employment 2016.

G4-32

Der Fokus der Berichterstattung folgt in erster Linie dem Konsolidierungskreis der BUWOG Group, wobei sich die Daten des vorliegenden Berichts auf die Aktivitäten der BUWOG Group in Deutschland und Österreich im Geschäftsjahr 2016/17 (Berichtszeitraum 1. Mai 2016 bis 30. April 2017) beziehen. Der letzte Nachhaltigkeitsbericht wurde im Rahmen des BUWOG Group Geschäftsberichts 2015/16 am 31. August 2016, ebenfalls nach GRI G4, veröffentlicht. Am Ende des Berichts (Seite 315) befindet sich der GRI-Content Index, der einen Überblick über die im Geschäftsbericht behandelten GRI-Elemente (inklusive Seitenangaben) bietet.

G4-28

G4-29

G4-36

## **ORGANISATORISCHE VERANKERUNG & ANSPRECHPARTNER**

Die BUWOG Group hat seit dem vergangenen Geschäftsjahr das Thema Nachhaltigkeit weiter gestärkt und ausgebaut. In diesem Zusammenhang wurden die Nachhaltigkeits-Berichterstattung sowie das Nachhaltigkeitsmanagement organisatorisch in der Abteilung Corporate Reporting & Financial Analytics gebündelt und mit zusätzlichen Ressourcen zur fach- und abteilungsübergreifenden Zusammenarbeit ausgestattet. Gleichzeitig übernehmen diverse Fachabteilungen operative Verantwortung, indem sie die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen der BUWOG Group in ihrer täglichen Arbeit weiter vorantreiben.

G4-31

### **Kontakt:**

Dkfm. Udo Welz  
Abteilungsleiter Corporate Reporting & Financial Analytics  
nachhaltigkeit@buwog.com

# RISIKO- UND CHANCENBERICHTERSTATTUNG



Als Immobilienbestandshalter und -entwickler ist die BUWOG Group unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, die zugleich auch Chancen darstellen können. Mit einem effektiven und konsequenten Risikomanagement stellt das Unternehmen sicher, dass Entwicklungen, die strategische und operative Ziele gefährden könnten, rechtzeitig erkannt und in den jeweiligen Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden. Das Risikomanagement behandelt somit nicht nur die Beherrschung von Risiken, sondern auch den konsequenten Umgang mit den damit einhergehenden Chancen.

Das unternehmensweite Risiko- und Chancenmanagement soll dazu beitragen, rational begründete Entscheidungen im Umgang mit Risiken und Chancen zu treffen. Unter einem Risiko versteht die BUWOG Group die Möglichkeit, dass ein Ereignis eintritt, welches die Erreichung von Zielen negativ beeinflusst. Ebenso werden im Risikomanagement Chancen erkannt und identifiziert. Unter einer Chance versteht die BUWOG die Möglichkeit, dass ein Ereignis eintritt, das die Zielerreichung positiv beeinflusst. Dadurch kann Unternehmenswert erhalten oder neu geschaffen werden. Sowohl Risiken als auch Chancen werden mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit und einer potenziellen Schadenshöhe bewertet. Beide sind gleichermaßen Gegenstand von Steuerungsmaßnahmen in der BUWOG Group. Lediglich zur leichteren Lesbarkeit wird in der Folge einzig von „Risikomanagement“ und „Risiko“ gesprochen.

Das Risikomanagement wird in der BUWOG Group auf allen Organisationsebenen wahrgenommen und vom Vorstand verantwortet. Unter Risikomanagement, bezogen auf das Unternehmen, wird ein systematischer, wertorientierter bzw. erfolgsorientierter Ansatz zur Analyse und zum Umgang mit Risiken verstanden. Das unternehmensweite Risikomanagement der BUWOG Group ist in Anlehnung an das COSO-Rahmenwerk aufgebaut, es gliedert sich in die Risikoidentifikation, Risikoanalyse, Risikobewertung, Risikosteuerung, Risikomonitoring, Risikoüberwachung, Risikoinformation und -kommunikation sowie internes Umfeld. Dies geschieht sowohl in einem Regelprozess als auch in einem Ad-hoc-Prozess. Zusätzlich hat die BUWOG Group zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) weiter optimiert. Das IKS wird im Lagebericht beschrieben. Interne Prüfer beurteilen Funktion und Effizienz des IKS. Integraler Bestandteil des gruppenweiten Risikomanagements ist die zugehörige Organisationsrichtlinie. Sie vereint die Themenbereiche des Risikomanagements, des IKS und des Prozessmanagements in systemischer, auswertbarer Weise. Unter der Risikobereitschaft eines Unternehmens versteht man die Einstellung des Unternehmens, Risiken in einem gewissen Umfang einzugehen – dies sowohl in Hinblick auf die Quantität als auch auf die Qualität dieser Risiken. Für die BUWOG Group steht der Sicherheitsgedanke den Aktionären und den Kunden gegenüber im Mittelpunkt, wodurch sich eine prinzipielle Risikoaversion als Grundlage des Risikomanagements ergibt.

Das unternehmensweite Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, folgende Ziele der Organisation zu erreichen:

- Das ganzheitlich umfassende Risikomanagement der BUWOG Group soll dazu beitragen, Rechts-, Geschäfts-, Betriebs- und finanzielle Risiken auf ein tragbares Level zu reduzieren.  
Ziel: Geschäftssicherheit und Rechtssicherheit
- Das Risikomanagement soll dazu beitragen, dass der Betrieb wirkungsorientiert und effizient abläuft, damit die Sicherheit von Personen, Mitarbeitern und Vermögenswerten garantiert ist.  
Ziel: Betriebssicherheit und Vermögenssicherheit
- Dem Vorstand und Führungskräften sollen aktuelle Risikoinformationen zur Verfügung stehen, um Führungs- und Strategieentscheidungen zu unterstützen und Maßnahmen-Strategien zu definieren.  
Ziel: Planungs-, Management- und Strategiehoheit
- Das Risikobewusstsein soll bei allen Mitarbeitern gefördert und Risikokosten sollen minimiert werden.  
Ziel: Risikowahrnehmung und Risikokostenbegrenzung
- Sofern Risiken eingegangen werden, sind alle erforderlichen Absicherungsmaßnahmen zu prüfen. Risiken müssen beherrschbar sein, beobachtet und gesteuert werden.  
Ziel: Risikoabsicherung und Risikocontrolling
- Das Image und die Reputation der BUWOG Group sollen geschützt und gestärkt werden.  
Ziel: Schutz und Stärkung von Image und Reputation

Die bedeutendsten Risikofaktoren sind finanzielle sowie markt- und immobilienpezifische, vor allem projekt- und objektbezogene Risiken. Die wesentlichen finanziellen Risikofaktoren ergeben sich aus Änderungen im Kapitalmarkt, Kreditmarkt, Zinsmarkt sowie aus der Veränderung der Bonität, Solvabilität und Liquidität der BUWOG Group sowie ihrer Kunden, Investoren, Banken und Geschäftspartner. Detaillierte Ausführungen zu den finanziellen Risikofaktoren finden sich in Kapitel 7.2 *Finanzielles Risikomanagement* des Konzernabschlusses. Markt- und immobilienpezifische Risiken resultieren aus der mikro- bzw. makroökonomischen Entwicklung bzw. aus Entwicklungen auf Objektebene. Dazu zählen unter anderem das Marktpreisrisiko, die Wettbewerbssituation, das Transaktionsrisiko und das Projektentwicklungsrisiko.

G4-45

**VERANTWORTUNG**

Der Vorstand ist für die risikopolitischen Grundsätze, die Risikostrategie und die Etablierung des Risikobewusstseins verantwortlich. Die Risikostrategie wird mindestens einmal jährlich vom Vorstand überprüft und anlassbezogen aktualisiert. Der Risikomanager ist für die Entwicklung und konkrete Ausgestaltung des Risikomanagementsystems, für die Überwachung und die Berichterstattung der vom Vorstand vorgegebenen Risikostrategie sowie für die Methodik der Risikoquantifizierung, der Risikoangemessenheit und der generellen Standards der Risikosteuerung verantwortlich. Er konsolidiert die Risikomanagementinhalte der operativen Einheiten und koordiniert alle Maßnahmen zur Risikosteuerung, Risikobegrenzung und Risikoüberwachung. Regelmäßig wird über den Status und Verlauf im Rahmen eines Risikoberichts informiert. Der Vorstand erhält den Risikobericht im Rahmen der Vorstandssitzungen.

**ABLAUF**

Risiken werden anhand ihrer organisatorischen Zugehörigkeit – durch Risikokategorien – und ihres materiellen Wirkungskreises – durch Risikoarten – klassifiziert. In dieser Systematik stehen die Risikokategorien an der Spitze, ihnen unter- und zugeordnet sind die Risikoarten. Der Risikomanagement-Prozess beginnt mit der Identifikation von Risiken (Risikoidentifikation). In einem weiteren Schritt werden die Risiken analysiert (Risikoanalyse) und in der Folge hinsichtlich ihrer geschätzten Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrer geschätzten Schadenshöhe bewertet (Risikobewertung). Im Anschluss werden Maßnahmen und Kontrollen zur Risikobewältigung festgelegt (Risikosteuerung) und nachverfolgt (Risikomonitoring). Die Risikoidentifikation und -analyse kann je nach Umstand quantitativer, halb-quantitativer oder qualitativer Natur sein. In der Praxis wird oftmals zuerst eine qualitative Analyse durchgeführt, um einen allgemeinen Anhaltspunkt für die Höhe des Risikos zu erhalten und um die wichtigsten Risiken herauszuarbeiten. Der Regelprozess stellt die grundlegende unternehmensweite Funktionalität des Risikomanagements dar. Es handelt sich um eine periodische, systematische Risikoerhebung, die einen einheitlichen Stand für das Risikoreporting an die Unternehmensleitung ermöglicht. Der Ad-hoc-Meldeprozess im Risikomanagement flankiert und komplettiert den Regelprozess. Er ergänzt die regelmäßige quartalsweise Risikobetrachtung. Die Kennzahl „Recurring Funds From Operations“ (RFFO) stellt eine bedeutende immobilien-spezifische Kennzahl dar, die sich bestens für die relative Einbindung in die Auswirkungsbewertung von Risiken eignet. Als Basis für die Berechnung der Auswirkung in Euro wird daher der budgetierte Recurring FFO herangezogen (weitere Erläuterungen zu dieser Kennzahl finden sich im Kapitel *Strategie und Erfolgsfaktoren*). Parallel zu oben angeführten Tätigkeiten werden die Risiken laufend überwacht und kommuniziert. Die Kommunikation und der Informationsaustausch mit den internen und externen Stakeholdern finden bedarfsgerecht in jeder Phase des Risikomanagement-Prozesses statt.

G4-47

G4-45

**BERICHTSWESEN**

Eine Übersicht aller Risiken mit Maßnahmen in Form einer Risikolandkarte wird dem Vorstand quartalsweise in der Vorstandssitzung präsentiert. Die Risikolandschaft der BUWOG Group wird laufend durch den Risikomanager mit den Risikoinformationen aus den operativen Einheiten aktualisiert. Die bestehenden Risiken und Maßnahmen werden dabei mit den jeweiligen Risikoeignern gemeinsam aktualisiert und allfällige neue Risiken in das Reporting aufgenommen. Neben den operativen und strategischen Risiken der BUWOG Group wird für jedes Neubauprojekt eine eigene Risikomatrix geführt und mindestens quartalsweise aktualisiert. Risikomeldungen von hohen Risiken mit akutem Handlungsbedarf werden unmittelbar nach Evaluierung des Risikomanagers an den Vorstand übermittelt. Die Risikoberichterstattung an den Aufsichtsrat erfolgt gemäß gesetzlichen Bestimmungen durch den Vorstand.

G4-46

G4-49

G4-2

**MARKTRISIKO UND IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN**

Die Geschäftstätigkeiten der BUWOG Group umfassen die Immobilienentwicklung, die Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien sowie den Verkauf von Einzelwohnungen, Einzelobjekten und Portfolios. Auf dem Immobilienmarkt sind Angebot und Nachfrage von einer Vielzahl teils erheblich schwankender Einflussfaktoren abhängig. Zu diesen Faktoren gehören beispielsweise wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen, demografische Entwicklungen, die Verfügbarkeit von Finanzierung, Rohstoff- und Energiepreise sowie Investoreninteresse und die wahrgenommene Attraktivität von Immobilien im Vergleich zu anderen Anlageformen.

Neben den typischen Risiken als Eigentümer von Immobilien, welche die BUWOG Group durch objektbezogene Versicherungen minimiert, bestehen darüber hinaus immobilien-spezifische Risiken. Diese beziehen sich vor allem auf die Lage der Immobilien, die Architektur und den baulichen Zustand sowie auf die unmittelbare Wettbewerbssituation und die sozioökonomischen Faktoren am Standort. Die BUWOG Group minimiert diese Risiken unter anderem durch den Einsatz von Controlling-Instrumenten, die das Asset Management bei der

regelmäßigen Bewertung der Objekte und der Lagequalität sowie der Marktattraktivität pro Objekt auf Basis von Kennzahlen unterstützen. Zudem werden die Ergebnisse aus der Bewirtschaftung der Immobilien im Rahmen von regelmäßigen Terminen zwischen Asset Management, Bestandsimmobilien-Controlling, Bereichsleitung und dem Vorstand besprochen und analysiert. Sämtliche Marktveränderungen werden bei der Analyse des Immobilienportfolios berücksichtigt und beeinflussen maßgeblich Investitions-, Verkaufs- und Projektplanungen und somit mittelfristig die Unternehmensplanung. Eine detaillierte Budgetplanung auf Objektebene in Verbindung mit der Mittelfristplanung sowie laufende Plan-Ist-Vergleiche unterstützen das Management bei der Steuerung des Geschäftsergebnisses. Immobilien, die den Anforderungen der Portfolioanalyse hinsichtlich Standort, Qualität und Wettbewerbsfähigkeit nicht entsprechen, werden zum Verkauf bestimmt.

Insbesondere durch Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite für Vermietungen unterliegt die BUWOG Group dem Marktrisiko, da diese direkte Auswirkungen auf die tatsächlichen Mieteinnahmen sowie Leerstände haben und sich auch in den Immobilienpreisen widerspiegeln. Regionale und produktspezifische Diversifikationen des Wohnungsangebots, des Bestandsportfolios sowie der Neubautätigkeit unter Verfolgung eines differenzierten Produktlinien-Konzepts sowie aktives Immobilienmanagement unter Nutzung der langjährig aufgebauten regionalspezifischen Marktkenntnisse ermöglichen der BUWOG Group optimierte Investitionen in die bestehenden Immobilien. Zusätzlich wird dem Marktrisiko durch objekt- und lagespezifische Mietzinsgestaltung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen begegnet.

Um Risiken vor dem Erwerb neuer Immobilien umfassend erkennen und bewerten zu können, sind mehrstufige Due-Diligence-Prüfungen unter Einbindung unabhängiger Experten in jedem Akquisitionsprozess der BUWOG Group vorgesehen.

**Akquisitions-/Projektentwicklungsrisiko.** Im Rahmen von Akquisitions- und Entwicklungstätigkeiten bestehen Risiken insbesondere hinsichtlich rechtlicher, sozialer, technischer, wirtschaftlicher und steuerlicher Fragestellungen. Um Risiken bereits vor dem Erwerb neuer Immobilien erkennen und bewerten zu können, finden mehrdimensionale nach Risikorelevanz und -intensität abgestufte Due-Diligence-Prüfungen unter Einbindung unabhängiger Experten in jedem Akquisitionsprozess der BUWOG Group statt. Immobilien, die den hohen Qualitätsanforderungen der BUWOG Group nicht entsprechen, werden grundsätzlich nicht angekauft. Das Risiko, erst nach Abschluss des Ankaufs an Informationen zu gelangen, welche die wirtschaftlichen Annahmen negativ beeinflussen (z.B. unvollständige Angaben in den Due-Diligence-Berichten, Änderungen der Rechtslage), sowie das Risiko zwischenzeitlicher Marktänderungen sind dabei nicht vollständig ausschließbar.

Ein Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der BUWOG Group bezieht sich auf die Entwicklung von Immobilienprojekten in Berlin, Hamburg und Wien, wobei die Gruppe die Erweiterung dieser Aktivitäten in Zukunft plant. Naturgemäß sind Entwicklungstätigkeiten mit erheblichen Risiken verbunden. Die Verzögerung notwendiger Genehmigungen, der Einsatz von Bürgerinitiativen oder Probleme bei der Baudurchführung könnten dazu führen, dass die begonnenen Entwicklungsprojekte mehr Zeit als erwartet in Anspruch nehmen. Ebenso können die Renditen aufgrund von Verwertungs- und Vermietungsrisiken sowie Baukostenüberschreitungen sinken.

Die BUWOG Group minimiert diese Risiken, indem sie Projekte mit regelmäßigen Kosten- und Terminkontrollen sowie darauf aufbauenden Abweichungsanalysen begleitet. Es wurde eigens eine Risikoanalyse und Systematik für die Immobilienentwicklung implementiert, um Risiken zeitgerecht zu identifizieren und um diesen Auswirkungen entgegenwirken zu können. Weitere Details sind im Kapitel 7.2.2 *Ausfall-/Kreditrisiko* im Konzernanhang dargestellt.

**Immobilienbewertungsrisiko.** Die BUWOG Group wendet branchenüblich das Modell der Fair-Value-Bewertung an. Bei dieser Methode werden Immobilien zu dem Wert bilanziert, zu dem die Immobilie zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte. Die Immobilien der BUWOG Group werden mindestens halbjährlich durch externe Gutachter bewertet. Die im Rahmen der Immobilienbewertung ermittelten Werte weisen eine große Abhängigkeit von der Berechnungsmethodik sowie den der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen auf. Wichtige Parameter für die Errechnung des beizulegenden Zeitwerts der Bestandsimmobilien sind Zinssatz und Vermietungsgrad. Bei einer Veränderung der den Bewertungen zugrunde liegenden Annahmen kann es zu signifikanten Bewertungsschwankungen kommen. Sollten sich beispielsweise die angenommene Auslastung, Marktpreis, Zinsniveau oder zukünftige Investitionskosten eines Objekts ändern, hat dies unmittelbare Auswirkungen auf die Rentabilität bzw. den Verkehrswert des Objekts. Bereits geringfügige Veränderungen der Annahmen in den Bewertungen, die beispielsweise aus konjunkturellen bzw. immobilien-spezifischen Gründen entstehen, können das Konzernergebnis der BUWOG Group wesentlich beeinflussen.

G4-2

## POLITISCHE, STEUERLICHE UND RECHTLICHE RISIKEN

**Rechtliche Risiken.** Als Immobilienentwickler und -bestandshalter ist die BUWOG Group einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt. Dazu zählen unter anderem Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb beziehungsweise der Veräußerung von Immobilien und der Errichtung von Gebäuden sowie Rechtsstreitigkeiten mit Mietern oder anderen Vertragspartnern.

Für die Geschäftstätigkeit der BUWOG Group haben insbesondere das Miet- und Wohnrecht sowie das Bau-, Zivil-, Steuer- und Umweltrecht große Bedeutung. Gesetzesänderungen und höchstgerichtliche Entscheidungen verfolgt die BUWOG Group daher mit besonderem Interesse, um zeitnah auf verbindliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Die Ergebnisse von anhängigen Zivil- und Verwaltungsverfahren bzw. außergerichtlichen Vergleichsgesprächen mit Mietern, Auftragnehmern und Development-Partnern können nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Es besteht das Risiko, dass aufgrund von gerichtlichen oder behördlichen Entscheidungen oder Vergleichsvereinbarungen Aufwendungen entstehen, die unvorhergesehene Auswirkungen auf das Ergebnis der BUWOG Group haben können.

Die BUWOG Group minimiert Risiken bei gesellschaftseigenen Gebäuden und unbebauten Liegenschaften mittels Gebäudeversicherungen beziehungsweise Haftpflichtversicherungen.

**Steuerrisiken.** Für einige Gesellschaften des Konzerns sind die Betriebsprüfungen vergangener Jahre noch nicht abgeschlossen bzw. wurden noch nicht begonnen. Es ist möglich, dass zusätzliche Steuern entrichtet werden müssen. Steuerliche Belastungen der deutschen Konzerngesellschaften können auch in Zukunft aus der Regelung zur Zinsschranke bezüglich der Beschränkung der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen im Rahmen der Einkommenssteuerermittlung resultieren.

Durch Veränderung der Anteilseigner- und Organisationsstrukturen können gegebenenfalls Grunderwerbsteuer ausgelöst werden oder steuerliche Verlustvorträge untergehen. Der Ansatz latenter Steuern auf Verlustvorträge kann durch grundlegende Änderungen in den steuerlichen Rahmenbedingungen zeitlich befristet oder sogar versagt werden, sodass hierdurch ein Aufwand in Höhe der Abschreibung auf die aktive latente Steuer entstehen würde.

**Politische und regulatorische Risiken.** Die BUWOG Group ist allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von gesetzlichen Rahmenbedingungen ergeben (u.a. Mietrecht, Baurecht, Umweltrecht, Steuerrecht, Verwaltungsrecht). Da die BUWOG Group ihre Tätigkeiten auf Österreich und Deutschland beschränkt und derartige Veränderungen in beiden Ländern zumeist nicht kurzfristig und überraschend auftreten, besteht in aller Regel ausreichend Reaktionszeit, um sich auf Veränderungen einzustellen.

## SONSTIGE RISIKEN

**Konzentrationsrisiko.** Unter Konzentrationsrisiko versteht man die Häufung von gleich gelagerten Risiken, die dem Grundsatz der Risikostreuung widersprechen. Solche Risiken reduziert die BUWOG Group, indem sie auf eine regionale Diversifikation des Portfolios achtet und auf ein aus drei Geschäftsbereichen bestehendes Businessmodell setzt: Asset Management, Property Development, Property Sales.

**Integrationsrisiko.** Die Risiken beim Ankauf von Portfolios und der Integration in die BUWOG Group werden in einer dem Ankauf vorgelagerten Due Diligence erhoben und in den Kaufpreisverhandlungen berücksichtigt. Die Risiken betreffen hauptsächlich finanzielle und rechtliche Risiken sowie die Integration in die BUWOG Group und die wirtschaftliche Entwicklung der Portfolios. Die wirtschaftliche Entwicklung der Portfolios kann von Marktrisiken und immobilien-spezifischen Risiken beeinflusst werden. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Risiken in der Due Diligence nicht erkannt und somit nicht im Kaufpreis reflektiert werden bzw. dass Annahmen in der Due Diligence zu optimistisch gewählt werden und dadurch letztendlich ein zu hoher Kaufpreis bezahlt wird. Bei der Integration von bestehenden Organisationsstrukturen besteht das Risiko, dass Erträge nicht im geplanten Ausmaß realisiert werden können, geplante Synergien nicht eintreten oder nicht geplante Mehrkosten durch einen erhöhten Integrationsaufwand entstehen bzw. die Integration den dafür geplanten Zeitraum überschreitet, wodurch zusätzliche Kosten entstehen. Diesen Risiken begegnet die BUWOG Group durch die Einbindung interner und externer Experten aus sämtlichen relevanten Fachbereichen in die Due Diligence sowie durch die Erstellung darauf aufbauender Businesspläne. Zudem werden erfahrene Integrationsmanager, die zeitgerecht detaillierte Integrationsplanungen erstellen und den Integrationsprozess sowohl koordinieren als auch umsetzen, zur weiteren Reduktion dieser Risiken eingesetzt.

**Organisationsrisiko.** Zur Erkennung und Vermeidung von Akquisitions-, Projektentwicklungs-, Bewirtschaftungs- und Investitionsrisiken wurden innerhalb der BUWOG Group Richtlinien und Prozesse implementiert. Diese regeln die Rahmenbedingungen und Freigabegrenzen der einzelnen Maßnahmen (Ankauf, Entwicklung, Bewirtschaftung und laufende Investitionen). Dadurch können wesentliche strategische und immobilien-spezifische Risiken minimiert bzw. ausgeschlossen werden. Die Freigabegrenzen sind in einer umfassenden, konzernweit gültigen Kompetenzrichtlinie definiert, welche die Pouvoirs einzelner Mitarbeiter bis hin zum Vorstand regelt. Darüber hinaus ist in bestimmten Fällen die Genehmigung durch den Aufsichtsrat erforderlich.

**IT-Risiko.** Um IT-Risiken zu begegnen sind von allen Mitarbeitern eine IT-Basis-schulung sowie eine IT-Sicherheitsschulung verpflichtend zu absolvieren. Zudem ist im Intranet ein eigener Bereich zum Thema „IT Security“ eingerichtet, wo über aktuelle Sicherheitsthemen im Umgang mit IT-Systemen (z.B. Wahl der richtigen Passwörter, Schutz der Kundendaten etc.) informiert wird. Die BUWOG Group verfügt über einen eigenen Datenschutzbeauftragten sowie einen IT-Security-Ansprechpartner. Die Interne Revision informiert und sensibilisiert Mitarbeiter ebenfalls via Intranet und andere interne Kommunikationskanäle über Gefährdungen (z.B.: „Fake President Frauds“) durch das Internet und zeigt mögliche Abwehr- und Reaktionsmaßnahmen auf. Die Interne Revision führt regelmäßige IT Security Audits durch, um das Sicherheitsniveau der IT-Infrastruktur zu bewerten sowie Sicherheitsschwachstellen frühzeitig zu identifizieren und zu beheben. Im Berichtszeitraum gab es weder in Deutschland noch in Österreich Beschwerden in Bezug auf den Schutz der Privatsphäre der Kunden und die Verletzung des Datenschutzes.

## INTERNES KONTROLLSYSTEM



Das Interne Kontrollsystem (IKS) der BUWOG Group beinhaltet sämtliche aufeinander abgestimmte Methoden und Maßnahmen, die der Bewahrung des Unternehmensvermögens, der Gewährleistung der Genauigkeit und Zuverlässigkeit von Daten des Rechnungs- und Berichtswesens, der Verbesserung der Effizienz betrieblicher Abläufe (inklusive Kontrollen) und der Einhaltung der internen und externen Richtlinien und Vorschriften dienen. Zudem unterstützt das IKS die Einhaltung der vom Vorstand definierten Geschäftspolitik. Insgesamt bietet das IKS dem Vorstand neben einem einheitlichen Berichtswesen und konzernweiten Richtlinien ein umfassendes Instrument zur Analyse und Steuerung von Unsicherheiten und Risiken.



Im Geschäftsjahr 2016/17 hat die Abteilung Prozessmanagement die konsequente unternehmensspezifische Ausgestaltung des Prozessmanagements und des IKS der BUWOG Group vorangetrieben, um den bestehenden und steigenden Ansprüchen auf interner und externer Ebene gerecht zu werden und die Funktionsfähigkeit des IKS sicherzustellen. In diesem Zusammenhang wurde neben dem Regelwerk der BUWOG Group der Prozessmanagement- und IKS-Ansatz sowie die Prozessdokumentation für die Abbildung der Prozesse, Risiken und Kontrollen optimiert. Die neue Prozessdokumentation ermöglicht es unter anderem, Chancen und Risiken im Sinne eines prozessorientierten IKS stärker hervorzuheben und Ansatzpunkte für einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess zu liefern.

Die Weiterentwicklung des IKS erfolgte in Anlehnung an die Empfehlungen des Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission („COSO“) und unter Berücksichtigung des „Three Lines of Defense“-Modells, des Rahmenwerks für ein funktionsfähiges Kontroll- und Überwachungssystem. Die BUWOG Group wird im aktuellen Geschäftsjahr die Optimierung des IKS aktiv weiter ausbauen.

### GRUNDLAGEN DES IKS

Die Prozesslandschaft der BUWOG Group ist die Ausgangsbasis für die Evaluierung des IKS auf Prozessebene. Die Prozesslandschaft besteht aus einzelnen Geschäftsprozessen, in denen der folgerichtige Ablauf verschiedener Arbeitsschritte und Tätigkeiten vor- und nachgelagerter Bereiche beschrieben wird. Risiko-behaftete Prozessschritte und Entscheidungen werden mit Kontrollen versehen. Die Kontrollen der BUWOG Group wurden mithilfe einer Prozessmanagement- und IKS-Software in die Prozesslandschaft integriert.

### KONTROLLUMFELD

Das Kontrollumfeld der BUWOG Group umfasst die Rahmenbedingungen des IKS, unter denen die internen Kontrollmaßnahmen ausgestaltet und umgesetzt werden. Wesentliche Bestandteile sind neben gesetzlichen Bestimmungen insbesondere unternehmensinterne Vorgaben, Richtlinien und Grundsätze (u.a. hinsichtlich Funktionstrennungsprinzip, Vier-Augen-Prinzip, Transparenz, Dokumentationspflicht, Kompetenzrichtlinie)

sowie die klare Führungs- und Unternehmensstruktur und die Kommunikation der Grundwerte durch das Management. Das IKS sorgt in der Rechnungslegung und in der Finanzberichterstattung dafür, dass Ordnungsmäßigkeit, Sicherheit und Wirtschaftlichkeit gewährleistet werden und die notwendigen Informationen richtig, vollständig und zeitnah vorliegen. Die Eckpunkte des rechnungslegungsbezogenen IKS der BUWOG Group sind eine angemessene Funktionstrennung, die Anwendung des Vier-Augen-Prinzips bei der Bestell- und Rechnungsfreigabe, die Einhaltung interner Richtlinien, die Kontrolle der erhaltenen Buchhaltungsdaten durch das Konzern-Controlling in Bezug auf Richtigkeit, Plausibilität und Vollständigkeit, in die Prozessabläufe integrierte, präventive und detektive Kontrollen und die Automatisierung wesentlicher Kontrollen über angemessene Systemeinstellungen der Finanzbuchhaltungssoftware.

## **INFORMATION & KOMMUNIKATION**

Die Etablierung bzw. Implementierung des IKS der BUWOG Group sowie bestehender und neuer Richtlinien, Prozesse und Kontrollmaßnahmen wird im Rahmen von laufenden Informationsveranstaltungen, Schulungen, Feedback-Runden und im BUWOG-Intranet als Informations-, Kommunikations- und Anwendungsplattform unterstützt. Verbesserungs- und Optimierungsmöglichkeiten des IKS werden den jeweiligen Prozessverantwortlichen und an Vorstand und Aufsichtsrat berichtet.

## **ÜBERWACHUNG DURCH DIE INTERNE REVISION**

Im Geschäftsjahr 2016/17 erfolgte die Überwachung der Einhaltung und Wirksamkeit des IKS durch die Interne Revision der BUWOG Group. Die Interne Revision ist in Übereinstimmung mit den Anforderungen der C-Regel 18 des Österreichischen Corporate Governance Kodex als eigene Stabsstelle des Vorstands der BUWOG AG eingerichtet und disziplinarisch dem CEO unterstellt. Im Rahmen der Unternehmenssteuerung ist die Interne Revision ein wichtiges Instrument zur Unterstützung des Vorstands und Aufsichtsrats der BUWOG Group bei der Ausübung ihrer Kontroll- und Überwachungspflichten. Die Interne Revision ist konzernweit für die Erbringung der damit verbundenen Revisionstätigkeit zuständig. Sämtliche Gesellschaften, Geschäftsbereiche und Abläufe sind uneingeschränkt vom Prüfungsumfang der Internen Revision umfasst. Die damit verbundenen Rechte und Pflichten sowie die Regelungen der Revisionstätigkeiten sind in einer konzernweit gültigen Organisationsrichtlinie („Geschäftsordnung der Internen Revision“) festgehalten. Auf Grundlage eines von Vorstand und Aufsichtsrat der BUWOG AG genehmigten risikoorientierten Jahresrevisionsplans führte die Interne Revision unabhängige und objektive Prüfungen durch. Geprüft wurden dabei vor allem die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsabläufe, die Wirksamkeit des IKS und Möglichkeiten der Prozess- bzw. Effizienzverbesserung. Die Ergebnisse der Prüfungen wurden im Berichtszeitraum regelmäßig an den Vorstand der BUWOG AG und zweimal jährlich an den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats der BUWOG AG berichtet. Die Revisionsberichte umfassten Empfehlungen und Maßnahmen. Eine periodische Nachverfolgung überwacht die Umsetzung vereinbarter Verbesserungsmaßnahmen. Durch Orientierung auf die Optimierung der Unternehmensprozesse und die interne Beratung ist die Interne Revision ein zukunftsorientiertes Steuerungselement und leistet einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Unternehmensziele und zur Wertsteigerung des Unternehmens.

Die Interne Revision verfolgt im Rahmen ihrer Prüfungs- und Beratungsleistung die Aufgabe, Verbesserungspotenziale zu erkennen, Veränderungen anzuregen („Innovations- und Initiativfunktion“) und bei der Umsetzung von Verbesserungsvorschlägen zu unterstützen („prüfungsnahe Beratung“). Die zunehmende Berücksichtigung von Datenanalysemethoden zeigt die moderne Ausrichtung der Internen Revision, die es ermöglicht, das Risikomanagement und das IKS effektiver zu unterstützen, Effizienz- und Effektivitätssteigerungen innerhalb der Organisation besser zu identifizieren und somit einen zusätzlichen Mehrwert für die BUWOG Group zu schaffen.

Im Geschäftsjahr 2016/17 wurde ein externes Quality Assessment der Internen Revision durchgeführt: Die externen Prüfer bestätigten, dass die BUWOG AG über eine angemessene und wirksame Interne Revision verfügt, deren Handlungen in Übereinstimmung mit den Internationalen Standards für die berufliche Praxis der Internen Revision erfolgen.

## **INTERNES HINWEISGEBERSYSTEM**

Die BUWOG Group bekennt sich zu einer nachhaltigen Unternehmensführung. Vor diesem Hintergrund sowie zwecks Erlangung von Informationen und Hinweisen über Unregelmäßigkeiten bzw. potenzielle Handlungen, die zu absichtlichen Schädigungen der BUWOG Group oder Dritter führen können, wurde im Geschäftsjahr 2016/17 die Einführung eines internen Hinweisgebersystems initiiert. In diesem Zusammenhang wurde eine Betriebsvereinbarung, die die Nutzung des internen Hinweisgebersystems unter Einhaltung datenschutz-

G4-46

G4-57

G4-58

rechtlicher Anforderungen regelt, abgeschlossen. Auf Basis dessen wurde im Berichtsjahr das interne Hinweisgebersystem zur Registrierung bei der Österreichischen Datenschutzbehörde gemäß Datenschutzgesetz 2000 gemeldet. Die Registrierung des internen Hinweisgebersystems erfolgte zu Beginn des aktuellen Geschäftsjahres.

**Inhalte des internen Hinweisgebersystems der BUWOG Group.** Das interne Hinweisgebersystem steht allen Mitarbeitern der BUWOG Group zur Verfügung. Alle Mitarbeiter sind angehalten, Verstöße gegen gesetzliche Bestimmungen oder konzerninterne verbindliche Regelungen betreffend die ordnungsgemäße Rechnungslegung, Buchhaltung, interne Rechnungslegungskontrollen, Wirtschaftsprüfung, Korruption, Bestechung, Betrug und Finanzkriminalität, Geldwäsche oder Insiderhandel namentlich oder unter Wahrung der Anonymität zu berichten, unabhängig davon, ob sie von Mitarbeitern der BUWOG Group oder von einem Geschäftspartner begangen werden.

**Meldestellen (“Hinweisgebersysteme”).** Die Meldestellen sind Führungskräfte, die Abteilung Interne Revision sowie die Compliance-Verantwortliche der BUWOG Group und können auch für Anfragen zu Compliance-Richtlinien und -Fragestellungen und/oder für Hinweise auf Schwächen im Verfahren, Risikofelder oder Verbesserungsmöglichkeiten genutzt werden. Für den Fall, dass Mitarbeiter der BUWOG Group unsicher sind, ob Sie einen Vorfall melden möchten oder nicht bzw. wie Sie mit bekannten Umständen umgehen sollen, können Sie die oben genannten Meldestellen sowie auch den zuständigen Betriebsrat kontaktieren. Die Meldestellen gehen allen Hinweisen nach. Bei der Bearbeitung wird höchste Vertraulichkeit und Fairness im Umgang mit dem Hinweisgeber sichergestellt. Dies gilt gegebenenfalls auch für von einem Vorwurf betroffene Mitarbeiter. Es werden keine Sanktionen aufgrund der Meldung von Compliance-Bedenken oder Compliance-Verletzungen gesetzt. Dies gilt auch dann, wenn sich Hinweise bei näherer Prüfung als nicht gerechtfertigt oder nicht substantiiert erweisen, es sei denn, solche Hinweise wurden bewusst falsch erhoben.

*„Die BUWOG Group setzt auf eine gute Corporate Governance. Wichtige Bestandteile hiervon sind die zukunftsorientierte Interne Revision und ein integriertes Prozessmanagement.“*

**Mag. jur. Kevin Töpfer,  
Bereichsleiter Interne Revision & Prozess- und Projektmanagement**

„Ich freue mich, dass wir im Berichtsjahr 2016/17 die Chance genutzt haben, Prozesse im Unternehmen effizienter zu gestalten und die betrieblichen Abläufe zu verbessern. Die Weiterentwicklung der Organisation, insbesondere die Etablierung bereichsübergreifender Transparenz („End-to-End-Prozessmanagement“), haben wir konsequent vorangebracht. Die laufende Analyse und Optimierung unserer Prozesse und Systeme steht auch in der Zukunft im Fokus, und die Ausrichtung unserer Tätigkeiten an der Strategie und den Risiken des Unternehmens bleibt ein wichtiges Ziel, in das es sich lohnt, weiter zu investieren. Mit unserem risikoorientierten und ganzheitlichen Ansatz wollen wir einen Beitrag zur Unternehmenszielerreichung leisten und sicherstellen, dass die BUWOG Group für ihre künftigen Aufgaben bestens gerüstet ist.“



# ANGABEN ZUM KAPITAL

Das Grundkapital der BUWOG AG beträgt zum 30. April 2017 EUR 99.773.479,00 (30. April 2016: EUR 99.773.479) und besteht aus 99.773.479 stimmberechtigten, nennbetragslosen Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 (30. April 2016: 99.773.479,00 Stückaktien). Sämtliche Aktien der Gesellschaft sind auf Inhaber lautende, nennbetragslose Stückaktien, die gemäß den anwendbaren gesetzlichen Regelungen zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts bzw. zur Ausübung der sonstigen Aktionärsrechte berechtigen. Jede Inhaberaktie gewährt eine Stimme.

Sämtliche Aktien der Gesellschaft (ISIN AT00BUWOG001) sind zum Handel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse, zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse sowie zum Main Market (Rynek podstaowy) an der Warschauer Börse zugelassen (geregelt Märkte im Sinne des § 1 Abs. 2 BörseG).

## WANDELANLEIHEN

**Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelanleihen.** Mit Beschluss der Hauptversammlung der BUWOG AG vom 14. Oktober 2014 wurde der Vorstand ermächtigt, Wandelanleihen, mit denen ein Umtausch- und/oder Bezugsrecht auf bis zu 19.922.696 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft verbunden ist, mit oder ohne Bezugsrechtsausschluss jeweils auch in mehreren Tranchen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt EUR 390.000.000 auszugeben. Gleichzeitig wurde eine bedingte Kapitalerhöhung gemäß § 159 AktG um EUR 19.922.696 beschlossen zur Bedienung von Umtausch- oder Bezugsrechten von Inhabern von Wandelanleihen, die nach dieser Ermächtigung ausgegeben werden.

## WANDELANLEIHEN 2016–2021

Im September 2016 hat die BUWOG AG, gestützt auf den Ermächtigungsbeschluss der Hauptversammlung vom 14. Oktober 2014, eine nicht nachrangige, unbesicherte Wandelschuldverschreibung ohne Verzinsung mit einer Laufzeit bis 9. September 2021 begeben. Der Gesamtnennbetrag der Wandelanleihe 2016–2021 beträgt EUR 300 Mio. mit einer Stückelung zu EUR 100.000. Auf Basis des derzeit geltenden Wandlungspreises von EUR 31,22 (angepasst nach der Kapitalerhöhung der Gesellschaft nach dem Berichtszeitraum im Juni 2017) berechtigt die Wandelanleihe 2016–2021 zur Wandlung in 9.609.224 Stück Aktien der BUWOG AG. Eine Anpassung des Wandlungspreises im Fall von Dividendenausschüttungen erfolgt nur insoweit, als der Dividendenbetrag EUR 0,69 je BUWOG-Aktie übersteigt. Die BUWOG hat das Recht, die Rückzahlung der Schuldverschreibungen bei Fälligkeit entweder in bar, in Aktien oder einer Kombination aus Aktien und Barzahlung zu begleichen. Zusätzlich hat die BUWOG gemäß den Emissionsbedingungen das Recht, die Schuldverschreibungen ab dem 30. September 2019 zurückzuzahlen, falls der Kurs der BUWOG-Aktien 130% des Wandlungspreises über eine bestimmte Zeitperiode übersteigt.

## EIGENE AKTIEN

**Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien.** Mit Beschluss der Hauptversammlung der BUWOG AG vom 8. Juni 2015 wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 und Abs. 1a sowie Abs. 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft im Ausmaß von bis zu 10% des Grundkapitals der Gesellschaft auch unter wiederholter Ausnutzung der 10%-Grenze sowohl über die Börse als auch außerbörslich auch unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts der Aktionäre zu erwerben.

**Ermächtigung des Vorstands zur Veräußerung eigener Aktien.** Mit Beschluss der Hauptversammlung der BUWOG AG vom 8. Juni 2015 wurde der Vorstand für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung gemäß § 65 Abs. 1b AktG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck zu veräußern oder zu verwenden und hierbei auch das quotenmäßige Kaufrecht der Aktionäre auszuschließen (Ausschluss des Bezugsrechts).

Zum 30. April 2017 halten weder BUWOG AG noch kontrollierte Unternehmen eigene Aktien.

## **EIGENTÜMERSTRUKTUR**

Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 3. Februar 2017 hält die IMMOFINANZ AG gemeinsam mit verbundenen Unternehmen zum Stichtag 4.675.415 Stück BUWOG-Aktien. Dies entspricht einem Anteil von rund 4,69% am Grundkapital der BUWOG AG zum Stichtag der Meldung. Den Informationen der BUWOG zufolge werden diese BUWOG-Aktien zur Unterlegung von Wandlungsrechten aus den von IMMOFINANZ AG emittierten Wandelanleihen fällig 2017 und fällig 2018 gehalten.

Mit Stimmrechtsmeldung vom 24. November 2016 hat FMR LLC mitgeteilt, dass FMR LLC gemeinsam mit kontrollierten Unternehmen einen relevanten Anteil hinsichtlich 5.915.455 Stück BUWOG-Aktien zum Stichtag der Meldung hält, entsprechend einem Stimmrechtsanteil von 5,93% der Gesamtzahl der stimmberechtigten Aktien von BUWOG AG.

Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 25. April 2017 hielt BlackRock, Inc. gemeinsam mit kontrollierten Unternehmen zum Stichtag einen relevanten Anteil hinsichtlich 5.063.650 Stück BUWOG-Aktien, entsprechend einem Stimmrechtsanteil von rund 5,08% der Gesamtzahl der stimmberechtigten Aktien von BUWOG AG. Nach dem Berichtszeitraum hat BlackRock, Inc. mehrere Mitteilungen zum Erreichen, Über- oder Unterschreiten der meldepflichtigen Anteilsschwellen von 4% und 5% erstattet. Gemäß Stimmrechtsmitteilungen vom 9. Juni 2017 hält BlackRock, Inc. gemeinsam mit kontrollierten Unternehmen einen relevanten Anteil hinsichtlich 6.087.974 Stück BUWOG-Aktien, entsprechend einem Stimmrechtsanteil von rund 5,42%.

JPMorgan Chase & Co. hat mit Stimmrechtsmitteilung vom 8. September 2015 mitgeteilt, dass JPMorgan Chase & Co. gemeinsam mit kontrollierten Unternehmen einen relevanten Anteil hinsichtlich 4.890.368 Stück BUWOG-Aktien zum Stichtag der Meldung hält, entsprechend einem Stimmrechtsanteil von 4,91% der Gesamtzahl der stimmberechtigten Aktien der BUWOG AG.

## **ANGABEN GEMÄSS § 243A UGB**

Dem Vorstand sind keine Vereinbarungen zwischen den Aktionärinnen und Aktionären gemäß § 243a Abs. 1 Z 2 UGB bekannt, die eine Beschränkung der Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen.

Es gibt keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten im Sinne von § 243a Abs. 1 Z 4 UGB.

Es gibt kein Beteiligungsprogramm der BUWOG AG für Arbeitnehmer. Daher entfällt die Angabe zu einer Stimmrechtskontrolle im Sinne des § 243a Abs. 1 Z 5 UGB.

Es gibt keine sich nicht unmittelbar aus dem Gesetz ergebenden Bestimmungen über die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats und über die Änderung der Satzung der Gesellschaft gemäß § 243a Abs. 1 Z 6 UGB.

## **GENEHMIGTES KAPITAL**

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 7. März 2014 wurde der Vorstand bis zum 25. März 2019 ermächtigt, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 21.582.922,00 durch Ausgabe von bis zu 21.582.922 Stück neuen Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen und zwar auch unter Bezugsrechtsausschluss, (i) wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlage erfolgt und der Anteil der ausgegebenen Aktien die Grenze von 10% des Grundkapitals der Gesellschaft nicht übersteigt, (ii) bei Sacheinlagen, (iii) zur Bedienung einer Mehrzuteilungsoption („Greenshoe“) oder (iv) für den Ausgleich von Spitzenbeträgen.

Nach Ende der Berichtsperiode, im Juni 2017, ist das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 12.471.685,00 (Ausgabe von 12.471.685 Stückaktien), gestützt auf den Ermächtigungsbeschluss der Hauptversammlung vom 7. März 2014, erhöht worden (*7.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag*).

Das genehmigte Kapital besteht noch im nicht ausgenützten Umfang von EUR 9.111.237,00 zur Ausgabe von bis zu 9.111.237 Stück neuen Aktien.

### **KONTROLLWECHSELBESTIMMUNGEN („CHANGE OF CONTROL“)**

Einige der bestehenden Finanzierungsverträge sehen vor, dass im Falle eines Kontrollwechsels eine einvernehmliche Einigung über die Fortsetzung des jeweiligen Kreditverhältnisses zu erzielen ist.

Gemäß den Emissionsbedingungen der Wandelanleihe 2016–2021 ist jeder Wandelanleihegläubiger im Fall eines Kontrollwechsels zur Kündigung aller oder einzelner Schuldverschreibungen, die noch nicht gewandelt oder zurückgezahlt wurden, zum Nennbetrag am Kontrollstichtag berechtigt. Details zu den Kündigungsbestimmungen sind den Emissionsbedingungen der Wandelanleihe 2016–2021 zu entnehmen.

In den Vorstandsverträgen sind „Change of Control“-Klauseln enthalten. Diese können zu einer Vertragsbeendigung führen. Für den Fall eines öffentlichen Übernahmeangebots bestehen zwischen der Gesellschaft und ihren Vorstandsmitgliedern Entschädigungsvereinbarungen. Je nach Restlaufzeit des Vorstandsmandats bleiben die Ansprüche der Vorstandsmitglieder aus den jeweiligen Dienstverträgen für ein bis maximal zwei Jahre aufrecht.

Für Mitglieder des Aufsichtsrats oder Arbeitnehmer gibt es keine entsprechenden Vereinbarungen.

Darüber hinaus bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen der Gesellschaft, die im Falle eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

### **LONG-TERM INCENTIVE PROGRAMM (AKTIONSOPTIONEN FÜR VORSTANDSMITGLIEDER)**

**Long-Term Incentive Programm 2014 (LTIP 2014).** Die Hauptversammlung der BUWOG AG vom 14. Oktober 2014 hat eine bedingte Kapitalerhöhung (§ 159 Abs. 2 Z 3 AktG) zur Einräumung von Aktienoptionen an die Mitglieder des Vorstands der BUWOG AG, Mag. Daniel Riedl und (damals) Dr. Ronald Roos, im Rahmen des Long-Term Incentive Programm 2014 (LTIP 2014) beschlossen.

Im Rahmen des LTIP 2014 sind diesen beiden Vorstandsmitgliedern insgesamt 720.000 Stück Optionen zum Erwerb von BUWOG-Aktien zum Ausübungspreis von jeweils EUR 13,00 eingeräumt worden. Der Ausübungspreis entspricht dem Kurs der Erstnotiz der BUWOG-Aktie am 28. April 2014 an der Frankfurter Wertpapierbörse. Die eingeräumten Aktienoptionen gliedern sich jeweils in Basis-Optionen und drei Tranchen an Bonus-Optionen. Die Ausübbarkeit der Bonus-Optionen hängt vom Erreichen der Erfolgsziele im jeweiligen Geschäftsjahr, bezogen auf den jeweiligen Börsenkurs im Verhältnis zum EPRA-NAV pro Aktie, ab und honoriert die Arbeit des Vorstands zum Abbau des bei Börsenstart implizierten Abschlags zum Buchwert. Damit wird eine Interessengleichheit zwischen Aktionären und Vorstandsmitgliedern durch das LTIP 2014 sichergestellt.

Im Rahmen des LTIP 2014 ist ein Eigeninvestment in BUWOG-Aktien von 50% eines Bruttojahresfixgehalts des teilnehmenden Vorstandsmitglieds vorgesehen. Das Eigeninvestment ist kontinuierlich über einen Zeitraum von drei Geschäftsjahren, beginnend mit dem Geschäftsjahr 2014/15, aufzubauen. Die Gesellschaft ist berechtigt, die bei Optionsausübung zu übertragenden BUWOG-Aktien entweder aus bedingtem Kapital (§ 159 Abs. 2 Z 3 AktG), einem genehmigten Kapital (§ 169 AktG) oder aus eigenen Aktien der Gesellschaft zu liefern.

Die Optionen können grundsätzlich erst nach Ablauf einer Wartefrist von vier Geschäftsjahren, erstmals im fünften Geschäftsjahr nach Beginn des Programms (d.h. 2018/19), ausgeübt werden. In bestimmten Fällen der vorzeitigen Beendigung des Vorstandsmandats ist eine Ausübung der Basis-Optionen und Bonus-Optionen, deren Erfolgsziel jeweils erfüllt wurde, auch vor diesem Zeitraum möglich. Unter anderem sind die Basis-Optionen und Bonus-Optionen, deren Erfolgsziel erfüllt wurde, bei Beendigung des Vorstandsvertrags infolge der „Change of Control“-Klausel zulässig (siehe zu den Kontrollwechsel-Bestimmungen voranstehend). Von dem Recht zur Optionsausübung bei vorzeitiger Beendigung des Vorstandsmandats hat Dr. Ronald Roos Gebrauch gemacht und sämtliche ausübbaaren Optionsrechte zum Bezug von insgesamt 160.000 Stück BUWOG-Aktien ausgeübt. Die restlichen 80.000 Stück Optionen sind verfallen. Die auszugebenden BUWOG-Aktien wurden aus bedingtem Kapital gemäß § 159 Abs. 2 Z 3 AktG geliefert.

Eine zusätzliche Behaltefrist für die durch Optionsausübung erworbenen BUWOG-Aktien ist nicht vorgesehen (C-Regel 28 ÖCGK). Die Erfolgsziele für die Bonus-Optionstranchen sind erreicht. Das Vorstandsmitglied Mag. Daniel Riedl ist berechtigt, die Optionen zum Bezug von insgesamt 480.000 BUWOG-Aktien im Zeitraum von 1. Mai 2018 bis 30. April 2019 (jeweils einschließlich) auszuüben.

Insgesamt beträgt der Schätzwert der noch ausübaren Optionen des LTIP 2014 zum Bilanzstichtag EUR 5.632.800.

**Long-Term Incentive Programm 2017 (LTIP 2017).** Der Aufsichtsrat hat im März 2017 ein Long-Term Incentive Programm 2017 (LTIP 2017) mit synthetischen Optionen (d.h. vorrangige Barabgeltung) für die Mitglieder des Vorstands, Mag. Daniel Riedl, Andreas Segal und DI Herwig Teufelsdorfer, beschlossen.

Im Rahmen des LTIP 2017 werden den Vorstandsmitgliedern Optionen gemäß den festgesetzten Zuteilungs- und Ausübungsbedingungen eingeräumt. Die Anzahl der für ein Geschäftsjahr einzuräumenden Optionen ist abhängig von (i) einem Referenzwert einer Aktienoption (Durchschnittskurs der BUWOG-Aktie), (ii) der Höhe der Vergütung des Vorstandsmitglieds und (iii) dem Grad der Zielerreichung. Abhängig vom Erreichen der langfristig festgesetzten Erfolgsziele beträgt die variable Vergütung des LTIP 2017 bis zu 40% der Gesamtvergütung eines Vorstandsmitglieds (Grundgehalt, kurzfristiger variabler Gehaltsbestandteil und langfristiger variabler Gehaltsbestandteil). Das LTIP 2017 sieht ein Eigeninvestment in BUWOG-Aktien von 50% des Bruttojahresfixgehalts des teilnehmenden Vorstandsmitglieds vor. Dieses Eigeninvestment ist in zwei Geschäftsjahren, beginnend mit dem Geschäftsjahr 2017/18, aufzubauen und muss während der gesamten Laufzeit des LTIP 2017 gehalten werden. Für ausgeübte Optionen erfolgt eine Barabgeltung (die Gesellschaft hat eine Ersetzungsbefugnis, Aktien zu liefern). Jede Optionstranche kann erst nach einer Wartefrist von drei Geschäftsjahren ausgeübt werden (mit abweichenden Ausübungsbestimmungen in bestimmten Fällen der Beendigung des Vorstandsmandats oder Vorstandsvertrags).

Jenen Vorstandsmitgliedern, die nicht am LTIP 2014 (siehe dazu voranstehend) teilgenommen haben, sind Optionen eingeräumt worden, die im Geschäftsjahr 2018/19 ausgeübt werden können, und zwar Andreas Segal 8.754 und DI Herwig Teufelsdorfer 15.632 Optionen.

## **ÄNDERUNGEN DER SATZUNG DER GESELLSCHAFT, ORGANBESTELLUNGEN UND -ABBERUFUNGEN**

Nach § 21 der Satzung beschließt die Hauptversammlung über diesbezügliche Änderungen der Satzung sowie die (vorzeitige) Abberufung von Mitgliedern des Aufsichtsrats mit den im Gesetz vorgesehenen Mehrheiten.

Bei Stimmengleichheit im Aufsichtsrat entscheidet gemäß Satzung der BUWOG AG die Stimme des Leiters der jeweiligen Aufsichtsratssitzung. Dies gilt auch für die Wahl und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands.

# PROGNOSEBERICHT

## AUSGANGSLAGE

Das Geschäftsjahr 2016/17 verlief für die BUWOG Group außerordentlich erfolgreich. So konnte die BUWOG AG ihre ursprüngliche Guidance für einen Recurring FFO in Höhe von mindestens EUR 108 Mio. bereits im April 2017 um EUR 5,0 Mio. bzw. 4,6% auf mindestens EUR 113 Mio. anheben. Mit einem Recurring FFO von rund EUR 117,2 Mio. zum Bilanzstichtag wurde diese bereits erhöhte Guidance nochmals überboten.

Der Geschäftsbereich Property Development erwirtschaftete im Berichtszeitraum einen verbesserten Recurring FFO in Höhe von EUR 14,4 Mio. und übertraf damit die Prognose von mindestens EUR 13 Mio. Das Konzernergebnis der BUWOG Group konnte im Geschäftsjahr signifikant auf eine Rekordhöhe von EUR 366,7 Mio. gesteigert werden und spiegelt neben dem deutlichen Wachstum im operativen Bereich auch den vom externen Gutachter CBRE ermittelten starken Wertzuwachs im Rahmen der Neubewertung des Immobilienvermögens wider.

Operativ war das Geschäftsjahr 2016/17 insbesondere von der Intensivierung des Geschäftsbereichs Property Development geprägt. So verbesserten sich nicht nur die Anzahl der fertiggestellten Einheiten und damit auch das Ergebnis des Geschäftsbereichs, darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum die Projektpipeline durch Grundstückszukäufe weiter gestärkt und damit der Grundstein für eine hohe Profitabilität auch in den kommenden Geschäftsjahren gelegt. Mit der konzernweiten Umsetzung des Baus in den Bestand wird die BUWOG Group die Portfolioqualität durch Neubauten an den soziodemografisch attraktiven Standorten Berlin, Hamburg und Wien weiter steigern. Unsere Aktionäre sollen wie auch im vergangenen Geschäftsjahr von dieser erfolgreichen Entwicklung profitieren. Der Vorstand wird im Rahmen der Hauptversammlung im Oktober 2017 für das Geschäftsjahr 2016/17 wiederum die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,69 pro Aktie vorschlagen und sich dem Ziel einer Ausschüttungsquote von rund 65% des Recurring FFO weitgehend annähern.

Im Geschäftsbereich Asset Management konnte die monatliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> zum Bilanzstichtag durch konsequente Verfolgung eines aktiven Asset Managements um 5,3% erhöht werden. Das Like-for-like-Mietwachstum in Deutschland beträgt 3,2%. Im von regulierten Mietverhältnissen geprägten Österreich beträgt das Like-for-like-Mietwachstum 6,3%, welches maßgeblich durch einen EVB-Sondereffekt infolge der WGG-Novelle aus dem Juli 2016 bestimmt ist, der zu einem signifikanten Mietanstieg führte. Die BUWOG Group hat im Berichtszeitraum die Investitionen in den Bestand deutlich um 23% auf EUR 18,9 pro m<sup>2</sup> erhöht, um die Portfolioqualität zu verbessern und zukünftiges Potenzial für Mietwachstum sicherzustellen. Geprägt von der sich fortsetzenden Yield Compression insbesondere im deutschen Markt, erhöhte sich zudem der vom externen Gutachter CBRE ermittelte Fair Value der Bestandsimmobilien deutlich um 6,1% auf EUR 3,9 Mrd. zum Bilanzstichtag.

Im Geschäftsbereich Property Sales konnte der sehr erfolgreiche Einzelwohnungsverkauf des Vorjahres mit 614 Bestandseinheiten fortgesetzt werden. Die dabei erzielte nachhaltig hohe Marge auf den Fair Value von rund 57% ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert hoch. Durch den Portfolioverkauf von über 1.100 Bestandseinheiten in Tirol konnten die Umsetzung der strategischen Verdichtung innerhalb des österreichischen Portfolios erfolgreich fortgesetzt und hohe liquide Mittel für Investitionen in weiteres Wachstum gewonnen werden.

Die Entwicklung im Property Development zeigte sich im Berichtsjahr sehr dynamisch und spiegelt somit schon jetzt die erfolgreiche Intensivierung dieses Geschäftsbereiches wider. So konnte die Zahl der fertiggestellten Einheiten um 44% auf 606 erhöht und der Ergebnisbeitrag signifikant um rund 32% gesteigert werden. Die Entwicklungspipeline zum Berichtsstichtag wurde um 25% auf insgesamt 10.149 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 2,9 Mrd. deutlich ausgebaut. Davon entfallen 3.693 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 845 Mio. auf den Bau in den eigenen Bestand. Ebenso stieg die Anzahl der in Bau befindlichen Einheiten um 52% an und umfasst nunmehr 1.472 Einheiten.

Die durchschnittliche Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten konnte erneut erheblich um 19% auf 1,78% gesenkt und der Loan-to-Value weiter auf nur noch 44,1% verbessert werden. Damit liegt der LTV deutlich unter dem Zielwert von 50%. Wesentliche Treiber dieser Entwicklung waren die erfolgreiche Platzierung einer Wandelanleihe zu einem Zinssatz von 0,00% sowie die Refinanzierungs-/Neustrukturierungsmaßnahmen eines großen Kreditportfolios in Deutschland. Die abgeschlossene Refinanzierung sichert uns zukünftig eine Entlastung des Finanzergebnisses i.H.v. EUR 4 Mio. pro Jahr.

## **AUSBLICK AUF DAS GESCHÄFTSJAHR 2017/18**

Sowohl in Deutschland als auch in Österreich, den beiden Kernmärkten der BUWOG Group, leisten der öffentliche und private Konsum einen erheblichen Beitrag zu einem erwarteten positiven Wirtschaftswachstum von rund 1,1% in den Kalenderjahren 2017 und 2018. Trotz zahlreicher belastender Faktoren, wie einem weniger dynamisch als bisher verlaufenden Wachstum in China, den unklaren Folgen der britischen „Brexit“-Entscheidung, den sich fortsetzenden Sanktionen gegenüber Russland, einer instabilen Sicherheitslage und einer weiterhin schwelenden Flüchtlingsproblematik sowie Industrieskandalen wie dem „Diesel-Gate“ der deutschen Automobilkonzerne, erweisen sich die beiden Volkswirtschaften damit als außerordentlich robust und im Vergleich mit der Gesamtheit der EU als überdurchschnittlich. Insbesondere deutsche Unternehmen profitieren im weltweiten Vergleich auch weiterhin von einem extrem niedrigen Zinsumfeld, das zudem noch um niedrige Rohstoffkosten infolge eines stark gesunkenen Ölpreises ergänzt wird.

Die Immobilienmärkte in Deutschland und Österreich sind von anhaltend hoher Nachfrage und infolgedessen einem hohen Preisniveau bei daraus resultierender Yield Compression geprägt. In beiden Ländern lässt sich ein langfristiger Trend zur Urbanisierung und Fokussierung der Bevölkerung auf einzelne, wirtschaftlich und sozial starke Metropolregionen feststellen. Insbesondere die von der BUWOG Group definierten Kernmärkte Berlin, Hamburg und Wien und deren Einzugsbereiche weisen ein überdurchschnittliches Haushaltswachstum bei gleichzeitiger Unterdeckung des Bedarfs an neuem Wohnraum aus. Daraus resultieren sowohl steigende Mieten als auch steigende Grundstücks- und Hauspreise, wovon die BUWOG in allen drei Geschäftsbereichen profitiert.

An den Finanzmärkten ist in Europa kurzfristig noch keine Trendwende weg von der aktuell herrschenden Niedrigzinspolitik der EZB zu erwarten. Angesichts der weiterhin lahmen Konjunktur in Südeuropa ist kurzfristig nicht von einem steigenden Zinsniveau auszugehen. Allerdings verdichten sich die Anzeichen, dass die EZB zumindest ihr Anleihekaufprogramm im Laufe des Geschäftsjahres 2017/18 der BUWOG Group nicht in Höhe der letzten Jahre weiter durchführen könnte. Darüber hinaus beobachten wir eine Wende in der Zinspolitik der US-amerikanischen Notenbank und gehen nicht davon aus, dass sich die europäischen Märkte langfristig von der Entwicklung in den USA entkoppeln werden. Die BUWOG Group ist mit der weiterhin überdurchschnittlich langen Restlaufzeit ihrer Finanzverbindlichkeiten von rund 12 Jahren und der entsprechenden durchschnittlichen Zinsbindung von rund 10 Jahren weiterhin finanzierungsseitig gut aufgestellt.

Für das Geschäftsjahr 2017/18 plant der Vorstand in Zeiten eines Niedrigzinsumfelds die Fortsetzung der verfolgten Strategie der Stärkung der Bilanzstruktur. Ausweis der bisherigen Anstrengungen war die Senkung des Loan-to-Values auf 44,1% zum Ende der Berichtsperiode. Für die Zukunft plant der Vorstand, den Loan-to-Value auf nachhaltig maximal 45% zu begrenzen. Die bislang durch die BUWOG Group verfolgte Strategie einer Steigerung der Portfolioqualität, die sowohl durch räumliche Konzentration auf die soziodemografisch stärksten Standorte innerhalb der definierten Zielregionen in Deutschland als auch durch die neue Strategie des Baus in den eigenen Bestand an den Standorten Berlin und Hamburg erreicht werden soll, wird fortgesetzt. So konnte die Pipeline für Projekte zum Bau in den eigenen Bestand auf 3.693 Einheiten zum Ende der Berichtsperiode ausgebaut werden. Im Rahmen der Mittelverwendung aus der nach Ende der Berichtsperiode durchgeführten Barkapitalerhöhung mit Bezugsrecht soll die Bauen-in-den-Bestand-Pipeline auf rund 5.500 Einheiten an den Standorten Berlin, Hamburg und Wien ausgebaut werden. Die Verbesserung der internen Effizienz steht auch weiterhin im Vordergrund. Mit der Einführung des neuen SAP-Systems in der gesamten Gruppe zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahrs ist eine wichtige Grundlage geschaffen worden. In weiterer Folge arbeitet die BUWOG intensiv an der Verbesserung der organisatorischen Abläufe. Die Einführung eines zentralen technischen Einkaufs soll zudem zu einer weiteren Optimierung der Kostenbasis des Unternehmens führen.

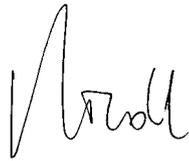
Im Asset Management erwartet der Vorstand auf Basis eines unterstellten Like-for-like-Mietwachstums in Höhe von 1,5% bis 2,0% und eines unvermindert margenstarken Einzelwohnungsverkaufs mit einem Volumen von rund 600 Bestandseinheiten einen Recurring FFO im Geschäftsjahr 2017/18 in Höhe von mindestens EUR 102 Mio. Darüber hinaus erwartet der Vorstand aus dem Geschäftsbereich Property Development im Geschäftsjahr 2016/17 auf Basis der erwarteten Fertigstellung von 694 Einheiten zum Verkauf einen Beitrag zum Recurring FFO in Höhe von mindestens EUR 23 Mio. Zudem werden durch Blockverkäufe in strategisch irrelevanten Regionen in Österreich frei werdende Mittel zur Reinvestition in den attraktiven Kernmärkten der BUWOG Group in Deutschland eingesetzt werden. Somit erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2017/18 einen Recurring FFO von insgesamt mindestens EUR 125 Mio.

# NACHTRAGSBERICHT

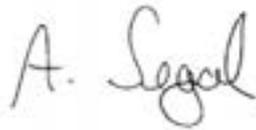
Betreffend relevante Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 30. April 2017 wird auf die Ausführungen im Konzernabschluss im Kapitel 7.6. *Ereignisse nach dem Bilanzstichtag* verwiesen.

Wien, am 23. August 2017

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl  
CEO



Andreas Segal  
Stellvertretender CEO, CFO



DI Herwig Teufelsdorfer  
COO

# KONZERNABSCHLUSS BUWOG GROUP



„THE ONE“, HEIDESTRASSE, BERLIN



„SOUTHGATE“, SAGEDERGASSE, WIEN



SEESSEE TOWER, SEESTADT ASPERN, WIEN



MAIENBASS, BAD BRAMSTEDT



# INHALTSÜBERSICHT

<b>KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	<b>214</b>
<b>KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG</b>	<b>215</b>
<b>KONZERNBILANZ</b>	<b>216</b>
<b>KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG</b>	<b>217</b>
<b>KONZERN-EIGENKAPITALENTWICKLUNG</b>	<b>218</b>
<b>1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>220</b>
1.1 Allgemeine Grundlagen	220
1.2 Übereinstimmung mit IFRS	220
1.2.1 Bestätigung der Übereinstimmung mit IFRS	220
1.2.2 Erstmalig angewandte Standards und Interpretationen	220
1.2.3 Von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte Standards und Interpretationen	221
1.2.4 Bereits veröffentlichte, aber noch nicht von der EU übernommene Standards und Interpretationen	224
1.3 Änderung von Vergleichsinformationen	226
1.4 Änderung von gesetzlichen Bestimmungen	227
<b>2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</b>	<b>228</b>
2.1 Grundlagen der Aufstellung des Abschlusses	228
2.2 Konsolidierungsmethoden	228
2.2.1 Konsolidierungsgrundsätze	228
2.2.2 Vollkonsolidierte Unternehmen	228
2.2.3 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)	229
2.2.4 Strukturveränderungen	229
2.2.5 Endkonsolidierungen	229
2.3 Währungsumrechnung	230
2.3.1 Funktionale Währung	230
2.3.2 Fremdwährungstransaktionen	230
2.4 Spezifische Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	230
2.4.1 Erlösrealisierung	230
2.4.2 Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen	231
2.4.3 Leasingverhältnisse	232
2.4.4 Zuwendungen der öffentlichen Hand	232
2.4.5 Fremdkapitalkosten	232
2.4.6 Sonstige Sachanlagen	233
2.4.7 Sonstige immaterielle Vermögenswerte	233
2.4.8 Wertminderungen	233
2.4.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	234
2.4.10 Sonstige finanzielle Vermögenswerte	234
2.4.11 Ertragsteuern	235
2.4.12 Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen und Verbindlichkeiten	235
2.4.13 Immobilienvorräte	236
2.4.14 Liquide Mittel	236
2.4.15 Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen	236
2.4.16 Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	236
2.4.17 Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	237
2.4.18 Rückstellungen	238
2.4.19 Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern	238
2.5 Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten	239
<b>3. KONSOLIDIERUNGSKREIS</b>	<b>241</b>
3.1 Veränderungen des Konsolidierungskreises	241
3.2 Erstkonsolidierungen	241
3.3 Strukturveränderungen	241
3.4 Nicht konsolidierte Tochterunternehmen	242
<b>4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG</b>	<b>243</b>
4.1 Interne Berichterstattung	243
4.2 Überleitung der Geschäftssegmente auf Konzernzahlen	243
4.3 Informationen über wichtige Kunden	243
4.4 Segmentbericht	243
<b>5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	<b>246</b>
5.1 Ergebnis aus Asset Management	246
5.1.1 Mieterlöse	246
5.1.2 Umsatzerlöse	247
5.1.3 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	248
5.1.4 Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen	248
5.2 Ergebnis aus Property Sales	248
5.3 Ergebnis aus Property Development	249
5.4 Sonstige betriebliche Erträge	249

5.5	Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	250
5.6	Personalaufwendungen	251
5.7	Neubewertung von Immobilienvermögen	252
5.8	Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	252
5.9	Finanzergebnis	253
5.10	Ertragsteuern	254
5.11	Ergebnis je Aktie	255
<b>6.</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ</b>	<b>256</b>
6.1	Immobilienvermögen	256
6.1.1	Entwicklung des Immobilienvermögens	256
6.1.2	Bewertungsmethoden und Inputfaktoren	257
6.1.3	Sensitivitätsanalyse des Immobilienvermögens	259
6.1.4	Leasing	261
6.2	In Bau befindliches Immobilienvermögen	262
6.3	Sonstige Sachanlagen	262
6.4	Immaterielle Vermögenswerte	263
6.4.1	Firmenwerte	263
6.4.2	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	264
6.5	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	265
6.6	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	267
6.7	Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden	267
6.8	Steuererstattungsansprüche	269
6.9	Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen und Verbindlichkeiten	269
6.10	Immobilienvorräte	269
6.11	Liquide Mittel	269
6.12	Eigenkapital	270
6.13	Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen	271
6.13.1	Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	271
6.13.2	Vergütungen mit Barausgleich	272
6.14	Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	274
6.15	Finanzverbindlichkeiten	274
6.16	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	277
6.17	Rückstellungen	278
6.17.1	Aufgliederung der Bilanzwerte	278
6.17.2	Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern	278
6.17.3	Sonstige Rückstellungen	282
6.18	Steuerschulden	282
<b>7.</b>	<b>SONSTIGE ANGABEN</b>	<b>283</b>
7.1	Angaben zu Finanzinstrumenten	283
7.1.1	Klassen und Kategorien von Finanzinstrumenten	283
7.1.2	Nettogewinne und -verluste	287
7.1.3	Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten	288
7.1.4	Gegebene Sicherheiten	291
7.2	Finanzielles Risikomanagement	291
7.2.1	Allgemeines	291
7.2.2	Ausfall-/Kreditrisiko	292
7.2.3	Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko	292
7.2.4	Liquiditätsrisiko	293
7.2.5	Zins- und Kursänderungsrisiko	294
7.3	Kapitalmanagement	298
7.4	Rechtliche, steuerliche, politische und regulatorische Risiken	299
7.4.1	Rechtliche Risiken	299
7.4.2	Steuerliche Risiken	299
7.4.3	Politische und regulatorische Risiken	299
7.5	Finanzielle Verpflichtungen	300
7.5.1	Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse	300
7.5.2	Offene Baukosten	300
7.5.3	Sonstige finanzielle Verpflichtungen	301
7.6	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	301
7.6.1	Kapitalerhöhung	301
7.6.2	Verlängerung Vorstandsmandat	301
7.7	Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	302
7.7.1	Geschäfte mit nahestehenden Personen	302
7.7.2	Beziehungen zur IMMOFINANZ AG	302
7.7.3	Angaben zu Organen und Organbezügen	303
7.8	Aufwendungen für Leistungen des Konzernabschlussprüfers	304
<b>8.</b>	<b>KONZERNUNTERNEHMEN DER BUWOG AG</b>	<b>305</b>
	<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK</b>	<b>308</b>
	<b>ERKLÄRUNG DES VORSTANDS</b>	<b>314</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2016/17	2015/16 <sup>1)</sup>
Wohnen		200.065,6	187.385,5
Sonstige Mieterträge		14.355,3	11.988,2
<b>Mieterlöse</b>	<b>5.1.1</b>	<b>214.420,9</b>	<b>199.373,7</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse		112.042,0	107.873,8
Sonstige Umsatzerlöse		238,7	93,8
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>5.1.2</b>	<b>326.701,6</b>	<b>307.341,3</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.1.3	-57.741,1	-52.194,7
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen	5.1.4	-112.087,5	-106.146,1
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>5.1</b>	<b>156.873,0</b>	<b>149.000,5</b>
Erlöse aus Immobilienverkäufen		228.353,8	129.782,9
Buchwertabgänge		-228.353,8	-129.782,9
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen		-3.055,3	-4.156,0
Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen	5.7	45.592,2	42.346,5
Neubewertung von zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen	5.7	1.801,2	0,0
<b>Ergebnis aus Property Sales</b>	<b>5.2</b>	<b>44.338,1</b>	<b>38.190,5</b>
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		174.691,8	162.034,2
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-136.083,2	-124.000,8
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		-6.798,3	-7.693,5
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung		-9.096,8	-9.503,8
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	5.7	5.565,9	-8,0
Ergebnis aus veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen		0,0	614,5
<b>Ergebnis aus Property Development</b>	<b>5.3</b>	<b>28.279,4</b>	<b>21.442,6</b>
Sonstige betriebliche Erträge	5.4	3.522,7	7.515,7
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	5.5	-40.645,2	-32.953,4
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>192.368,0</b>	<b>183.195,9</b>
Neubewertung von Immobilienvermögen	5.7	335.147,2	177.900,1
Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	5.8	24,9	-11.964,4
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>		<b>335.172,1</b>	<b>165.935,7</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>		<b>527.540,1</b>	<b>349.131,6</b>
Finanzierungsaufwand		-52.272,6	-51.053,5
Finanzierungsertrag		1.003,9	1.447,8
Sonstiges Finanzergebnis		-18.015,5	8.637,5
<b>Finanzergebnis</b>	<b>5.9</b>	<b>-69.284,2</b>	<b>-40.968,2</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>458.255,9</b>	<b>308.163,4</b>
Laufende Ertragsteueraufwendungen	5.10	-29.248,8	-18.036,9
Latente Steuerabgrenzungen	5.10	-62.315,5	-50.189,0
<b>Konzernergebnis</b>		<b>366.691,6</b>	<b>239.937,5</b>
davon entfallen auf:			
<b>Gesellschafter der Muttergesellschaft</b>		<b>357.815,9</b>	<b>236.258,1</b>
<b>Nicht beherrschende Anteile</b>		<b>8.875,7</b>	<b>3.679,4</b>
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>5.11</b>	<b>3,59</b>	<b>2,37</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>5.11</b>	<b>3,44</b>	<b>2,37</b>

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3).

G4-9

**KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG**

in TEUR	2016/17	2015/16
<b>Konzernergebnis</b>	<b>366.691,6</b>	<b>239.937,5</b>
<b>Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden</b>		
Neubewertung von Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen	-337,4	301,3
Ertragsteuern, die auf Posten entfallen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden	52,4	-15,3
<b>Summe der Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden</b>	<b>-285,0</b>	<b>286,0</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>366.406,6</b>	<b>240.223,5</b>
davon entfallen auf:		
<b>Gesellschafter der Muttergesellschaft</b>	<b>357.530,9</b>	<b>236.544,1</b>
<b>Nicht beherrschende Anteile</b>	<b>8.875,7</b>	<b>3.679,4</b>

## KONZERNBILANZ

in TEUR	Anhang	30. April 2017	30. April 2016
Immobilienvermögen	6.1	4.203.921,9	3.885.043,7
In Bau befindliches Immobilienvermögen	6.2	56.300,0	32.964,8
Sonstige Sachanlagen	6.3	14.948,0	6.693,6
Immaterielle Vermögenswerte	6.4	14.607,2	9.445,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.5	1.686,6	30.442,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.6	14.222,5	18.377,9
Latente Steueransprüche	6.7	173,3	5.386,8
<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>4.305.859,5</b>	<b>3.988.355,3</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.5	126.047,2	151.458,4
Steuererstattungsansprüche	6.8	3.941,8	3.258,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.6	1.265,3	1.225,4
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	6.9	15.661,1	0,0
Immobilienvorräte	6.10	355.531,4	217.253,7
Liquide Mittel	6.11	211.397,2	82.540,1
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>713.844,0</b>	<b>455.735,7</b>
<b>AKTIVA</b>		<b>5.019.703,5</b>	<b>4.444.091,0</b>
Grundkapital		99.773,5	99.773,5
Kapitalrücklagen		1.299.687,1	1.299.643,1
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-1.295,8	-1.010,8
Erwirtschaftete Ergebnisse		576.449,4	287.477,2
		1.974.614,2	1.685.883,0
Nicht beherrschende Anteile		21.195,3	14.075,8
<b>Eigenkapital</b>	<b>6.12</b>	<b>1.995.809,5</b>	<b>1.699.958,8</b>
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	6.14	287.987,5	0,0
Finanzverbindlichkeiten	6.15	1.844.645,6	1.947.004,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.16	120.550,7	122.708,2
Steuerschulden	6.18	0,0	81,1
Rückstellungen	6.17	6.543,3	6.375,7
Latente Steuerschulden	6.7	264.856,0	207.806,2
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>2.524.583,1</b>	<b>2.283.975,2</b>
Finanzverbindlichkeiten	6.15	118.826,6	105.657,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.16	343.417,0	300.211,3
Steuerschulden	6.18	28.843,3	47.476,8
Rückstellungen	6.17	8.077,0	6.811,1
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	6.9	147,0	0,0
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>499.310,9</b>	<b>460.157,0</b>
<b>PASSIVA</b>		<b>5.019.703,5</b>	<b>4.444.091,0</b>

## KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2016/17	2015/16
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	458.255,9	308.163,4
Neubewertung/Abschreibungen/Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert	-382.239,4	-227.792,9
Gewinne/Verluste aus Veräußerung von langfristigem Vermögen	13,8	131,5
Gewinne/Verluste aus Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten	9.152,3	-12.014,7
Erhaltene/Gezahlte Ertragsteuern	-48.647,0	14.635,6
Finanzierungssaldo	51.268,7	49.605,7
Dividenderträge	-374,9	-375,5
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	3.663,0	16.120,0
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>91.092,4</b>	<b>148.473,1</b>
Veränderungen bei:		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	13.943,1	-7.947,8
Immobilienvorräte	-19.117,1	-8.945,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.282,2	-4.070,9
Rückstellungen	1.096,1	-3.072,2
Erhaltene Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen	2.714,4	20.698,6
Andere sonstige Verbindlichkeiten	14.174,6	12.860,7
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>109.185,7</b>	<b>157.995,7</b>
Erwerb von/Investitionen in Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-249.508,5	-161.026,2
Erwerb von/Investitionen in in Bau befindliches Immobilienvermögen	-34.499,4	-16.483,1
Erwerb von sonstigen Sachanlagen	-8.234,9	-373,4
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten	-6.491,9	-2.516,9
Erwerb von sonstigen finanziellen Vermögenswerten	-6,6	0,0
Veräußerung von langfristigem Vermögen	236.217,3	111.652,9
Tilgung von sonstigen finanziellen Vermögenswerten	4.185,9	4.558,2
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	451,6	872,0
Dividenderträge	374,9	375,5
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-57.511,6</b>	<b>-62.941,0</b>
Geldzufluss aus langfristigen Finanzierungen	237.990,5	108.251,0
Geldzufluss aus Kapitalerhöhungen	0,0	2.080,0
Geldabfluss aus Veränderungen der Beteiligungsquote an Tochterunternehmen	-1.689,8	0,0
Geldzu-/abfluss aus kurzfristigen Finanzierungen	-295.970,2	6.910,3
Geldabfluss aus langfristigen Finanzierungen	-43.203,3	-163.364,3
Geldabfluss aus derivativen Finanzinstrumenten	-15.628,0	-14.528,0
Gezahlte Zinsen und sonstige gezahlte Finanzierungsaufwendungen	-32.233,2	-32.283,5
Gezahlte Dividenden an nicht beherrschende Anteile	-211,9	0,0
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter der Muttergesellschaft	-68.843,7	-68.733,3
Geldzufluss aus Wandelschuldverschreibungen	300.000,0	0,0
Geldabfluss aus Transaktionskosten Wandelschuldverschreibungen	-3.027,5	0,0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>77.182,9</b>	<b>-161.667,8</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>128.857,1</b>	<b>-66.613,1</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	82.540,1	149.153,2
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	211.397,2	82.540,1
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>128.857,1</b>	<b>-66.613,1</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen
<b>Stand zum 30. April 2016</b>	<b>99.773,5</b>	<b>1.299.643,1</b>
Gezahlte Dividenden	0,0	0,0
Anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	0,0	189,5
Strukturveränderungen	0,0	-145,5
<b>Transaktionen mit Eigentümern</b>	<b>0,0</b>	<b>44,0</b>
Konzernergebnis	0,0	0,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Stand zum 30. April 2017</b>	<b>99.773,5</b>	<b>1.299.687,1</b>

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen
<b>Stand zum 30. April 2015</b>	<b>99.613,5</b>	<b>1.297.169,4</b>
Gezahlte Dividenden	0,0	0,0
Anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	0,0	553,7
Kapitalerhöhung	160,0	1.920,0
Zugang Konsolidierungskreis	0,0	0,0
<b>Transaktionen mit Eigentümern</b>	<b>160,0</b>	<b>2.473,7</b>
Konzernergebnis	0,0	0,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Stand zum 30. April 2016</b>	<b>99.773,5</b>	<b>1.299.643,1</b>

Kumuliertes übriges Eigenkapital IAS 19R	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
<b>-1.010,8</b>	<b>287.477,2</b>	<b>1.685.883,0</b>	<b>14.075,8</b>	<b>1.699.958,8</b>
0,0	-68.843,7	-68.843,7	-211,9	<b>-69.055,6</b>
0,0	0,0	189,5	0,0	<b>189,5</b>
0,0	0,0	-145,5	-1.544,3	<b>-1.689,8</b>
<b>0,0</b>	<b>-68.843,7</b>	<b>-68.799,7</b>	<b>-1.756,2</b>	<b>-70.555,9</b>
0,0	357.815,9	357.815,9	8.875,7	<b>366.691,6</b>
-285,0	0,0	-285,0	0,0	<b>-285,0</b>
<b>-285,0</b>	<b>357.815,9</b>	<b>357.530,9</b>	<b>8.875,7</b>	<b>366.406,6</b>
<b>-1.295,8</b>	<b>576.449,4</b>	<b>1.974.614,2</b>	<b>21.195,3</b>	<b>1.995.809,5</b>

Kumuliertes übriges Eigenkapital IAS 19R	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
<b>-1.296,8</b>	<b>119.952,4</b>	<b>1.515.438,5</b>	<b>8.861,7</b>	<b>1.524.300,2</b>
0,0	-68.733,3	-68.733,3	0,0	<b>-68.733,3</b>
0,0	0,0	553,7	0,0	<b>553,7</b>
0,0	0,0	2.080,0	0,0	<b>2.080,0</b>
0,0	0,0	0,0	1.534,7	<b>1.534,7</b>
<b>0,0</b>	<b>-68.733,3</b>	<b>-66.099,6</b>	<b>1.534,7</b>	<b>-64.564,9</b>
0,0	236.258,1	236.258,1	3.679,4	<b>239.937,5</b>
286,0	0,0	286,0	0,0	<b>286,0</b>
<b>286,0</b>	<b>236.258,1</b>	<b>236.544,1</b>	<b>3.679,4</b>	<b>240.223,5</b>
<b>-1.010,8</b>	<b>287.477,2</b>	<b>1.685.883,0</b>	<b>14.075,8</b>	<b>1.699.958,8</b>

# 1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

## 1.1 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

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

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

Der Konzernabschluss ist in tausend Euro (TEUR, kaufmännisch gerundet) aufgestellt. Der Konzernabschluss der BUWOG Group besteht aus Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzern-Geldflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalentwicklung und dem Konzernanhang. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

## 1.2 ÜBEREINSTIMMUNG MIT IFRS

### 1.2.1 Bestätigung der Übereinstimmung mit IFRS

Der vorliegende Konzernabschluss der BUWOG Group zum 30. April 2017 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB aufgestellt.

Die IFRS umfassen die International Accounting Standards (IAS), die International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie die Interpretationen des Standing Interpretations Committee (SIC) und des IFRS Interpretations Committee (IFRIC).

### 1.2.2 Erstmalig angewandte Standards und Interpretationen

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen sind im Geschäftsjahr 2016/17 erstmals verpflichtend anzuwenden:

#### ERSTMALIG ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für BUWOG
<b>Änderungen zu Standards und Interpretationen</b>			
IAS 1	Angabeninitiative	18. Dezember 2014 (18. Dezember 2015)	1. Mai 2016
IFRS 11	Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit	6. Mai 2014 (24. November 2015)	1. Mai 2016
IAS 16, 38	Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden	12. Mai 2014 (2. Dezember 2015)	1. Mai 2016
IAS 16, 41	Landwirtschaft: Fruchtttragende Pflanzen	30. Juni 2014 (23. November 2015)	1. Mai 2016
IAS 27	Equity-Methode im Einzelabschluss	12. August 2014 (18. Dezember 2015)	1. Mai 2016
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2012-2014	25. September 2014 (15. Dezember 2015)	1. Mai 2016
IFRS 10, IFRS 12, IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	18. Dezember 2014 (22. September 2016)	1. Mai 2016

#### IAS 1 Angabeninitiative

Die Standardänderung zielt darauf ab, Ermessensentscheidungen in Bezug auf die Darstellung von Angaben näher zu konkretisieren, um die Transparenz und Vergleichbarkeit von Abschlüssen zu verbessern. Die Änderungen treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Jänner 2016 beginnen. Aus der Anwendung dieser Änderungen haben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben.

**IFRS 11 Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit**

Mit dieser Änderung des IFRS 11 hat ein Erwerber von Anteilen an einer gemeinsamen Tätigkeit, die einen Geschäftsbetrieb darstellt, IFRS 3 *Unternehmenszusammenschlüsse* und andere IFRS anzuwenden, soweit diese nicht im Widerspruch zu den Leitlinien des IFRS 11 stehen. Da die BUWOG Group derzeit keine Anteile an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit hält, haben sich durch die Änderungen der Standards keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben. Die BUWOG Group wird bei künftigen Erwerben die Änderungen im Detail kontrollieren und beachten.

**IAS 16, 38 Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden**

Mit den Änderungen an IAS 16 und IAS 38 werden die Leitlinien bezüglich der Anwendbarkeit bestimmter Abschreibungsmethoden für Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte ergänzt. Demnach sind erlös-basierte Abschreibungen nicht zulässig. Da auch bisher in der BUWOG Group keine erlös-basierten Abschreibungen erfolgt sind, haben sich aus dieser Standardänderung keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben.

**IAS 16, 41 Landwirtschaft: Fruchtttragende Pflanzen**

Mit den Änderungen des IAS 16 und 41 werden fruchtttragende Pflanzen, die nur zur Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte verwendet werden, dem Anwendungsbereich von IAS 16 unterworfen, sodass sie wie Sachanlagen bilanziert werden können. Dieser Standard ist auf die BUWOG Group nicht anwendbar, daher haben sich durch die Änderungen in IAS 16 und IAS 41 keine Änderungen im Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben.

**IAS 27 Equity-Methode im Einzelabschluss**

Mit dieser Standardänderung wird die Equity-Methode als Bilanzierungsoption für Anteile an Tochterunternehmen, Joint Ventures und assoziierten Unternehmen im separaten Abschluss eines Investors wieder zugelassen. Dieser Standard ist auf den Konzernabschluss der BUWOG Group nicht anwendbar, daher ergeben sich keine Auswirkungen.

**Jährliche Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2012-2014**

Im Rahmen des Projekts jährliche Verbesserungen an den IFRS wurden Änderungen an vier Standards vorgenommen. Mit der Anpassung von Formulierungen in einzelnen IFRS soll eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht werden. Daneben gibt es Änderungen mit Auswirkungen auf Anhangangaben. Betroffen sind die Standards IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 und IAS 34.

**IFRS 10, IFRS 12, IAS 28 Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme**

Diese Standardänderungen betreffen Sachverhalte, die sich im Zusammenhang mit der Anwendung der Konsolidierungsausnahme für Investmentgesellschaften ergeben. Da die BUWOG AG nicht als Investmentgesellschaft zu qualifizieren ist, haben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben.

**1.2.3 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 2017 endende Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend anzuwenden und wurden von der BUWOG Group auch nicht vorzeitig angewandt:

**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
<b>Neue Standards und Interpretationen</b>			
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	28. Mai 2014 (22. September 2016)	1. Mai 2018
IFRS 9	Finanzinstrumente, Änderung IFRS 9 und IFRS 7, Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangangaben bei Übergang, Änderung IFRS 9, IFRS 7 und IAS 39, Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen	24. Juli 2014 (22. November 2016)	1. Mai 2018

### **IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden / Klarstellung von IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden**

Das IASB veröffentlichte im Mai 2014 IFRS 15, Erlöse aus Verträgen mit Kunden. Nach dem neuen Standard soll die Erfassung von Umsatzerlösen und die Übertragung der zugesagten Güter oder Dienstleistungen an den Kunden mit dem Betrag abgebildet werden, der jener Gegenleistung entspricht, die das Unternehmen im Tausch für diese Güter oder Dienstleistungen voraussichtlich erhalten wird. Umsatzerlöse werden zukünftig zeitpunktbezogen oder zeitraumbezogen (vergleichbar der Logik des IAS 11 zu Fertigungsaufträgen) zu realisieren sein, wenn der Kunde die Kontrolle über diese Güter oder Dienstleistungen erhält. IFRS 15 beruht auf dem Konzept, dass ein vertraglicher Vermögenswert oder eine vertragliche Verbindlichkeit entsteht, wenn eine der Vertragsparteien ihrer Verpflichtung aus dem Vertrag nachkommt, und enthält Vorgaben zum Ausweis. Für die Vermietung von Bestandsimmobilien werden zukünftig weiterhin die Vorschriften des IAS 17 „Leasingverhältnisse“ zur Anwendung kommen.

Immobilienverkäufe des Geschäftsbereichs Property Sales und Immobilienvorratsverkäufe des Geschäftsbereichs Property Development werden nach den derzeit gültigen Standards bzw. IFRIC-Interpretation bei Übergang der maßgeblichen Chancen und Risiken erfasst (siehe Kapitel 2.4.1 *Erlösrealisierung*). Der neue Standard wird die bisherigen Standards IAS 18 Umsatzerlöse, IAS 11 Fertigungsaufträge sowie die dazugehörigen Interpretationen ablösen. Während die BUWOG Group für Immobilienverkäufe des Geschäftsbereichs Property Sales keine Auswirkungen bei der Anwendung von IFRS 15 in der Erlösrealisierung erwartet, ist die Umsatzerfassung für den Verkauf von Immobilienvorräten davon betroffen.

Bisher wurden Verkaufsverträge über Immobilienvorräte, die bereits „ab Plan“ oder noch während der Errichtungsphase abgeschlossen wurden, bei Erfüllung der Kriterien von IFRIC 15 unter IAS 18 bilanziert, und es wurden Umsatzerlöse bei Übergabe der Wohnung erfasst. Gemäß IFRS 15 ist der Umsatz zu erfassen, wenn der Kunde die Kontrolle über ein Produkt oder eine Dienstleistung erhält. Eine zeitraumbezogene Umsatzerfassung ist unter anderem gemäß IFRS 15.35c anzuwenden, wenn das Unternehmen einen Vermögenswert erzeugt, der keine alternative Nutzungsmöglichkeit für das Unternehmen aufweist und einen Rechtsanspruch auf Bezahlung für die bisher erbrachten Leistungen hat. Nach Beurkundung definiert der Kaufvertrag mit dem Kunden einen eindeutig identifizierbaren Immobilienvorrat (Wohneinheit/Stellplatz), und der BUWOG Group ist es nicht möglich, eine andere als die im Kaufvertrag angeführte Einheit zu übergeben, ohne den bestehenden Vertrag zu brechen. Somit liegt für die BUWOG Group eine vertragliche Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit vor. Der beurkundete Kaufvertrag erfüllt auch das Kriterium des Rechtsanspruchs auf Bezahlung für die bisher erbrachten Leistungen. Sobald ein beurkundeter Kaufvertrag vorliegt, wird die BUWOG zukünftig Immobilienvorratsverkäufe zeitraumbezogen erfassen und somit anteilmäßig über die Laufzeit des Bauprojekts und der Veränderung des Fertigstellungsgrades, Umsatz und Wareneinsatz zeitraumbezogen realisieren und vertragliche Vermögenswerte bzw. verbindlichkeiten bilanzieren. Die neuen Regelungen des IFRS 15 sehen weiters vor, dass die zusätzlichen Kosten zur Anbahnung eines Vertrags mit einem Kunden als Vermögenswert zu aktivieren sind und planmäßig in Abhängigkeit davon abzuschreiben sind, wie die Güter oder Dienstleistungen, auf die sich die Kosten beziehen, auf den Kunden übertragen werden.

Die BUWOG Group plant den neuen Standard für das Geschäftsjahr beginnend am 1. Mai 2018 modifiziert rückwirkend anzuwenden.

Durch die Erstanwendung des IFRS 15 wären bei einer Anwendung zum Bilanzstichtag 30. April 2017 365 Einheiten (Wohneinheiten und Stellplätze) mit einem kontrahierten Verkaufspreis von ca. EUR 84,3 Mio. von der zeitbezogenen Gewinnrealisierung betroffen. Derzeit wird an organisatorischen Schritten gearbeitet, um eine auf die einzelnen verkauften Wohneinheiten und Stellplätze bezogene Anwendung der Percentage-of-Completion-Methode, basierend auf einem Cost-to-Cost-Ansatz, durchführen zu können. Insgesamt wird die Anwendung des IFRS 15 für die BUWOG zu einem Vorzieheffekt bei der Erlösrealisierung führen. Daneben führt die Implementierung von IFRS 15 zu Änderungen in der Bilanz (separate Posten für Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten) und zusätzlichen quantitativen und qualitativen Anhangsangaben. Die BUWOG Group prüft derzeit noch die volle Auswirkung der Anwendung von IFRS 15 auf den Konzernabschluss, so dass eine verlässliche Schätzung zur Höhe des finanziellen Effekts erst nach Abschluss dieser Überprüfung abgegeben werden kann.

### **IFRS 9 Finanzinstrumente**

Die Bilanzierung und Bewertung von Finanzinstrumenten gemäß IAS 39 wird durch den IFRS 9 ersetzt. Finanzielle Vermögenswerte werden zukünftig nur noch in zwei Gruppen klassifiziert und bewertet: zu fortgeführten Anschaffungskosten und zum beizulegenden Zeitwert. Die Gruppe der finanziellen Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bilanzieren ist, besteht aus solchen finanziellen Vermögenswerten,

die nur den Anspruch auf Zins- und Tilgungszahlungen an vorgegebenen Zeitpunkten vorsehen und die zudem im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Zielsetzung das Halten von Vermögenswerten ist. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte sind zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren. Unter bestimmten Voraussetzungen kann für finanzielle Vermögenswerte, die grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bilanzieren wären, eine Designation zur Zeitwertbilanzierung (Fair-Value-Option) vorgenommen werden. Wertänderungen der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten finanziellen Vermögenswerte sind grundsätzlich im Gewinn oder Verlust zu erfassen. Für bestimmte Eigenkapitalinstrumente jedoch kann vom Wahlrecht Gebrauch gemacht werden, Wertänderungen im sonstigen Ergebnis zu erfassen; Dividendenansprüche aus diesen Vermögenswerten sind jedoch im Gewinn oder Verlust zu erfassen. Des Weiteren führt der neue Standard das dreistufige Modell der erwarteten Verluste für Vermögenswerte ein. Aufgrund der überwiegend kurzfristigen Natur der Forderungen und der bisherigen Bilanzierungsmethodik erwartet die BUWOG Group keine wesentliche quantitative Auswirkung auf den Konzernabschluss.

Die Vorschriften für finanzielle Verbindlichkeiten werden grundsätzlich aus IAS 39 übernommen. Der wesentlichste Unterschied betrifft die Erfassung von Wertänderungen von zum Fair Value bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten. Zukünftig sind diese aufzuteilen: Der auf das eigene Kreditrisiko entfallende Teil ist im sonstigen Ergebnis zu erfassen; der verbleibende Teil der Wertänderung ist im Gewinn oder Verlust zu erfassen. Die quantitativen Auswirkungen der geänderten Vorschriften werden derzeit evaluiert. Betreffend die von der BUWOG Group zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumente, die von der Marktentwicklung abhängig sind, kann die Auswirkung der geänderten Vorschriften zum gegenwärtigen Zeitpunkt schwer abgeschätzt werden.

Des Weiteren räumen IFRS 9.7.2.9 lit. b sowie IFRS 9.7.2.10 lit. c. die Möglichkeit ein, beim Übergang von IAS 39 auf IFRS 9 die aufgrund der Fair-Value-Option zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten künftig zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bewerten. Bei retrospektiver Klassifizierungsänderung erfolgt die historische Zugangsbewertung der finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten zum damaligen beizulegenden Zeitwert. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem bei Fälligkeit rückzahlbaren Betrag bzw. der Restforderung ist im Eigenkapital zu erfassen. Im Rahmen der Folgebewertung wird der Unterschiedsbetrag mittels der Effektivzinsmethode über die Laufzeit finanzieller Vermögenswerte bzw. finanzieller Verbindlichkeiten ergebniswirksam amortisiert.

Über die Ausübung dieses Wahlrechts wurde noch nicht entschieden.

Sollte die BUWOG Group dieses Wahlrecht anwenden, würde die Klassifizierungsänderung finanzieller Verbindlichkeiten zur einmaligen Erhöhung des Eigenkapitals in Höhe von rd. EUR 98,0 Mio. vor Steuern bzw. in Höhe von rd. EUR 74,0 Mio. nach Steuern, reduziert um die anteilige Amortisation des Unterschiedsbetrags bis zum 30. April 2017, führen. Aufgrund der Vielzahl (rd. 2.000 Stk.) und der Vielfältigkeit der Förderdarlehen sowie der damit erforderlichen Umprogrammierung des Bewertungstools ist BUWOG derzeit noch dabei, den genauen Effekt aus der Effektivzinsmethode per 30. April 2017 zu ermitteln. Des Weiteren würde die Ausübung dieses Wahlrechts zur Reduktion der Volatilität in der Gewinn- und Verlustrechnung führen. Es ist zu beachten, dass diese Einschätzung auf einer Analyse der finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten der BUWOG Group zum 30. April 2017 sowie der zu diesem Zeitpunkt existierenden Tatsachen und Umstände basiert, welche sich bis zum Zeitpunkt der Erstanwendung ändern können.

Zusätzlich ist die Anwendung von IFRS 9 mit einer Ausweitung der bereits bestehenden Offenlegungsvorschriften verbunden. Neuerungen ergeben sich vor allem aus den Regelungen zu den Wertminderungen und der gesonderten Erfassung des eigenen Kreditrisikos von zum Fair Value bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten.

IFRS 9 ist erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am 1. Jänner 2018 oder danach beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden, wobei eine vorzeitige Anwendung zulässig ist. Mit Ausnahme der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften ist der Standard rückwirkend anzuwenden. Die BUWOG Group plant die Anwendung des neuen Standards zum Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung.

#### 1.2.4 Bereits veröffentlichte, aber noch nicht von der EU übernommene Standards und Interpretationen

Folgende Änderungen oder Neufassungen von Standards und Interpretationen sind zum Bilanzstichtag bereits veröffentlicht, aber noch nicht von der EU 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
<b>Neue Standards und Interpretationen</b>			
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	30. Jänner 2014	1. Mai 2016
IFRS 16	Leasingverhältnisse	13. Jänner 2016	1. Mai 2019
<b>Änderungen zu Standards und Interpretationen</b>			
IFRS 10, IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	11. September 2014	<sup>1)</sup>
IAS 12	Ansatz latenter Steueransprüche für unrealisierte Verluste	19. Jänner 2016	1. Mai 2017
IAS 7	Angabeninitiative	29. Jänner 2016	1. Mai 2017
IFRS 15	Klarstellung von IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden	12. April 2016	1. Mai 2018
IFRS 2	Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung	20. Juni 2016	1. Mai 2018
IFRS 4	Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsverträge	12. September 2016	1. Mai 2018
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2014-2016	8. Dezember 2016	1. Mai 2017/ 1. Mai 2018
IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	8. Dezember 2016	1. Mai 2018
IAS 40	Übertragungen von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	8. Dezember 2016	1. Mai 2018

<sup>1)</sup> Erstanwendung des Änderungsstandards auf unbestimmte Zeit verschoben.

#### IFRS 14 Regulatorische Abgrenzungsposten

IFRS 14 gestattet Erstanwendern der IFRS, die in einem preisregulierten Umfeld tätig sind, mit begrenzten Einschränkungen regulatorische Abgrenzungsposten, die nach den vorher angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen im Abschluss erfasst wurden, weiterhin zu bilanzieren. Dieser Standard ist auf die BUWOG Group nicht anwendbar, daher werden sich durch IFRS 14 keine Änderungen im Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben.

#### IFRS 16 Leasingverhältnisse

Der neue Standard IFRS 16 *Leasingverhältnisse* regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten für Leasingverhältnisse und ersetzt IAS 17 *Leasingverhältnisse* sowie die dazugehörigen Interpretationen.

Für Leasingnehmer sieht der Standard ein einziges Bilanzierungsmodell vor. Dieses Modell führt beim Leasingnehmer dazu, dass sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen sind, es sei denn, die Laufzeit beträgt 12 Monate oder weniger, oder es handelt sich um einen geringwertigen Vermögenswert, in diesen Fällen gibt es jeweils ein Wahlrecht.

Leasinggeber unterscheiden für Bilanzierungszwecke weiterhin zwischen Finanzierungs- oder Mietleasingvereinbarungen. Das Bilanzierungsmodell von IFRS 16 unterscheidet sich hierbei nicht wesentlich von dem in IAS 17 *Leasingverhältnisse*.

Die BUWOG Group plant IFRS 16 für das Geschäftsjahr beginnend am 1. Mai 2018 modifiziert rückwirkend anzuwenden.

Die BUWOG Group ist Leasingnehmer iSd. IFRS 16 vor allem iZm. Baurechten, angemieteten Büroräumlichkeiten, KFZ-Leasing sowie IT-Outsourcing. In diesen Fällen sind zukünftig Right-of-Use-Assets zu aktivieren. Durch die Erstanwendung des IFRS 16 wären bei einer Anwendung zum Bilanzstichtag 30. April 2017 nach aktuellem Kenntnisstand Right-of-Use-Assets in Höhe von rund EUR 70,0 Mio. zu aktivieren.

Durch die Anwendung des IFRS 16 ergeben sich in der Bilanzierung als Leasinggeber für die BUWOG Group keine wesentlichen Änderungen.

### **IFRS 10, IAS 28 Veräußerung und Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture**

Mit den Änderungen in IFRS 10 und IAS 28 wird klargestellt, dass bei Transaktionen mit einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture das Ausmaß der Erfolgserfassung davon abhängt, ob die veräußerten oder eingebrachten Vermögenswerte einen Geschäftsbetrieb darstellen. Die BUWOG Group hält derzeit keine Anteile an assoziierten Unternehmen oder Joint Ventures. Die BUWOG Group wird bei künftigen Erwerben die Änderungen im Detail kontrollieren und beachten.

### **IAS 12 Ansatz latenter Steuern für unrealisierte Verluste**

Mit der am 19. Jänner 2016 vom IASB veröffentlichten Änderung zu IAS 12 *Ertragsteuern* werden Klarstellungen zu latenten Steueransprüchen für unrealisierte Verluste getroffen. Es wird unter anderem klargestellt, dass nicht realisierte Verluste bei schuldrechtlichen Instrumenten, welche zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, deren steuerliche Werte allerdings die Anschaffungskosten sind, zu abzugsfähigen temporären Differenzen führen. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Änderungen für den Konzernabschluss der BUWOG Group.

### **IAS 7 Angabeninitiative**

Aufgrund dieser Änderung der IAS 7 sind nunmehr zusätzliche Angaben über die Veränderung von Finanzverbindlichkeiten notwendig. Aus dieser Änderung werden sich daher weitere Angaben im Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben.

### **IFRS 2 Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung**

In Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung (Änderungen an IFRS 2) sind die folgenden Klarstellungen und Änderungen in Bezug auf die oben genannten Sachverhalte enthalten:

#### *Bilanzierung in bar erfüllter anteilsbasierter Vergütungen, die eine Leistungsbedingung beinhalten*

Bisher enthielt IFRS 2 keine Leitlinien dazu, welche Auswirkungen Ausübungsbedingungen auf den beizulegenden Zeitwert in bar erfüllter anteilsbasierter Vergütungen haben. Der IASB hat jetzt Leitlinien dazu in den Standard aufgenommen und Rechnungslegungsvorschriften für in bar erfüllte Vergütungen eingeführt, die dem gleichen Ansatz folgen wie bei der Bilanzierung von in Eigenkapitaltiteln erfüllten Vergütungen.

#### *Klassifizierung anteilsbasierter Vergütungen, die mit Steuereinbehalt erfüllt werden*

Der IASB hat eine Ausnahme in IFRS 2 aufgenommen, nach der eine anteilsbasierte Vergütung, bei der das Unternehmen die anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung mit Steuereinbehalt erfüllt, in Gänze als in Eigenkapitaltiteln erfüllt zu klassifizieren ist, wenn die anteilsbasierte Vergütung als in Eigenkapital erfüllt klassifiziert worden wäre, wenn sie nicht das Merkmal der Erfüllung mit Steuereinbehalt aufgewiesen hätte.

#### *Bilanzierung von Modifizierungen von anteilsbasierten Vergütungstransaktionen von erfüllt in bar zu erfüllt in Eigenkapitaltiteln*

In IFRS 2 wurden bislang Situationen, in denen eine in bar erfüllte Vergütungstransaktion aufgrund der Änderungen der Bedingungen zu einer in Eigenkapitaltiteln erfüllten Vergütungstransaktion wird, nicht gesondert behandelt. Der IASB hat die folgenden Klarstellungen aufgenommen:

- Bei solchen Änderungen wird die ursprünglich für die in bar erfüllte Vergütung angesetzte Schuld ausgebucht, und die in Eigenkapitaltiteln erfüllte Vergütung wird mit dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Modifizierung in dem Maß angesetzt, wie bis zum Änderungszeitpunkt Leistungen erbracht wurden.
- Jegliche Differenzen zwischen dem Buchwert der Schuld zum Änderungszeitpunkt und dem im Eigenkapital zum selben Zeitpunkt erfassten Betrag sind sofort im Periodenergebnis zu erfassen.

Die BUWOG Group wird diesen Standard ab Inkrafttreten in der EU umsetzen. Wesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen werden nicht erwartet.

### **IFRS 4 Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsverträge**

Am 12. September 2016 hat der IASB Änderungen an IFRS 4 herausgegeben, mit denen Unternehmen, die Versicherungsverträge im Anwendungsbereich von IFRS 4 begeben, zwei Optionen eingeräumt werden.

Da die BUWOG Group keine Versicherungsverträge begibt, ist diese Änderung nicht anwendbar und wird daher keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group haben.

### **Jährliche Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2014–2016**

Der IASB hat jährliche Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2014–2016 am 8. Dezember 2016 veröffentlicht und folgende Standards geändert:

IFRS 1 Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards: Streichung von befristeten Ausnahmen, weil sie jetzt ihren beabsichtigten Zweck erfüllt haben.

IFRS 12 Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen: Klarstellung des Anwendungsbereichs des Standards durch Präzisierung, dass die Angabevorschriften im Standard mit gewissen Ausnahmen auf die Beteiligungen eines Unternehmens anzuwenden sind, die als zu Veräußerungszwecken gehalten, als zu Ausschüttungszwecken gehalten oder als aufgegebene Geschäftsbereiche nach IFRS 5 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche klassifiziert sind.

IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures: Klarstellung, dass das Wahlrecht, eine Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture, die von einem Unternehmen gehalten wird, das eine Wagniskapitalgesellschaft oder ein anderes qualifizierendes Unternehmen ist, zum beizulegenden Zeitwert mit Erfassung der Veränderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung zu bewerten, bei erstmaligem Ansatz für jede Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture auf Einzelbeteiligungsgrundlage zur Verfügung steht.

Die jährlichen Verbesserungen an den IFRS werden voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group haben.

### **IFRIC 22 Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen**

Mit IFRIC 22 wird die Bilanzierung von Geschäftsvorfällen klargestellt, die den Erhalt oder die Zahlung von Gegenleistungen in fremder Währung beinhalten. Da die BUWOG Group derzeit nur in Deutschland und Österreich tätig ist und keine wesentlichen Transaktionen in fremder Währung abwickelt, wird diese Interpretation keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group haben.

### **IAS 40 Übertragungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien**

Die Änderungen in Übertragungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind die folgenden:

Paragraph 57 wurde geändert, um festzuhalten, dass ein Unternehmen eine Immobilie dann und nur dann in den oder aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen kann, wenn es Belege für eine Nutzungsänderung gibt. Die Nutzungsänderung besteht darin, dass die Immobilie die Definition einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie erfüllt oder nicht mehr erfüllt. Eine Änderung der Absichten der Unternehmensleitung in Bezug auf die Nutzung der Immobilie für sich genommen ist kein Beleg für eine Nutzungsänderung. Die Liste von Belegen in Paragraph 57(a) – (d) wurde zu einer nicht abschließenden Liste von Beispielen erklärt, nicht länger als die frühere abschließende Liste.

Die BUWOG Group ist derzeit dabei, die Auswirkungen dieses Standards auf die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und auf den Konzernabschluss zu ermitteln.

## **1.3 ÄNDERUNG VON VERGLEICHSINFORMATIONEN**

Aufgrund der Verfügbarkeit von besseren Informationen, welche eine genauere Klassifikation der Modernisierungsmaßnahmen ermöglicht, und um die Vergleichbarkeit mit den Mitbewerbern zu erhöhen, hat die BUWOG Group ihre bisherige Vorgehensweise zur Definition von Modernisierungsmaßnahmen geändert und eine neue Aktivierungsrichtlinie implementiert. In der neuen Aktivierungsrichtlinie wird zwischen reaktiver Instandhaltung, Brauchbarmachung sowie Großinstandsetzung und Modernisierung unterschieden. Während reaktive Instandhaltungen grundsätzlich nicht aktiviert werden, werden bei der Brauchbarmachung Einzelmaßnahmen von mindestens EUR 3.000,00 bei Nachweis eines wirtschaftlichen Nutzens aus höherer Miete oder Beseitigung von Leerstand aktiviert. Großinstandsetzungen und Modernisierungen werden voll aktiviert. In allen Fällen ist für die Aktivierung eine Verlängerung der Nutzungsdauer, eine Erhöhung der Nutzfläche, eine Steigerung der Nutzungsqualität oder eine Reduzierung der Bewirtschaftungskosten unabdingbare Voraussetzung. Die neue Aktivierungsrichtlinie hat keine Auswirkung auf die primären Wertansätze des Immobilienbestands (Fair Value gem. IAS 40), daher ist eine Anpassung der korrespondierenden Vorjahresbeträge der Bilanz nicht erforderlich. Die Vorjahresbeträge der Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung wurden entsprechend angepasst.

Weiters ergaben sich aus einer Umstellung der internen Berichterstattung Änderungen zwischen zwei Unterpositionen des Ergebnisses aus Property Development. Abschreibungen von bzw. Zuschreibungen (Wertaufholungen) zu Vorräten werden nicht mehr bei den Sonstigen Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten, sondern bei den Sonstigen Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung ausgewiesen.

Zusätzlich erfolgt ab dem dritten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 ein gesonderter Ausweis der Neubewertung von zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen in der Gewinn- und Verlustrechnung, welche bisher gemeinsam mit der Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen ausgewiesen wurde.

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	2015/16		2015/16
	Berichtet	Anpassungen	Angepasst
<b>Ergebnis aus Property Development</b>			
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-9.898,6	2.205,1	-7.693,5
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-7.298,7	-2.205,1	-9.503,8
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>			
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-65.103,6	12.908,9	-52.194,7
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>			
Neubewertung von Immobilienvermögen	190.809,0	-12.908,9	177.900,1

In der Segmentberichterstattung ergaben sich dadurch folgende Änderungen:

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

in TEUR	2015/16		2015/16
	Berichtet	Anpassungen	Angepasst
<b>Segment Deutschland</b>			
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-36.913,3	1.802,4	-35.110,9
Neubewertung von Immobilienvermögen	141.573,4	-1.802,4	139.771,0
<b>Segment Österreich</b>			
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-4.763,6	2.205,1	-2.558,5
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-5.003,4	-2.205,1	-7.208,5
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-28.190,3	11.106,5	-17.083,8
Neubewertung von Immobilienvermögen	49.235,6	-11.106,5	38.129,1

### 1.4 ÄNDERUNG VON GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN

Ende 2015 hat das österreichische Parlament eine Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG-Novelle) beschlossen und diese am 28. Dezember 2015 veröffentlicht. Der vom Mieter als Mietkomponente einzuhebende Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag in Höhe von EUR 0,43 pro m<sup>2</sup> (EVB I) wird künftig, wie schon bisher der erhöhte Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB II), rückzahlungspflichtig sein. Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ist an den Mieter rückzahlungspflichtig, sofern der erhobene Beitrag nicht innerhalb von 20 Jahren (bisher 10 Jahren) für Instandhaltungsmaßnahmen verbraucht wird. Ob zum 30. Juni 2016 angesammelte und nicht verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge der Grundstufe (EVB I) ab 1. Juli 2016 rückzahlungspflichtig sind, ist derzeit Gegenstand der Diskussion der Rechtsexperten. Die BUWOG hat die zum 30. April 2016 angesammelten, bisher nicht passivierten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (TEUR 11.964,4) im Hinblick auf das bereits beschlossene Gesetz nunmehr passiviert. Im Geschäftsjahr 2016/17 wurden die Änderungen dieses Betrags für den Zeitraum bis 1. Juli 2016 in Höhe von TEUR 24,9 erfasst. Der korrespondierende Aufwand/Ertrag wurde in der Konzern-Gewinn und Verlustrechnung als separate Position im sonstigen Bewertungsergebnis dargestellt (siehe Kapitel 5.8 *Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge*).

## 2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### 2.1 GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG DES ABSCHLUSSES

Der Konzernabschluss wurde auf Basis von historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten aufgestellt. Davon ausgenommen sind bestimmte Immobilien, Finanzinstrumente und Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern, die zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag angesetzt werden. Eine entsprechende Erläuterung erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten basieren im Allgemeinen auf den im Anschaffungszeitpunkt ermittelten beizulegenden Zeitwerten der jeweils im Austausch für den Vermögenswert entrichteten Gegenleistung.

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden würde. Dies gilt unabhängig davon, ob der Preis direkt beobachtbar oder unter Anwendung einer Bewertungsmethode geschätzt worden ist.

Der beizulegende Zeitwert ist nicht immer als Marktpreis verfügbar. Häufig muss er auf Basis verschiedener Bewertungsparameter ermittelt werden. In Abhängigkeit von der Verfügbarkeit beobachtbarer Parameter und der Bedeutung dieser Parameter für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts im Ganzen wird der beizulegende Zeitwert in unterschiedliche Stufen in der Fair-Value-Hierarchie eingeordnet:

- Stufe 1: Notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden.
- Stufe 2: Bewertungsparameter, bei denen es sich nicht um die in Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt als Preis oder indirekt als Ableitung von Preisen beobachten lassen.
- Stufe 3: Bewertungsparameter für Vermögenswerte oder Schulden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen.

Die BUWOG Group erfasst Umgliederungen zwischen verschiedenen Stufen der Fair-Value-Hierarchie gemäß IFRS 13 zum Ende des Geschäftsjahres, in dem die Änderung eingetreten ist.

### 2.2 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

#### 2.2.1 Konsolidierungsgrundsätze

Die Abschlüsse aller in- und ausländischen in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden auf IFRS übergeleitet und im Falle von Unternehmenserwerben neu bewertet (siehe Kapitel 2.2.3 *Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)*). Sämtliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden vereinheitlicht und an die von der BUWOG Group ausgeübten Wahlrechte angepasst. Die Abschlüsse der im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogenen Unternehmen wurden zum Stichtag des Konzernabschlusses aufgestellt.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze, andere Erträge und Aufwendungen aus der Verrechnung zwischen Unternehmen des Konsolidierungskreises werden eliminiert. Zwischenergebnisse, welche vornehmlich aus der konzerninternen Übertragung von Anteilen und Liegenschaften herrühren, werden eliminiert.

#### 2.2.2 Vollkonsolidierte Unternehmen

Ein Tochterunternehmen ist ein Unternehmen, das von einem Mutterunternehmen beherrscht wird. Tochterunternehmen sind im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der BUWOG Group einzubeziehen. Die Abgrenzung, wann ein Tochterunternehmen vorliegt, folgt dem in IFRS 10 normierten Beherrschungskonzept.

Gemäß IFRS 10 beherrscht ein Mutterunternehmen ein Tochterunternehmen, sofern es Verfügungsgewalt über das Tochterunternehmen hat. Darüber hinaus muss das Mutterunternehmen schwankenden Renditen aus seinem Engagement in dem Tochterunternehmen ausgesetzt sein und die Fähigkeit haben, diese Renditen mittels seiner Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen zu beeinflussen. Sofern das Mutter-

unternehmen weniger als die Mehrheit der Stimmrechte hält, können andere Sachverhalte und Umstände (einschließlich vertraglicher Vereinbarungen, die dem Mutterunternehmen die Verfügungsgewalt über das Tochterunternehmen geben) dazu führen, dass das Mutterunternehmen das Tochterunternehmen beherrscht. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss beginnt mit dem Zeitpunkt des Erlangens von Beherrschung; sie endet mit deren Wegfall.

### 2.2.3 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)

Erwirbt die BUWOG Group Objektgesellschaften (Share Deals) oder Vermögenswerte einschließlich Immobilienvermögen und Schulden (Asset Deals), so werden diese Erwerbe gemäß IFRS 3 als Unternehmenszusammenschlüsse nach der Erwerbsmethode bilanziert, wenn es sich um den Erwerb eines Geschäftsbetriebs handelt. Andernfalls werden die Anschaffungskosten inkl. Transaktionskosten nach Maßgabe ihrer beizulegenden Zeitwerte zum Erwerbsstichtag auf die erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden verteilt. In diesem Fall werden keine Steuerlatenzen angesetzt (initial recognition exemption). Transaktionen, die nicht als Unternehmenszusammenschluss einzustufen sind, führen nicht zur Erfassung von Firmenwerten.

Erworbene Objektgesellschaften oder Vermögenswerte und Schulden können aus Sicht der BUWOG Group Geschäftsbetriebe darstellen. Die Beurteilung, ob erworbenes Immobilienvermögen einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellt, ist ermessensbehaftet und bedingt regelmäßig eine Detailanalyse der übernommenen Abläufe und Strukturen insbesondere im Hinblick auf das Property Management.

Bei einem Unternehmenszusammenschluss erlangt die BUWOG Group im Zuge eines Asset Deals oder eines Share Deals die Beherrschung über einen (oder mehrere) Geschäftsbetrieb(e). Die Bilanzierung erfolgt dann nach der Erwerbsmethode. Die übertragene Gegenleistung in Form der Anschaffungskosten wird dabei dem anteiligen beizulegenden Zeitwert des identifizierbaren übernommenen Nettovermögens gegenübergestellt, um einen allfälligen Unterschiedsbetrag zu ermitteln. Ist dieser positiv, so handelt es sich um einen Firmenwert; ist dieser negativ, so ist die Ermittlung der Wertansätze der Einflussgrößen auf den Unterschiedsbetrag zu überprüfen. Sofern auch nach der Überprüfung ein negativer Unterschiedsbetrag verbleibt, ist dieser ergebniswirksam zu erfassen. Nicht beherrschende Anteile werden mit dem anteiligen neu bewerteten Nettovermögen bewertet. Bei erworbenen Objektgesellschaften entsteht gegebenenfalls anlässlich der Bilanzierung nach der Erwerbsmethode ein Firmenwert durch den verpflichtenden Ansatz latenter Steuerabgrenzungen auf die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Steuerwert des erworbenen Immobilienvermögens. Solche Firmenwerte entstehen daher im Wesentlichen als technische Rechengröße (nähere Details zum Wertminderungstest der Firmenwerte siehe Kapitel 2.4.8 *Wertminderungen*).

### 2.2.4 Strukturveränderungen

Als Strukturveränderungen bezeichnet die BUWOG Group Verschiebungen von Beteiligungsquoten zwischen Gesellschafterstämmen, d.h. zwischen der BUWOG Group (den Anteilseignern) und den nicht beherrschenden Gesellschaftern, ohne dass Beherrschung erlangt wird oder verloren geht. Solche, die Beherrschung am Tochterunternehmen währenden Beteiligungsauf- bzw. -abstockungen sind als Eigenkapitaltransaktionen zwischen Anteilseignern zu bilanzieren. Die Bilanzansätze von Vermögenswerten und Schulden inklusive eines ursprünglich erfassten Firmenwerts bleiben unverändert; die Strukturveränderungen führen zu keinen Effekten in der Gewinn- und Verlustrechnung oder in der Gesamtergebnisrechnung. Differenzen zwischen dem anteiligen Eigenkapitalbuchwert, der dem strukturverändernd übertragenen Anteil am Tochterunternehmen entspricht, und dem beizulegenden Zeitwert der Gegenleistung werden direkt im Eigenkapital erfasst.

### 2.2.5 Endkonsolidierungen

Wird ein Tochterunternehmen veräußert oder verliert die BUWOG Group anderweitig die Möglichkeit zur Beherrschung, so darf dieses Unternehmen nicht mehr in den Konzernabschluss einbezogen werden. Die Erträge und Aufwendungen des endkonsolidierten Unternehmens werden bis zum Verlust der Beherrschung in den Konzernabschluss der BUWOG Group einbezogen.

Bei der Endkonsolidierung wird den abgehenden Vermögenswerten und übertragenen Schulden der beizulegende Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung gegenübergestellt; daraus resultiert das Endkonsolidierungsergebnis, welches im Ergebnis des jeweiligen Geschäftsbereichs (Asset Management, Property Sales und Property Development) dargestellt wird.

Jeder zurückbehaltene Anteil an dem ehemaligen Tochterunternehmen wird zum beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt des Verlusts der Beherrschung neu bewertet.

## **2.3 WÄHRUNGSUMRECHNUNG**

### **2.3.1 Funktionale Währung**

Die Konzernberichtswährung ist der Euro. Da die BUWOG Group ausschließlich im Euroraum agiert, ist die funktionale Währung sämtlicher Tochtergesellschaften der BUWOG Group ebenfalls der Euro.

### **2.3.2 Fremdwährungstransaktionen**

Die einzelnen Konzerngesellschaften erfassen Geschäftsfälle in einer von ihrer funktionalen Währung abweichenden Währung mit dem Devisenmittelkurs am Tag der jeweiligen Transaktion. Die Umrechnung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden monetären Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgt mit dem an diesem Tag gültigen Devisenmittelkurs. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden im Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

## **2.4 SPEZIFISCHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

### **2.4.1 Erlösrealisierung**

#### **Ergebnis aus Asset Management**

Das Asset Management umfasst das klassische Vermietungsgeschäft der BUWOG Group. Die Haupteinnahmequelle sind Mieterlöse aus dem von der BUWOG Group gehaltenen Portfolio an Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich.

Umsatzerlöse aus dem Asset Management bestehen aus Mieterlösen für Wohnimmobilien und sonstigen Mieterlösen, weiterverrechneten Betriebskosten und Fremdverwaltungserlösen sowie sonstigen Umsatzerlösen. Die Mieterlöse resultieren aus den in den zugrunde liegenden Mietverträgen vereinbarten Mieten für Wohnimmobilien und aus sonstigen Mieterträgen, die aus der Vermietung von Büroflächen, Einzelhandelsflächen und Stellplätzen resultieren. Weiterverrechnete Betriebskosten umfassen den Mietern direkt zurechenbare Kosten für Personal in der Immobilienverwaltung, für zugekaufte Leistungen wie Abfallentsorgung, Stromkosten, Kosten für Versicherungen, Steuern, Gebühren sowie sonstige Kosten für Allgemeinflächen und Anlagenausstattung wie Liftservice oder Garten. Fremdverwaltungserlöse beinhalten Erlöse aus der Verwaltung von Immobilienbeständen Dritter. Die BUWOG Group ist den Mietern gegenüber für die Auswahl der Lieferanten verantwortlich und tritt als Auftraggeber gegenüber diesen auf. Deshalb werden sowohl die Umsätze als auch die Aufwendungen aus den Betriebskosten brutto ausgewiesen.

Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des zugrunde liegenden Mietvertrags.

In Österreich werden für geförderte Wohnungen teilweise Finanzierungsbeiträge von Mietern eingehoben, die bei Beendigung des Mietverhältnisses abzüglich eines Verwohnungsbeitrags rückerstattet werden. Ein Prozent der vereinnahmten Finanzierungsbeiträge wird jährlich erfolgswirksam als Mieterlös realisiert.

Ferner wird in Österreich zur Finanzierung der Kosten von Erhaltungsarbeiten und nützlichen Verbesserungsarbeiten ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) gem. § 14d Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) eingehoben. Dieser ist abhängig vom Alter des Gebäudes und innerhalb von 20 Jahren ab Einhebung für Erhaltungs- oder Verbesserungsmaßnahmen zu verbrauchen, ansonsten wäre er an die Mieter zurückzuzahlen. Der EVB wird als sonstige finanzielle Verbindlichkeit dargestellt. Bei durchgeführten Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen reduziert sich die sonstige finanzielle Verbindlichkeit und wird als Mieterlös erfasst. Hinsichtlich der laufenden Diskussion betreffend der Rückzahlungspflicht von angesammelten und nicht verbrauchten EVB-Beträgen wird auf Kapitel 1.4 *Änderung von gesetzlichen Bestimmungen* verwiesen.

### **Ergebnis aus Property Sales**

Die Immobilienverkäufe umfassen den Verkauf von Einzelwohnungen (Unit Sales) und den Verkauf von kompletten Einzelimmobilien sowie von Immobilienportfolios (Block Sales) an private sowie institutionelle Investoren. Die Verkaufserlöse aus Immobilienverkäufen repräsentieren den beizulegenden Zeitwert der Immobilien zum Transaktionszeitpunkt, denen Buchwertabgänge in gleicher Höhe gegenüberstehen.

Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Einzelwohnungen und Einzelobjekten sowie Portfolios werden realisiert, wenn der Betrag verlässlich geschätzt werden kann und es hinreichend wahrscheinlich ist, dass dem Unternehmen der wirtschaftliche Nutzen aus dem Verkauf zufließt und die eigenen Kosten verlässlich geschätzt werden können. Als Realisierungszeitpunkt wird hierbei der Zeitpunkt der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums herangezogen. Der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums wird anhand des Übergangs der maßgeblichen Chancen und Risiken und der Verfügungsmacht definiert. Die dem Ergebnis aus Property Sales zugeordneten sonstigen Aufwendungen werden periodengerecht erfasst und beinhalten sämtliche Personal- und Sachaufwendungen, die in direktem Zusammenhang mit dem Verkaufsprozess einer Immobilie bzw. einer Immobiliengesellschaft stehen.

Weiters werden Anpassungen auf den beizulegenden Zeitwert von im Geschäftsjahr verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen im Ergebnis aus Property Sales ausgewiesen.

### **Ergebnis aus Property Development**

Im Ergebnis aus Property Development werden die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten sowie der Abgang der hierauf entfallenden Herstellkosten ausgewiesen. Als Realisationszeitpunkt wird hierbei der Zeitpunkt der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums herangezogen. Die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums erfolgt im Zeitpunkt des Übergangs der maßgeblichen Chancen und Risiken und der Verfügungsmacht. Verkaufsverträge über Immobilienvorräte, die bereits „ab Plan“ oder noch während der Errichtungsphase abgeschlossen werden, fallen bei Erfüllung der Kriterien von IFRIC 15 unter IAS 18. Eine Vereinbarung über die Errichtung von Immobilien ist nur dann ein Fertigungsauftrag, der in den Anwendungsbereich von IAS 11 fällt, wenn der Erwerber in der Lage ist, die strukturellen Hauptelemente des Bauplans festzulegen, bevor die Errichtung beginnt, und/oder Änderungen der strukturellen Hauptelemente zu bestimmen, wenn die Errichtung begonnen hat (unabhängig davon, ob er von dieser Möglichkeit Gebrauch macht). Wenn der Erwerber diese Möglichkeit hat, ist IAS 11 anzuwenden. Auf die Immobilienentwicklungsprojekte der BUWOG Group kommt derzeit nur IAS 18 zur Anwendung. Hinsichtlich der zukünftigen zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung gemäß IFRS 15 (Anwendung ab 1. Mai 2018) wird auf das Kapitel 1.2.3 *Von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte Standards und Interpretationen* verwiesen.

Die dem Ergebnis aus Property Development zugeordneten sonstigen Aufwendungen werden periodengerecht erfasst und beinhalten sämtliche Personal- und Sachaufwendungen, die in direktem Zusammenhang mit der Entwicklung einer Immobilie stehen. Die Erträge aus Verkäufen von Immobilienvorräten werden im Ergebnis aus Property Development ausgewiesen. Als Realisierungszeitpunkt wird hierbei der Zeitpunkt der Übertragung der wesentlichen Chancen und Risiken aus dem Eigentum herangezogen. Die Herstellungskosten werden im Falle eines Verkaufs unter den Herstellungskosten der verkauften Immobilienvorräte als Abgang erfasst.

Weiters werden Anpassungen auf den beizulegenden Zeitwert von im Geschäftsjahr in Bau befindlichem Immobilienvermögen sowie Abschreibungen von Immobilienvorräten im Ergebnis aus Property Development ausgewiesen. Des Weiteren sind im Ergebnis aus Property Development die Ergebnisse aus Verkäufen von unbebauten Grundstücken, die ursprünglich zur Entwicklung erworben wurden, enthalten.

#### **2.4.2 Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen**

Das Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen stellen als Finanzinvestition gehaltene Immobilien dar und umfassen Grundstücke, Gebäude oder Gebäudeteile, die zur Erzielung von Miet- oder Pachterträgen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und nicht in Produktions- oder sonstigen Leistungserstellungsprozessen bzw. zur Veräußerung im normalen Geschäftsbetrieb genutzt werden. Grundstücke, die mit der Absicht erworben werden, hierauf eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie zu errichten, werden bereits im Zugangszeitpunkt als als Finanzinvestition gehaltene Immobilien klassifiziert.

Gemäß IAS 40 werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt; die Folgebewertung erfolgt nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts.

Zu den Anschaffungskosten zählen neben den anfänglich für den Erwerb anfallenden Kosten auch spätere Kosten für den Ausbau, die teilweise Ersetzung oder Instandhaltung einer Immobilie. Kosten der täglichen Instandhaltung der jeweiligen Immobilien sind von der Aktivierung ausgenommen. Als nachträgliche Anschaffungskosten werden Maßnahmen identifiziert, die a) bei identifizierbarer vermietungsfördernder Instandhaltung eine Mieterhöhung bei Neuvermietung aufweisen und keine laufende Instandhaltung darstellen; b) bei Modernisierungen oder geplanter Instandhaltung den wirtschaftlichen Nutzen der BUWOG erhöhen.

### 2.4.3 Leasingverhältnisse

Gemäß IAS 17 erfolgt die Zuordnung eines Leasinggegenstands zum Leasinggeber oder Leasingnehmer nach dem Kriterium der Zurechenbarkeit aller wesentlichen Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasinggegenstand verbunden sind.

Beim Operating Leasing verbleibt das wirtschaftliche Eigentum beim Leasinggeber. Für den Leasingnehmer sind die Leasingzahlungen ergebniswirksam anzusetzen, wobei der Aufwand grundsätzlich linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses verteilt wird.

Die BUWOG Group ist Leasingnehmer und Leasinggeber aus Operating-Leasingverhältnissen.

Zukünftig wird der neue Standard IFRS 16 *Leasingverhältnisse* (Anwendung ab 1. Mai 2018) den bisherigen Standard IAS 17 *Leasingverhältnisse* ersetzen. Für weitere Informationen zu IFRS 16 verweisen wir auf das Kapitel 1.2.4 *Bereits veröffentlichte, aber noch nicht von der EU übernommene Standards und Interpretationen*.

### 2.4.4 Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zuwendungen der öffentlichen Hand sind Beihilfen oder Subventionen, die an ein Unternehmen durch Übertragung von Mitteln gewährt werden und die zum Ausgleich für die vergangene oder die zukünftige Erfüllung bestimmter Bedingungen im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit des Unternehmens dienen.



Die BUWOG Group erhält zur Finanzierung von Entwicklungsprojekten teilweise Förderungen von Gebietskörperschaften in Form von zinsgünstigen Darlehen, die durch eine nicht marktkonforme Verzinsung gekennzeichnet sind, oder durch direkte Zuschüsse auf Bankdarlehen sowie Baukostenzuschüsse. Diese zinsgünstigen Darlehen und Zuschüsse stehen im Zusammenhang mit der Förderung der jeweils betroffenen Immobilienobjekte durch die öffentliche Hand und sind im Regelfall an die Verpflichtung zur Erfüllung bestimmter Förderbedingungen (z.B. Mietpreisbindungen aufgrund des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) oder des Wohnbauförderungsgesetzes (WFG) siehe Kapitel 6.1.4 *Leasing*) gebunden.

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine angemessene Sicherheit darüber besteht, dass die damit verbundenen Bedingungen erfüllt und die Zuwendungen gewährt werden.

Da in die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien nur die Cashflows aus den geringeren Mieteinnahmen einfließen, ist der beizulegende Zeitwert der Immobilien gegenüber ansonsten anzusetzenden marktüblichen Mieteinnahmen wertgemindert. Um eine Inkongruenz zwischen dem Ansatz und der Bewertung des Immobilienvermögens und der Finanzverbindlichkeit zu vermeiden, hat das Management der BUWOG Group gemäß IAS 39.9 b (i) die Ermessensentscheidung getroffen, die unterverzinslichen Darlehen im Zeitpunkt der Ersterfassung in die Bewertungskategorie als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair-Value-Option) bewertet einzustufen und damit eine ansonsten bestehende Inkongruenz aus dem als Zuwendung der öffentlichen Hand zu erfassenden Zinsvorteil aus der nicht marktkonformen Verzinsung des Darlehens (IAS 20.10A) zu vermeiden. Bei allen Neuzuzählungen von Zuwendungen der öffentlichen Hand wird die Anwendbarkeit der Fair-Value-Option geprüft und im Einzelfall entschieden. Die Bewertungsergebnisse der Finanzverbindlichkeiten werden im sonstigen Finanzergebnis ausgewiesen.

Laufende Zinszuschüsse der öffentlichen Hand werden in jenem Geschäftsjahr, in dem die Zinsen aus der subventionierten Finanzierung anfallen, ergebniswirksam vereinnahmt. Baukostenzuschüsse werden bei Erfüllung aller Bedingungen ergebniswirksam vereinnahmt.

### 2.4.5 Fremdkapitalkosten

Grundsätzlich sind Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung von Vermögenswerten zuzuordnen sind, deren Erwerb oder Entwicklung einen beträchtlichen Zeitraum erfordert, als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu aktivieren. Anlageerträge aus der vorübergehenden

Zwischenanlage von Fremdmitteln, die speziell für die Beschaffung eines qualifizierten Vermögenswerts aufgenommen werden, mindern die für diesen Vermögenswert infrage kommenden aktivierbaren Fremdkapitalkosten. Im Bereich der in Entwicklung befindlichen Immobilienvorräte erfolgt die Aktivierung von Bauzinsen auf Basis des tatsächlich angefallenen Zinsaufwands.

Gemäß IAS 23 muss diese Bilanzierungsvorschrift nicht angewendet werden, sofern die erworbenen oder entwickelten Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Da die BUWOG Group das Modell des beizulegenden Zeitwerts für die Folgebewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien gewählt hat, erfolgt für die gemäß IAS 40 bilanzierten Immobilien (in Bau befindliches Immobilienvermögen) keine Aktivierung von Bauzinsen.

**2.4.6 Sonstige Sachanlagen**

Sachanlagen außerhalb von IAS 40 werden gemäß IAS 16 zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibung und erfasster Wertminderungen ausgewiesen. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten umfassen alle Aufwendungen, die anfallen, um den Vermögenswert in den beabsichtigten betriebsbereiten Zustand zu bringen. Die Abschreibung erfolgt linear pro rata temporis.

Beim abnutzbaren Sachanlagevermögen liegen den linearen planmäßigen Abschreibungen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

**NUTZUNGSDAUER SONSTIGE SACHANLAGEN**

	Nutzungsdauer in Jahren
Selbstgenutzte Verwaltungsgebäude	50
Sonstige Sachanlagen	4-10

Die Nutzungsdauer und die Abschreibungsmethode werden periodisch in Übereinstimmung mit IAS 16 geprüft, um sicherzustellen, dass diese dem erwarteten wirtschaftlichen Nutzungsverlauf des Sachanlagegegenstands entsprechen.

**2.4.7 Sonstige immaterielle Vermögenswerte**

Immaterielle Vermögenswerte werden gemäß IAS 38 mit den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Mit Ausnahme von Firmenwerten weisen immaterielle Vermögenswerte der BUWOG Group eine bestimmbare Nutzungsdauer auf und werden linear pro rata temporis über ihre Nutzungsdauer abgeschrieben. Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben.

Den linearen planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

**NUTZUNGSDAUER SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE**

	Nutzungsdauer in Jahren
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	3-5

Sonstige immaterielle Vermögenswerte werden darüber hinaus bei Vorliegen eines Indikators auf Wertminderungen in Übereinstimmung mit IAS 36 überprüft.

Die BUWOG Group hat weder selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte noch aktivierte Markenrechte.

**2.4.8 Wertminderungen**

Gemäß IAS 36 werden Vermögenswerte des Sachanlagevermögens und der immateriellen Vermögenswerte bei Vorliegen von Anhaltspunkten einer Wertminderung einem Wertminderungstest (Impairment Test) unterzogen. Unabhängig davon, ob solche Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen, sind immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer sowie Firmenwerte jährlich auf ihre Werthaltigkeit hin zu prüfen. Sind einem Vermögenswert keine Mittelzuflüsse direkt zurechenbar und ist somit eine separate Bewertung nicht möglich, erfolgt die Werthaltigkeitsprüfung auf Ebene sogenannter zahlungsmittelgenerierender Einheiten. Dabei handelt es sich um die kleinste Gruppe von Vermögenswerten, der selbstständig erwirtschaftete Mittelzuflüsse zugeordnet werden können. Eine zahlungsmittelgenerierende Einheit, der ein Firmenwert zugeordnet ist, darf nicht größer sein als ein operatives Geschäftssegment nach IFRS 8. Der relevante Wertmaßstab für den Wertminderungstest nach IAS 36 ist der erzielbare Betrag. Dieser ergibt sich als höherer Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert.

Beim beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten handelt es sich um jenen Betrag, der durch Verkauf des Vermögenswerts oder der zahlungsmittelgenerierenden Einheit in einer Transaktion zu Marktbedingungen zwischen sachverständigen, vertragswilligen Parteien nach Abzug der Veräußerungskosten erzielt werden könnte; die Veräußerungskosten sind die zusätzlichen Kosten, die dem Verkauf eines Vermögenswerts oder der zahlungsmittelgenerierenden Einheit direkt zugeordnet werden können.

Der Nutzungswert ist der Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows, die aus der fortgesetzten Nutzung eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit abgeleitet werden können. Die bewertungsrelevanten Cashflows müssen dabei auf vernünftigen und vertretbaren Annahmen beruhen. Nutzungswerte werden im Regelfall mithilfe kapitalwertorientierter Verfahren bestimmt; hierbei kommt die Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) zum Einsatz.

Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit den erzielbaren Betrag, wird in Höhe der Differenz ergebniswirksam ein Wertminderungsaufwand erfasst. Ein entsprechend den oben stehenden Grundsätzen ermittelter Wertminderungsaufwand ist wie folgt auf die in einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit erfassten Vermögenswerte zu verteilen: Zunächst ist der Buchwert des in einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit enthaltenen Firmenwerts abzuwerten; ein darüber hinausgehender Wertminderungsbedarf ist auf die verbleibenden Vermögenswerte der zahlungsmittelgenerierenden Einheit im Verhältnis der Buchwerte zu verteilen. Eine Zurechnung des Wertminderungsaufwands zu einem einzelnen Vermögenswert erfolgt nicht, wenn ein separater beizulegender Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten, ein separat ermittelter Nutzungswert oder ein Wert von null unterschritten werden würde.

Ein späterer Wegfall einer Wertminderung führt zu ergebniswirksamen Wertaufholungen der betroffenen Vermögenswerte jeweils bis zur Höhe der fortgeschriebenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten; für Firmenwerte ist eine Wertaufholung unzulässig.

Sofern auf den Erwerb einer Gesellschaft im Rahmen eines Share Deals die Bilanzierungsvorschriften gemäß IFRS 3 *Unternehmenszusammenschlüsse* anzuwenden sind (siehe Kapitel 2.2.3 *Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)*), entstehen infolge der Bilanzierung nach der Erwerbsmethode Firmenwerte gegebenenfalls als technische Rechengröße aufgrund des verpflichtenden Ansatzes latenter Steuerabgrenzungen auf die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Steuerwert des erworbenen Immobilienvermögens. Diese sind einer jährlichen Werthaltigkeitsprüfung zu unterziehen. Die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten repräsentieren im Wesentlichen einzelne Immobilien oder Immobilienportfolios bzw. Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, die aus Synergien des Zusammenschlusses Nutzen ziehen (nähere Details zum Wertminderungstest siehe Kapitel 6.4.1 *Firmenwerte*).

#### **2.4.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen**

Forderungen und sonstige finanzielle Forderungen werden grundsätzlich gemäß IAS 39 als Kredite und Forderungen (loans and receivables, L&R) klassifiziert und zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Erkennbaren Einzelrisiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Hinsichtlich der Abgrenzung von finanziellen und nichtfinanziellen Vermögenswerten wird auf die Finanzinstrumente-Definition in Kapitel 7.1 *Angaben zu Finanzinstrumenten* verwiesen.

#### **2.4.10 Sonstige finanzielle Vermögenswerte**

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte umfassen Ausleihungen.

Grundsätzlich werden Ausleihungen gemäß IAS 39 als Kredite und Forderungen (loans and receivables, L&R) klassifiziert und grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Ausgenommen hiervon sind Schuldübernahmen, welche mit den zinsgünstigen Darlehen der öffentlichen Hand im Zusammenhang stehen. Das Management hat die Entscheidung getroffen, diese in die Bewertungskategorie als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair-Value-Option) bewertet einzustufen.

Sonstige finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die Rechte auf Zahlungen aus den finanziellen Vermögenswerten erloschen sind oder übertragen wurden und der Konzern im Wesentlichen alle Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, übertragen hat. Gewinne und Verluste aus finanziellen Vermögenswerten der Kategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden in der Periode ihres Entstehens in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem sonstigen Finanzergebnis ausgewiesen.

#### 2.4.11 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern umfassen sowohl die tatsächlichen als auch die latenten Steuern. Tatsächliche und latente Steuern werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, es sei denn, dass sie im Zusammenhang mit Posten entstehen, die entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden. In diesem Fall wird die tatsächliche oder latente Steuer ebenfalls im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst. Wenn tatsächliche oder latente Steuern aus der erstmaligen Bilanzierung eines Unternehmenszusammenschlusses resultieren, werden die Steuereffekte bei der Bilanzierung des Unternehmenszusammenschlusses einbezogen.

Der tatsächliche Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens für das Jahr ermittelt. Das zu versteuernde Einkommen unterscheidet sich vom Jahresüberschuss aus der Konzern-Gesamtergebnisrechnung aufgrund von Aufwendungen und Erträgen, die in späteren Jahren oder niemals steuerbar bzw. steuerlich abzugsfähig sind. Die Überleitung der Steuern vom Einkommen zum theoretischen Steueraufwand ist in Kapitel 5.10 *Ertragsteuern* dargestellt.

Latente Steuern werden für bestehende Unterschiede zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden im IFRS-Konzernabschluss und den entsprechenden steuerlichen Wertansätzen erfasst. Latente Steuerschulden werden im Allgemeinen für alle zu versteuernden temporären Differenzen bilanziert; latente Steueransprüche aus temporären Differenzen und Verlustvorträgen werden nur insoweit erfasst, als es wahrscheinlich ist, dass steuerbare Gewinne zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen bzw. Verlustvorträge genutzt werden können. Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden nicht angesetzt, wenn sich die temporären Differenzen aus einem Geschäfts- oder Firmenwert oder aus der erstmaligen Erfassung (außer bei Unternehmenszusammenschlüssen) von anderen Vermögenswerten und Schulden ergeben, welche aus Vorfällen resultieren, die weder das zu versteuernde Einkommen noch den Jahresüberschuss berühren.

Für zu versteuernde temporäre Differenzen, die aus Anteilen an Tochterunternehmen entstehen, werden latente Steuerschulden gebildet, es sei denn, dass die BUWOG Group die Umkehrung der temporären Differenzen steuern kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird jedes Jahr am Bilanzstichtag geprüft und im Wert gemindert, falls es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass genügend zu versteuerndes Einkommen zur Verfügung steht, um den Anspruch vollständig oder teilweise zu realisieren.

Latente Steuern werden anhand der Steuersätze bewertet, die erwartungsgemäß auf temporäre Differenzen angewendet werden, sobald sie sich umkehren, und zwar unter Verwendung von Steuersätzen, die am Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind.

Die Bewertung latenter Steuern spiegelt die steuerliche Konsequenz wider, die sich aus der Erwartung der BUWOG Group in Hinblick auf die Art und Weise der Realisierung der Buchwerte der Vermögenswerte oder der Erfüllung der Schuld zum Bilanzstichtag ergibt.

Latente Steueransprüche und passive latente Steuerschulden werden saldiert, wenn die Steuern von der gleichen Behörde erhoben werden und ein Rechtsanspruch besteht, die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die tatsächlichen Steuerschulden aufzurechnen.

#### 2.4.12 Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen und Verbindlichkeiten

Gemäß IFRS 5 sind all jene langfristigen Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen, welche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten enthalten, als zur Veräußerung gehalten zu klassifizieren, die in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und deren Veräußerung aufgrund einer entsprechenden Veräußerungsabsicht innerhalb von 12 Monaten sehr wahrscheinlich ist. Sind die entsprechenden Voraussetzungen für eine Klassifizierung als zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen nicht mehr erfüllt, werden die Vermögenswerte bzw. Veräußerungsgruppen wieder in die ursprünglichen Bilanzpositionen zurückgegliedert.

Die Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten bzw. Veräußerungsgruppen erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten.

Von den Bewertungsvorschriften in IFRS 5 sind allerdings u.a. als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die entsprechend dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet werden, finanzielle Vermögenswerte und Steuerabgrenzungen ausgenommen. Für diese langfristigen Vermögenswerte kommen lediglich die Vorschriften für einen separaten Ausweis nach IFRS 5 zur Anwendung.

#### **2.4.13 Immobilienvorräte**

Vorräte sind Vermögenswerte, die zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehalten werden, die sich in der Herstellung für einen solchen Verkauf befinden oder die als Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe dazu bestimmt sind, bei der Herstellung oder der Erbringung von Dienstleistungen verbraucht zu werden.

Die Geschäftstätigkeit der BUWOG Group als Immobilienunternehmen umfasst sowohl den Kauf, die Vermietung als auch die bestmögliche wirtschaftliche Nutzung von Vermögenswerten, um die Vermögensverwaltung zu optimieren. Die von der BUWOG Group zum Verkauf gehaltenen Vorratsimmobilien fallen nicht in den Anwendungsbereich von IAS 40 (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien), sondern sind als Vorräte gemäß IAS 2 zu behandeln.

Immobilienvorräte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten inklusive anteiliger Fremdkapitalzinsen (siehe Kapitel 2.4.5 *Fremdkapitalkosten*) aktiviert und zum Stichtag mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und dem (zum Teil gutachterlich ermittelten) Nettoveräußerungswert bewertet. In die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Vorräten sind alle Kosten des Erwerbs und der Be- und Verarbeitung sowie sonstige Kosten einzubeziehen, die angefallen sind, um die Vorräte an ihren derzeitigen Ort und in ihren derzeitigen Zustand zu versetzen. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte Verkaufspreis abzüglich der noch anfallenden Herstellungskosten und allfälliger Kosten der Veräußerung.

#### **2.4.14 Liquide Mittel**

Liquide Mittel umfassen Kassenbestände, schwebende Geldbewegungen sowie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten. Diese werden zum Tageswert am jeweiligen Bilanzstichtag angesetzt. Darüber hinaus werden in den sonstigen finanziellen Forderungen Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen (liquide Mittel gesperrt) ausgewiesen. Im für die Konzern-Geldflussrechnung relevanten Finanzmittelbestand sind lediglich die liquiden Mittel (Kassenbestände, schwebende Geldbewegungen sowie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten) enthalten.

#### **2.4.15 Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen**

Bei in Eigenkapitalinstrumenten zu erfüllenden Vereinbarungen wird der beizulegende Zeitwert am Tag der Gewährung von anteilsbasierten Vergütungsvereinbarungen als Aufwand mit einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals über den Zeitraum erfasst, in dem ein uneingeschränkter Anspruch auf die Aktienoptionen erworben wird. Der als Aufwand erfasste Betrag wird angepasst, um die Anzahl der Aktienoptionen widerzuspiegeln, für die die entsprechenden Dienstbedingungen und marktunabhängigen Leistungsbedingungen erwartungsgemäß erfüllt werden, sodass der letztlich als Aufwand erfasste Betrag auf der Anzahl der Aktienoptionen basiert, die die entsprechenden Dienstbedingungen und marktunabhängigen Leistungsbedingungen am Ende des Erdienungszeitraums erfüllen. Die Erfassung des Aufwands für anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen erfolgt als Personalaufwand mit einer Gegenbuchung in den Kapitalrücklagen.

Bei anteilsbasierten Vergütungsvereinbarungen mit Barausgleich erfolgt die Bewertung zum Zeitpunkt der Zusage mit dem beizulegenden Zeitwert. Zu jedem folgenden Bilanzstichtag wird der beizulegende Zeitwert der Verpflichtung neu berechnet. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der bereits innerhalb der Laufzeit erbrachten zeitanteiligen Arbeitsleistung. Die Erfassung des Aufwands für die anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung erfolgt in diesem Fall als Personalaufwand mit einer Gegenbuchung in den Verbindlichkeiten.

#### **2.4.16 Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen**

In Übereinstimmung mit IAS 32.11 iVm IAS 32.22 und IAS 39.11 bestehen die von der BUWOG AG begebenen Wandelschuldverschreibungen aus einer Fremdkapitalkomponente und trennungspflichtigen eingebetteten Derivaten.

Eingebettete Derivate, welche mit einem nicht derivativen Finanzinstrument zu einem zusammengesetzten Finanzinstrument kombiniert wurden, sind grundsätzlich vom Basisvertrag gesondert zu bilanzieren und zu bewerten, wenn ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit denen des Basisvertrags verbunden sind, die kombinierten derivative Finanzinstrumente auch eigenständig die Definition eines Derivats

erfüllen würden und das Gesamtinstrument nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Die in den Emissionsbedingungen enthaltene Call Option der BUWOG zur vorzeitigen Rückzahlung basierend auf der Aktienkursentwicklung und ein Wandlungsrecht der Anleihegläubiger erfüllen diese Kriterien und werden getrennt von den Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen unter dem Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten ausgewiesen (siehe Kapitel 6.16 *Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten*).

Die in den Emissionsbedingungen weiteren enthaltenen Rechte und Optionen erfüllen nicht die Kriterien gemäß IAS 39.11 bzw. ergeben keine wesentlichen separaten Werte und werden nicht gesondert bilanziert.

Die Fremdkapitalkomponente entspricht beim erstmaligen Ansatz dem beizulegenden Zeitwert einer ähnlichen Verbindlichkeit, die keine Option zur Umwandlung in Eigenkapital enthält. Direkt zurechenbare Transaktionskosten wurden der Fremdkapitalkomponente zugeordnet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode bewertet und gemäß IAS 39 der Bewertungskategorie zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (financial liabilities measured at amortised cost, FLAC) zugeordnet.

Der Fair Value der trennungspflichtigen eingebetteten Derivate entspricht der Residualgröße zwischen dem Fair Value der Wandelschuldverschreibungen und dem beizulegenden Zeitwert der Fremdkapitalkomponente. Die abgespalteten eingebetteten Derivate sind der Kategorie zu Handelszwecken gehalten (held for trading, HFT) zugeordnet und werden zu jedem Stichtag ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

#### **2.4.17 Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten**

Finanzverbindlichkeiten werden bei Zuzählung mit ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich direkt zurechenbarer Transaktionskosten erfasst. Der beizulegende Zeitwert entspricht in der Regel dem Zuzahlungsbetrag. Ein etwaiger Unterschiedsbetrag (Agio, Disagio oder sonstiger Unterschiedsbetrag) zwischen dem erhaltenen Betrag und dem Rückzahlungsbetrag wird durch Anwendung der Effektivzinsmethode über die Laufzeit der Finanzierung im Finanzergebnis erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden grundsätzlich gemäß IAS 39 als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (financial liabilities measured at amortised cost, FLAC) klassifiziert und unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Hinsichtlich der zinsgünstigen Darlehen der öffentlichen Hand sowie Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit Annuitätenzuschüssen, die in Zusammenhang mit der Förderung von Immobilienobjekten stehen, hat das Management die Entscheidung getroffen, diese in die Bewertungskategorie als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair-Value-Option) bewertet einzustufen (für nähere Details zu der Fair-Value-Option siehe Kapitel 2.4.4 *Zuwendungen der öffentlichen Hand*).

Nichtfinanzielle Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die Verpflichtungen zur Zahlung erloschen sind oder übertragen wurden und die BUWOG Group im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit der Verbindlichkeit verbunden sind, übertragen hat.

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden nur dann saldiert, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Rechtsanspruch besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen, und beabsichtigt ist, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswerts die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

Zinsswaps werden als freistehende Finanzinstrumente bilanziert und lediglich verwendet, um bestehende Risiken aus Zinssatzänderungen zu vermindern. Sämtliche Derivatgeschäfte wurden mit Kreditinstituten guter Bonität abgeschlossen. Zinsswaps sind der Kategorie zu Handelszwecken gehalten (held for trading, HFT) zugeordnet und werden ergebniswirksam zum aktuellen beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag bewertet. Die Bilanzierungsvorschriften des IAS 39 für Hedge Accounting werden derzeit von der BUWOG Group nicht angewendet.

Zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der eingebetteten Derivate aus Wandelschuldverschreibungen siehe Erläuterungen im Kapitel 2.4.16 *Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen*.

Gewinne und Verluste aus der Bewertung der Verbindlichkeiten der Kategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet sowie zu Handelszwecken gehalten werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter dem sonstigen Finanzergebnis ausgewiesen.

Hinsichtlich der Konditionen und der beizulegenden Zeitwerte der Derivate wird auf Kapitel 7.2.5 *Zins- und Kursänderungsrisiko* verwiesen. Hinsichtlich der Konditionen und der Marktwerte der Finanzverbindlichkeiten wird auf Kapitel 6.15 *Finanzverbindlichkeiten* sowie Kapitel 7.2.5 *Zins- und Kursänderungsrisiko* verwiesen. Hinsichtlich der Bewertungsverfahren und Inputfaktoren bei der Ermittlung beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten wird auf das Kapitel 7.1.3 *Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten* verwiesen.

#### **2.4.18 Rückstellungen**

Gemäß IAS 37.14 ist eine Verpflichtung mit unsicherem zeitlichem Eintritt oder unsicherer Höhe dann als Rückstellung zu passivieren, wenn es wahrscheinlich ist, dass es durch die Erfüllung einer gegenwärtigen Verpflichtung aufgrund vorhergehender Ereignisse zum Abfluss von Ressourcen kommt und wenn deren Höhe zuverlässig geschätzt werden kann.

Die Rückstellungen werden mit jenem Wert angesetzt, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses nach bester Schätzung angesetzt werden kann. Die bestmögliche Schätzung der zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung erforderlichen Höhe ist der Betrag, den das Unternehmen bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag oder zur Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten zu diesem Termin zahlen müsste.

Bei der bestmöglichen Schätzung einer Rückstellung sind die unvermeidbar mit vielen Ereignissen und Umständen verbundenen Risiken und Unsicherheiten zu berücksichtigen. Für die Bewertung wird daher zum Teil auf Sachverständige zurückgegriffen. Zudem werden insbesondere Erfahrungswerte aus der Vergangenheit und Wahrscheinlichkeiten über den Ausgang von Rechtsstreitigkeiten berücksichtigt. Die erwarteten Zahlungsströme werden auf ihren Barwert abgezinst, wenn die Auswirkungen des Zinseffekts wesentlich sind. Ein Zinsaufwand aus der laufenden Aufzinsung der Rückstellung wird im Finanzergebnis erfasst.

Wenn erwartet wird, dass die zur Erfüllung einer rückgestellten Verpflichtung erforderlichen Ausgaben ganz oder teilweise von einer anderen Partei erstattet werden, ist die Erstattung nur zu erfassen, wenn es so gut wie sicher ist, dass das Unternehmen die Erstattung bei Erfüllung der Verpflichtung erhält. Die Erstattung ist als separater Vermögenswert zu behandeln. Der für die Erstattung angesetzte Betrag darf die Höhe der Rückstellung nicht übersteigen.

Der Ansatz und die Höhe der Rückstellungen sind zu jedem Bilanzstichtag zu prüfen und anzupassen. Wenn ein Abfluss nicht mehr wahrscheinlich ist, ist die Rückstellung erfolgswirksam aufzulösen.

#### **2.4.19 Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern**

Die Rückstellungen für Abfertigungen und Pensionen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (projected unit credit method) ermittelt, wobei zu jedem Bilanzstichtag eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt wird. Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste – sie werden auch als Neubewertungen bezeichnet – werden im sonstigen Ergebnis erfasst. Die im sonstigen Ergebnis erfassten Neubewertungen sind Teil des Eigenkapitals und werden später nicht mehr in die Gewinn- oder Verlustrechnung umgegliedert. Die Dienstzeit- sowie die Nettozinsaufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Personalaufwand ausgewiesen.

Beiträge zu beitragsorientierten Versorgungsplänen werden bei Fälligkeit im Personalaufwand erfasst (siehe Kapitel 5.6 *Personalaufwendungen*). Die BUWOG Group hat keine über diese Beiträge hinausgehenden Zahlungsverpflichtungen.

## 2.5 ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNSICHERHEITEN

Die Erstellung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS erfordert Ermessensbeurteilungen und die Festlegung von Annahmen über künftige Entwicklungen durch das Management der BUWOG AG, die den Ansatz und den Wert der Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von sonstigen Verpflichtungen am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Geschäftsjahres wesentlich beeinflussen können.

- Die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen unter Anwendung der in IFRS 3 normierten Erwerbsmethode ist davon abhängig, ob ein Geschäftsbetrieb erworben wird. Die Beurteilung, inwiefern erworbenes Immobilienvermögen einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellt, ist ermessensbehaftet und bedingt regelmäßig eine Detailanalyse der übernommenen Abläufe und Strukturen insbesondere im Hinblick auf das Property Management. Sofern die Erwerbsmethode zur Anwendung gelangt, sind die Transaktionskosten aufwandswirksam zu erfassen, die Steuerabgrenzungen auf temporäre Differenzen zwischen dem beizulegenden Zeitwert des übernommenen Immobilienvermögens und dessen Steuerwert vollumfänglich anzusetzen und die entstehenden Firmenwerte jährlich auf ihre Werthaltigkeit zu prüfen. Liegt kein Geschäftsbetrieb vor, so ist die Erwerbsmethode nicht anzuwenden. Für diesen Fall sind die Anschaffungskosten inklusive Transaktionskosten nach Maßgabe der beizulegenden Zeitwerte auf die erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden zu verteilen, es sind keine Steuerabgrenzungen anzusetzen (initial recognition exemption), und es entstehen keine Firmenwerte.
- Die BUWOG Group erhält zur Finanzierung von Entwicklungsprojekten teilweise zinsgünstige Darlehen. Diese zinsgünstigen Darlehen stehen im Zusammenhang mit der Förderung der jeweils betroffenen Immobilienobjekte durch die öffentliche Hand und sind im Regelfall an die Verpflichtung zur Erfüllung bestimmter Förderbedingungen (z.B. Mietpreisbindungen) gebunden. Da in die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien nur die Cashflows aus den geringeren Mieteinnahmen einfließen, ist der beizulegende Zeitwert der Immobilien gegenüber ansonsten anzusetzenden marktüblichen Mieteinnahmen wertgemindert. Um eine Inkongruenz zwischen dem Ansatz und der Bewertung des Immobilienvermögens und der finanziellen Verbindlichkeit zu vermeiden, hat das Management der BUWOG Group gemäß IAS 39.9b (i) die Ermessensentscheidung getroffen, die unterverzinslichen Darlehen im Zeitpunkt der Ersterfassung in die Bewertungskategorie als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair-Value-Option) bewertet einzustufen und damit eine ansonsten bestehende Inkongruenz aus dem als Zuwendung der öffentlichen Hand zu erfassenden Zinsvorteil aus der nicht marktkonformen Verzinsung des Darlehens (IAS 20.10A) zu vermeiden.

Bei den nachfolgend beschriebenen Annahmen besteht ein nicht unerhebliches Risiko, dass sie zu einer wesentlichen Anpassung von Vermögenswerten und Schulden im nächsten Geschäftsjahr führen können:

- Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens, des in Bau befindlichen Immobilienvermögens und des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens der BUWOG Group sowie der Nettoveräußerungswerte von Immobilienvorräten erfolgt mittels Gutachten, die von unabhängigen Sachverständigen erstellt werden. Diese Gutachten werden in der überwiegenden Anzahl der Fälle auf Basis von DCF-Modellen durch die Diskontierung künftig erwarteter Zahlungsströme aus den jeweiligen Immobilien ermittelt. Dafür ist es erforderlich, Annahmen, wie z.B. zum angewandten Diskontierungszinssatz, zur erwarteten Auslastung, zu offenen Baukosten oder zur künftigen Mietpreisentwicklung zu treffen. Es liegt in der Natur von kapitalwertorientierten Bewertungsverfahren, dass sie sensibel auf die zugrunde liegenden Annahmen und Parameter reagieren. So würde beispielsweise eine Reduktion des angewandten Diskontierungszinssatzes bei gleichzeitig unveränderten sonstigen Annahmen und Parametern zu einer Erhöhung der ermittelten Immobilienwerte führen. Im Gegenzug würde beispielsweise eine Reduktion der erwarteten Auslastung oder der erwarteten Mietpreise bei wiederum unveränderten sonstigen Annahmen und Parametern zu einer Verringerung der ermittelten Immobilienwerte führen. Die bewertungsrelevanten Annahmen und Parameter werden zu jedem Bilanzstichtag sorgfältig auf Basis der bestmöglichen Schätzung des Managements bzw. des Gutachters hinsichtlich der aktuell vorherrschenden Marktverhältnisse ermittelt. Diese Einschätzungen werden zu jedem Bilanzstichtag aktualisiert, was gegebenenfalls zu erheblichen Wertschwankungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien führen kann. Für nähere Details zum Immobilienvermögen siehe Kapitel 6.1 *Immobilienvermögen* und 6.2 *In Bau befindliches Immobilienvermögen*.

- Die Ermittlung des Nettoveräußerungswerts von Immobilienvorräten basiert zum Teil auf Berechnungen, die auf dem erwarteten Verkaufserlös abzüglich der geschätzten noch anfallenden Kosten für die Fertigstellung und den Verkauf basieren. Diese Berechnungen werden zu jedem Bilanzstichtag aktualisiert, was gegebenenfalls zu erheblichen Wertschwankungen der Nettoveräußerungswerte der Immobilien führen kann. Für nähere Details zu den Immobilienvorräten siehe Kapitel 6.10 *Immobilienvorräte*.
- Die Beurteilung der Werthaltigkeit von immateriellen Vermögenswerten, Geschäfts- oder Firmenwerten und Sachanlagen basiert auf zukunftsbezogenen Annahmen. Der Ermittlung der erzielbaren Beträge oder der Nutzungswerte im Zuge der Wertminderungstests werden mehrere Annahmen, beispielsweise über die künftigen Mittelüberschüsse und den Diskontierungszinssatz, zugrunde gelegt. Die Mittelüberschüsse entsprechen den Werten der zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung aktuellsten Einschätzungen (siehe Kapitel 6.3 *Sonstige Sachanlagen* und 6.4 *Immaterielle Vermögenswerte*).
- Hinsichtlich der Bewertung von Finanzinstrumenten, für die kein aktiver Markt vorhanden ist, werden alternative finanzmathematische Bewertungsverfahren herangezogen. Die der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts zugrunde gelegten bewertungsrelevanten Parameter beruhen zum Teil auf zukunftsbezogenen Annahmen. Für nähere Details siehe Kapitel 7.1.3 *Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten*.
- Für die Bewertung der bestehenden Abfertigungs- und Pensionsverpflichtungen werden Annahmen für Zinssatz, Pensionsantrittsalter, Lebenserwartung, Fluktuation und künftige Bezugserhöhungen verwendet (siehe Kapitel 2.4.19 *Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern*).
- Für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts von ausgegebenen Aktienoptionen im Rahmen von aktienbasierten Vergütungsvereinbarungen wurden die am Markt beobachtbaren Parameter wie risikoloser Zinssatz, Aktienkurs und implizite Volatilität herangezogen (siehe Kapitel 6.13 *Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen*).
- Dem Ansatz latenter Steuererstattungsansprüche im Allgemeinen und von Steuerabgrenzungen auf nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge im Speziellen liegen Erwartungshaltungen des Managements der BUWOG Group in Bezug auf die hinreichende Verfügbarkeit zukünftig zu versteuernder Einkommen zugrunde. Die Bilanzierungsentscheidung über Ansatz bzw. Werthaltigkeit der Steuerabgrenzungen beruht zum einen auf Annahmen über den Zeitpunkt der Auflösung von latenten Steuerschulden und basiert zum anderen auf den aktuellsten Daten aus der Steuerplanung in einem fünfjährigen Planungszeitraum (siehe Kapitel 6.7 *Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden*).
- Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt aufgrund bestmöglicher Schätzungen, die zum Teil durch externe Sachverständige durchgeführt werden. Bei der Rückstellungsbewertung werden insbesondere Erfahrungswerte aus der Vergangenheit, Wahrscheinlichkeiten über den Ausgang von Rechtsstreitigkeiten oder von abgabenrechtlichen Verfahren, zukünftige Kostenentwicklungen, Zinssatzannahmen usw. berücksichtigt (siehe Kapitel 6.17 *Rückstellungen*).
- Die in der Bilanz der BUWOG Group nicht erfassten Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften, Garantien und sonstigen Haftungsverhältnissen werden regelmäßig auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit beurteilt. Ist ein Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen weder hinreichend wahrscheinlich, sodass eine Rückstellungsbildung geboten ist, noch unwahrscheinlich, so werden die betreffenden Verpflichtungen als Eventualverbindlichkeiten erfasst. Diese Einschätzung wird vom Management bestmöglich vorgenommen (siehe Kapitel 7.5.1 *Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse*).
- Die Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Put-Optionen von nicht beherrschenden Anteilen zum beizulegenden Zeitwert beruht auf der bestmöglichen Einschätzung des Managements.

Schätzungen und die ihnen zugrunde liegenden Annahmen und Parameter werden fortlaufend überprüft. Die tatsächlichen Werte können von den Schätzwerten abweichen, wenn sich die genannten Rahmenbedingungen entgegen den Erwartungen zum Bilanzstichtag entwickeln. Die Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis ergebniswirksam berücksichtigt, und die Darstellung der bewertungsrelevanten Annahmen und Parameter wird entsprechend angepasst.

G4-17

### 3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind neben der BUWOG AG 32 inländische und 89 ausländische Unternehmen, bei denen die BUWOG Group unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt oder die Möglichkeit zur rechtlichen oder faktischen Beherrschung hat, einbezogen.

#### 3.1 VERÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2016/17 wie folgt entwickelt:

#### VERÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierung
<b>Stand zum 30. April 2016</b>	<b>122</b>
Erstmals einbezogene Gesellschaften	8
Verschmelzungen	-8
<b>Stand zum 30. April 2017</b>	<b>122</b>

Eine Übersicht über die Unternehmen der BUWOG Group ist am Ende des Anhangs des Konzernabschlusses beigefügt.

#### 3.2 ERSTKONSOLIDIERUNGEN

Im Geschäftsjahr 2016/17 wurden folgende Tochterunternehmen erstmalig im Konsolidierungskreis der BUWOG Group berücksichtigt:

#### ERSTKONSOLIDIERUNGEN

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Anteil am Kapital	Stichtag
<b>Gründungen/Erwerb von Gesellschaften ohne Geschäftsbetrieb</b>					
Österreich	AT	Wien	BUWOG - Döblerhofstraße GmbH	99,98%	31. Mai 2016
Österreich	AT	Wien	BUWOG - Himbergerstraße GmbH	99,98%	31. Juli 2016
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG - Berlin Wohnen GmbH	100,00%	31. August 2016
Österreich	AT	Wien	BUWOG - Rathausstraße GmbH	100,00%	31. Dezember 2016
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG - Gartenfeld Development GmbH	100,00%	31. Jänner 2017
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG - Gartenfeld Wohnen GmbH	100,00%	31. Jänner 2017
Österreich	AT	Wien	BUWOG - Breitenfurterstraße Eins, GmbH & Co. KG	99,98%	30. April 2017
Österreich	AT	Wien	BUWOG - Breitenfurterstraße Drei, GmbH & Co. KG	99,98%	30. April 2017

#### 3.3 STRUKTURVERÄNDERUNGEN

Mit Kaufvertrag vom 30. Juni 2016 wurden die nicht beherrschenden Anteile in Höhe von 5,2% an der Indian Ridge Investments S.A. übernommen.

Im 4. Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 ist das Vermögen der AEDIFICIO Liegenschaftsverm.- und Bet-Ges m.b.H. & Co. Kaiserstraße 57-59 KG, nach Ausscheiden des Komplementärs aus der Gesellschaft, bei der REVIVA Immobilien GmbH angewachsen. Die restlichen, in der nachfolgenden Tabelle angeführten Gesellschaften wurden im 4. Quartal 2016/17 mit der Rosasgasse 17 Projektentwicklungs GmbH verschmolzen. Das Vermögen der G2 Beta Errichtungs- und VerwaltungsGmbH & Co. KG ist vorher, nach Einlage des Gesellschaftsanteils der Kommanditistin, bei der Komplementärin G2 Beta Errichtungs- und Verwertungs GmbH angewachsen.

## STRUKTURVERÄNDERUNGEN

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Anteil am Kapital vorher	Anteil am Kapital nachher
<b>Veränderung der Beteiligungsquote an Tochterunternehmen</b>					
Deutschland	LU	Luxemburg	Indian Ridge Investments S.A.	94,84%	100,00%
<b>Verschmelzungen und Anwachsungen</b>					
Österreich	AT	Wien	BUWOG - Universumstraße GmbH	99,98%	-
Österreich	AT	Wien	BUWOG - Gombrichgasse GmbH	99,98%	-
Österreich	AT	Wien	Zieglergasse 69 Immobilienprojekt GmbH	99,98%	-
Österreich	AT	Wien	G2 Beta Errichtungs- und Verwertungs GmbH	99,98%	-
Österreich	AT	Wien	G2 Beta Errichtungs- und Verwertungs GmbH & Co. KG	99,98%	-
Österreich	AT	Wien	Baslergasse 65 Errichtungsges.m.b.H.	99,98%	-
Österreich	AT	Wien	BUWOG - Missindorfstraße 5 GmbH	99,98%	-
Österreich	AT	Wien	AEDIFICIO Liegenschaftsverm.- und BetGes m.b.H. & Co. Kaiserstraße 57-59 KG	99,98%	-

### 3.4 NICHT KONSOLIDIERTE TOCHTERUNTERNEHMEN

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/17 wurden zwei Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GesbRs) zum Zweck des Verkaufs der Nutzungsrechte an den Bootsanlegestellen des Projekts Lindenstraße „Uferkronen“ in Berlin gegründet. Die Eigentümer der Wohneinheiten, welche solche Nutzungsrechte erwerben, werden als Gesellschafter in diese GesbRs eintreten. Im gleichen Ausmaß wird die BUWOG Lindenstraße Development GmbH ihre Anteile vermindern, sodass es sich nach der Komplettverwertung bei diesen Gesellschaften nicht mehr um Tochterunternehmen handeln wird.

Im März 2017 wurde eine Vorratsgesellschaft erworben und in Planungsgemeinschaft „Das-Neue-Gartenfeld“ Verwaltungs GmbH umbenannt. Diese Gesellschaft soll zeitnah veräußert werden und wird künftig als Komplementär der derzeit in Gründung befindlichen Planungsgemeinschaft „Das-Neue-Gartenfeld“ GmbH & Co. KG fungieren, welche zur Koordination der Planungen, bezogen auf das Projekt „Das neue Gartenfeld“ in Berlin-Spandau, errichtet wird. Diese Komplementär-GmbH und die in Gründung befindliche Kommanditgesellschaft entfaltet bisher keine wesentliche Tätigkeit.

Aufgrund Unwesentlichkeit wurden diese Gesellschaften nicht in den Konsolidierungskreis aufgenommen.

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

## 4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

### 4.1 INTERNE BERICHTERSTATTUNG

Der Vorstand der BUWOG AG als Kollegialorgan ist der zentrale Entscheidungsträger der BUWOG Group. Die interne Berichterstattung an den Vorstand erfolgt auf Basis der Aufteilung in die beiden, nach regionalen Merkmalen bestimmten, Kernmärkte Deutschland und Österreich. Die Darstellung der Segmentergebnisse folgt ohne weitere Zusammenfassungen der internen Berichterstattung an den Vorstand (Management Approach).

Die Konzernsteuerung des operativen Ergebnisses erfolgt anhand der Mieterlöse und der Ergebnisse aus Asset Management, Property Sales und Property Development.

Das Segmentvermögen umfasst in erster Linie Immobilienvermögen, in Bau befindliches Immobilienvermögen, sonstige Sachanlagen, zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen sowie Immobilienvorräte und wird analog zur Bilanzgliederung in kurzfristiges und langfristiges Segmentvermögen unterteilt. Die Investitionen in langfristiges Segmentvermögen beinhalten Zugänge der Bereiche Immobilienvermögen, in Bau befindliches Immobilienvermögen und sonstige Sachanlagen. Eine Zuordnung von Segmentschulden wird nicht durchgeführt.

Die Entwicklung des Finanzergebnisses und des Steuerergebnisses im Konzern wird zentral gesteuert; eine Berichterstattung auf der Ebene operativer Geschäftssegmente unterbleibt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der berichtspflichtigen Segmente entsprechen den in Kapitel 2. *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden* beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

### 4.2 ÜBERLEITUNG DER GESCHÄFTSSEGMENTE AUF KONZERNZAHLEN

Es finden keine wesentlichen Transaktionen zwischen den Segmenten statt. Daher erfolgt keine gesonderte Darstellung der „Eliminierung intersegmentärer Beträge“. Serviceleistungen, die zentral erbracht werden, sind den Geschäftssegmenten auf Basis der tatsächlichen Aufwendungen zugewiesen. Servicegesellschaften, die ausschließlich Leistungen für ein bestimmtes Segment erbringen, sind dem jeweiligen Geschäftssegment zugeordnet. In der Überleitungsspalte „Überleitung auf den Konzernabschluss“ werden die nicht zuordenbaren Holdings bzw. nicht operativ tätige Gesellschaften abgebildet sowie die Eliminierung der unwesentlichen Geschäftsfälle zwischen den Segmenten.

### 4.3 INFORMATIONEN ÜBER WICHTIGE KUNDEN

Die BUWOG Group hatte im abgelaufenen Geschäftsjahr sowie in der Vorperiode keine Kunden, mit denen mindestens 10,00% der gesamten Umsatzerlöse des Konzerns erzielt wurden.

### 4.4 SEGMENTBERICHT

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

Das nach regionalen Merkmalen aufgeteilte Segmentvermögen zum 30. April 2017 und zum 30. April 2016 ist in nachstehender Tabelle dargestellt.

## SEGMENTE

in TEUR	Deutschland		Österreich	
	2016/17	2015/16 <sup>1)</sup>	2016/17	2015/16 <sup>1)</sup>
Wohnen	107.820,1	104.138,7	92.245,5	83.246,8
Sonstige Mieterträge	8.140,9	5.814,3	6.214,4	6.173,9
<b>Mieterlöse</b>	<b>115.961,0</b>	<b>109.953,0</b>	<b>98.459,9</b>	<b>89.420,7</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse	62.539,2	59.612,9	49.502,8	48.260,9
Sonstige Umsatzerlöse	182,0	25,8	56,7	68,0
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>178.682,2</b>	<b>169.591,7</b>	<b>148.019,4</b>	<b>137.749,6</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-36.099,8	-35.110,9	-21.641,3	-17.083,8
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen	-61.100,1	-56.651,4	-50.987,4	-49.494,7
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>81.482,3</b>	<b>77.829,4</b>	<b>75.390,7</b>	<b>71.171,1</b>
Erlöse aus Immobilienverkäufen	1.682,3	1.908,5	226.671,5	127.874,4
Buchwertabgänge	-1.682,3	-1.908,5	-226.671,5	-127.874,4
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-68,4	-94,8	-2.986,9	-4.061,2
Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen	420,1	430,6	45.172,1	41.915,9
Neubewertung von zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen	0,0	0,0	1.801,2	0,0
<b>Ergebnis aus Property Sales</b>	<b>351,7</b>	<b>335,8</b>	<b>43.986,4</b>	<b>37.854,7</b>
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	78.346,9	88.581,4	96.344,9	73.452,8
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-65.222,8	-69.768,8	-70.860,4	-54.232,0
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-3.978,9	-5.135,0	-2.819,4	-2.558,5
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-3.245,7	-2.295,3	-5.851,1	-7.208,5
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	3.237,3	0,0	2.328,6	-8,0
Ergebnis aus veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	614,5
<b>Ergebnis aus Property Development</b>	<b>9.136,8</b>	<b>11.382,3</b>	<b>19.142,6</b>	<b>10.060,3</b>
Sonstige betriebliche Erträge	2.049,7	3.170,4	1.353,5	1.125,0
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-9.345,7	-10.372,8	-6.193,2	-5.747,6
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>83.674,8</b>	<b>82.345,1</b>	<b>133.680,0</b>	<b>114.463,5</b>
Neubewertung von Immobilienvermögen	320.304,7	139.771,0	14.842,5	38.129,1
Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	0,0	0,0	24,9	-11.964,4
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>	<b>320.304,7</b>	<b>139.771,0</b>	<b>14.867,4</b>	<b>26.164,7</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>403.979,5</b>	<b>222.116,1</b>	<b>148.547,4</b>	<b>140.628,2</b>
<b>Finanzergebnis</b>				
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>				
Laufende Ertragsteueraufwendungen				
Latente Steuerabgrenzungen				
<b>Konzernergebnis</b>				
<b>Investitionen in langfristiges Segmentvermögen</b>	<b>266.862,6</b>	<b>125.192,1</b>	<b>51.537,5</b>	<b>73.881,1</b>
	30. April 2017	30. April 2016	30. April 2017	30. April 2016
Immobilienvermögen	2.243.940,7	1.752.577,0	1.959.981,2	2.132.466,7
In Bau befindliches Immobilienvermögen	21.920,0	0,0	34.380,0	32.964,8
Sonstige Sachanlagen	721,8	729,4	5.119,1	5.924,5
<b>Langfristiges Segmentvermögen</b>	<b>2.266.582,5</b>	<b>1.753.306,4</b>	<b>1.999.480,3</b>	<b>2.171.356,0</b>
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	0,0	15.661,1	0,0
Immobilienvorräte	155.380,7	89.770,5	200.150,7	127.483,2
<b>Kurzfristiges Segmentvermögen</b>	<b>155.380,7</b>	<b>89.770,5</b>	<b>215.811,8</b>	<b>127.483,2</b>
<b>Segmentvermögen</b>	<b>2.421.963,2</b>	<b>1.843.076,9</b>	<b>2.215.292,1</b>	<b>2.298.839,2</b>

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3).

Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Holding/Überleitung auf den Konzernabschluss		BUWOG Group	
2016/17	2015/16	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16 <sup>1)</sup>
200.065,6	187.385,5	0,0	0,0	200.065,6	187.385,5
14.355,3	11.988,2	0,0	0,0	14.355,3	11.988,2
<b>214.420,9</b>	<b>199.373,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>214.420,9</b>	<b>199.373,7</b>
112.042,0	107.873,8	0,0	0,0	112.042,0	107.873,8
238,7	93,8	0,0	0,0	238,7	93,8
<b>326.701,6</b>	<b>307.341,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>326.701,6</b>	<b>307.341,3</b>
-57.741,1	-52.194,7	0,0	0,0	-57.741,1	-52.194,7
-112.087,5	-106.146,1	0,0	0,0	-112.087,5	-106.146,1
<b>156.873,0</b>	<b>149.000,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>156.873,0</b>	<b>149.000,5</b>
228.353,8	129.782,9	0,0	0,0	228.353,8	129.782,9
-228.353,8	-129.782,9	0,0	0,0	-228.353,8	-129.782,9
-3.055,3	-4.156,0	0,0	0,0	-3.055,3	-4.156,0
45.592,2	42.346,5	0,0	0,0	45.592,2	42.346,5
1.801,2	0,0	0,0	0,0	1.801,2	0,0
<b>44.338,1</b>	<b>38.190,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>44.338,1</b>	<b>38.190,5</b>
174.691,8	162.034,2	0,0	0,0	174.691,8	162.034,2
-136.083,2	-124.000,8	0,0	0,0	-136.083,2	-124.000,8
-6.798,3	-7.693,5	0,0	0,0	-6.798,3	-7.693,5
-9.096,8	-9.503,8	0,0	0,0	-9.096,8	-9.503,8
5.565,9	-8,0	0,0	0,0	5.565,9	-8,0
0,0	614,5	0,0	0,0	0,0	614,5
<b>28.279,4</b>	<b>21.442,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>28.279,4</b>	<b>21.442,6</b>
3.403,2	4.295,4	119,5	3.220,3	3.522,7	7.515,7
-15.538,9	-16.120,4	-25.106,3	-16.833,0	-40.645,2	-32.953,4
<b>217.354,8</b>	<b>196.808,6</b>	<b>-24.986,8</b>	<b>-13.612,7</b>	<b>192.368,0</b>	<b>183.195,9</b>
335.147,2	177.900,1	0,0	0,0	335.147,2	177.900,1
24,9	-11.964,4	0,0	0,0	24,9	-11.964,4
<b>335.172,1</b>	<b>165.935,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>335.172,1</b>	<b>165.935,7</b>
<b>552.526,9</b>	<b>362.744,3</b>	<b>-24.986,8</b>	<b>-13.612,7</b>	<b>527.540,1</b>	<b>349.131,6</b>
				<b>-69.284,2</b>	<b>-40.968,2</b>
				<b>458.255,9</b>	<b>308.163,4</b>
				<b>-29.248,8</b>	<b>-18.036,9</b>
				<b>-62.315,5</b>	<b>-50.189,0</b>
				<b>366.691,6</b>	<b>239.937,5</b>
<b>318.400,1</b>	<b>199.073,2</b>	<b>9.051,9</b>	<b>47,3</b>	<b>327.452,0</b>	<b>199.120,5</b>
30. April 2017	30. April 2016	30. April 2017	30. April 2016	30. April 2017	30. April 2016
4.203.921,9	3.885.043,7	0,0	0,0	4.203.921,9	3.885.043,7
56.300,0	32.964,8	0,0	0,0	56.300,0	32.964,8
5.840,9	6.653,9	9.107,1	39,7	14.948,0	6.693,6
<b>4.266.062,8</b>	<b>3.924.662,4</b>	<b>9.107,1</b>	<b>39,7</b>	<b>4.275.169,9</b>	<b>3.924.702,1</b>
15.661,1	0,0	0,0	0,0	15.661,1	0,0
355.531,4	217.253,7	0,0	0,0	355.531,4	217.253,7
<b>371.192,5</b>	<b>217.253,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>371.192,5</b>	<b>217.253,7</b>
<b>4.637.255,3</b>	<b>4.141.916,1</b>	<b>9.107,1</b>	<b>39,7</b>	<b>4.646.362,4</b>	<b>4.141.955,8</b>

# 5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## 5.1 ERGEBNIS AUS ASSET MANAGEMENT

### 5.1.1 Mieterlöse

Die Mieterlöse für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen den in den jeweiligen Mietverträgen vereinbarten Mieten im Berichtszeitraum. Die sonstigen Mieterträge beinhalten Erlöse aus den Bereichen Büro, Gewerbe, Einzelhandel sowie Stellplätze und Garagierung.

Die Bestandsmieten werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten entwickelt. Zur Ableitung der Marktmiete für Neuvermietungen wurden Mietspiegel und Mietangebote von Vergleichsobjekten sowie aktuelle Vermietungen herangezogen.

Ein Großteil des Immobilienvermögens der BUWOG Group in Österreich unterliegt dem Prinzip der „Kostendeckung“ gemäß österreichischen Gesetzen. Insbesondere unterliegt die Mehrheit des Portfolios dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), da die BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH und die BUWOG – Süd GmbH (vormals ESG Wohnungsgesellschaft mbH Villach) bis April 2001 gemeinnützige Organisationen waren. Das Prinzip der Kostendeckung besagt, dass das monatliche Entgelt nicht höher und auch nicht niedriger sein darf, als sich aus den Herstellungskosten, ihrer Finanzierung, den laufenden Hausbewirtschaftungskosten und verschiedenen anderen Aufwendungen ergibt.

Bei der Neuvermietung von Wohnungen konnte bisher, anstelle eines kostendeckenden Mietzinses, der für Burgenland geltende Richtwert abzüglich 30% vereinbart werden. Dieser Betrag belief sich zuletzt auf EUR 3,50 je m<sup>2</sup>, darin waren auch die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge inkludiert. Durch die WGG-Novelle tritt mit Wirkung 1. Juli 2016 an die Stelle des bisherigen richtwertorientierten Mietzinses ein wertgesicherter Betrag in Höhe von EUR 1,75 je m<sup>2</sup>. Im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage darf neben diesem Betrag auch ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag vorgeschrieben werden, der, abhängig vom Alter des Gebäudes, max. EUR 2,00 je m<sup>2</sup> beträgt. Verwaltungskosten, eine Mietzinsausfallskomponente sowie kalkulatorische Zinsen für von der Gesellschaft zur Finanzierung der Grundkosten eingesetzte Eigenmittel können neben den laufenden Betriebskosten zusätzlich verrechnet werden. Als Folge der Beschränkungen durch das WGG werden die Mieterlöse in Österreich in den kommenden Jahren nicht wesentlich steigen.

Bisher waren in Deutschland im frei finanzierten Wohnungsbau die Mieterhöhungsregelungen auf die Bestandsmietverträge beschränkt. § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Abs. 1 bis 3 regelt dabei die Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb von drei Jahren um maximal 20% (in einigen Bundesländern nur bis maximal 15%). § 559 Abs. 1 bis 3 BGB beinhaltet die Mieterhöhung bei Modernisierung, nach dem jährlich 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten umlegbar sind.

Seit 1. Juni 2015 sind nun die Bundesländer bevollmächtigt, die Mietpreisbremse einzuführen. Berlin, Hamburg, Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg, Brandenburg, Bremen, Hessen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein, Thüringen und Bayern (jeweils auf Stadt-, Kreis- bzw. Gemeindeebene) haben dies bereits umgesetzt. Weitere Länder werden folgen. Das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs sieht vor, dass erstmalig bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt in einem 5-Jahres-Geltungszeitraum höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10% angehoben werden darf. Neubauwohnungen mit Fertigstellung nach dem 1. Oktober 2014 sind von der Kappung ausgenommen. Ebenso gilt weiterhin § 559 Abs. 1 bis 3 BGB.

Rechtliche Unsicherheiten gibt es aktuell noch bezüglich der Definition der „umfassenden Wohnungsanierung“. Laut dem BM für Justiz und für Verbraucherschutz ist eine umfassende Sanierung dann gegeben, wenn „die Investition etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht“ (rund 700–800 EUR/m<sup>2</sup>). Zudem wird von vielen Marktteilnehmern und Gerichten angezweifelt, ob die lokalen Mietspiegel als Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete einer wissenschaftlichen Prüfung standhalten. Hierzu soll ein zweites Gesetzespaket verabschiedet werden.

Weitere Mietrechtsbeschränkungen im Zusammenhang mit dem Immobilienvermögen der BUWOG Group in Deutschland stammen unter anderem aus dem Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG). Seit Inkrafttreten der Gesetzesänderung zum 1. Juli 2009 gilt die zu diesem Zeitpunkt verein-

barte Kostenmiete als sogenannte Basismiete. Beginnend mit dem 1. Juli 2014 können auf Basis des § 16 SHWoFG (welcher nunmehr Mieterhöhungsmöglichkeiten nach § 558 BGB zulässt) die Basismieten innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren um maximal 9% angehoben werden (abweichende Kappungsgrenze). Mit dem Entfall der im Zusammenhang mit der Förderung vereinbarten Mietpreisbindung, frühestens jedoch zum 31. Dezember 2018, ist eine Anhebung der Miete um maximal 20% auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben möglich. Die vorgenannte Kappungsgrenze gilt nicht bei umfangreichen Modernisierungen. Hier gelten die gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten. Während des Bestehens der Mietpreisbindung ist auch im Rahmen der Neuvermietung die zuvor genannte Mietpreisbindung zu beachten. Nach Wegfall der Bindung können Neuvermietungen zur Marktmiete erfolgen. Ferner gilt für die öffentlich geförderten Mietwohnungen die sogenannte Belegungsbindung. Hiernach darf eine Vermietung nur an einen bestimmten, zum Bezug der Wohnung berechtigten Personenkreis erfolgen.

Die durch die BUWOG Group abgeschlossenen Mietverträge für Wohnimmobilien sind grundsätzlich mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende durch den Mieter kündbar. In den ersten drei Monaten im Wirtschaftsjahr 2017/18 wurden auf Grundlage der zum 30. April 2017 bestehenden Verträge EUR 51,5 Mio. (2016/17: EUR 51,5 Mio.) an Nettokaltmieten erzielt.

Im Geschäftsjahr 2016/17 sind Aufwendungen für Immobilien, mit denen im Geschäftsjahr keine Mieterlöse erzielt wurden, in Höhe von TEUR 122,0 angefallen (2015/16: TEUR 78,0).

Im Geschäftsjahr 2016/17 sind in der Position Mieterlöse TEUR 6.386,8 (2015/16: TEUR 0,0) an Erträgen aus der Auflösung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen in Folge von Blockverkäufen enthalten.

### 5.1.2 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse sind nach Ländern detailliert in der Segmentberichterstattung, die ein Bestandteil dieses Konzernabschlusses ist, dargestellt (siehe Kapitel 4. *Segmentberichterstattung*).

Die Umsatzerlöse (aus dem Bereich Asset Management) bestehen aus den Mieterlösen für Wohnimmobilien, den sonstigen Mieterträgen (siehe Kapitel 5.1.1 *Mieterlöse*) sowie den weiterverrechneten Betriebskosten, den Fremdverwaltungserlösen und den sonstigen Umsatzerlösen.

Weiterverrechnete Betriebskosten, welche der BUWOG Group für an Dritte vermietete Immobilien entstehen, bestehen aus Personalaufwendungen in der Immobilienverwaltung, zugekauften Leistungen wie Abfallentsorgung, Stromkosten, Versicherungen, Steuern und Gebühren sowie Kosten für allgemeine Bereiche und Anlagenausstattung wie Liftservice oder Garten.

Die weiterverrechneten Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse in Höhe von TEUR 112.042,0 (2015/16: TEUR 107.873,8) korrespondieren mit den Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen in Höhe von TEUR 112.087,5 (2015/16: TEUR 106.146,1) (siehe auch Kapitel 5.1.4 *Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen*). Die Erlöse aus der Fremdverwaltung von Immobilien betragen im Geschäftsjahr 2016/17 TEUR 16.129,5 (2015/16: TEUR 15.160,2).

### 5.1.3 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

Die Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen lassen sich wie folgt aufgliedern:

#### AUFWENDUNGEN AUS DEM IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	2016/17	2015/16 <sup>1)</sup>
Instandhaltungsaufwendungen	-27.074,0	-23.948,1
Aufwendungen aus Asset Management	-9.665,4	-9.166,3
Hauseigentümergebetriebskosten	-8.388,2	-10.357,1
Leerstand	-3.172,0	-3.984,7
Forderungsabschreibung aus Asset Management	-2.299,8	-1.951,5
Sonstiger Aufwand	-7.141,7	-2.787,0
<b>Summe</b>	<b>-57.741,1</b>	<b>-52.194,7</b>

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3).

Instandhaltungsaufwendungen beinhalten Aufwendungen in Verbindung mit der Instandhaltung des Immobilienvermögens, die den beizulegenden Zeitwert des Immobilienvermögens nicht erhöhen.

Die Position Aufwendungen aus Asset Management beinhaltet Personal- und Sachaufwendungen, die in Zusammenhang mit der Vermietung und Verwaltung der Objekte stehen.

Hauseigentümergebetriebskosten beinhalten Aufwendungen für Strom und Property Management, die dem Immobilienvermögen zuzurechnen sind, sowie sonstige Kosten, die nicht an Mieter weiterverrechnet werden dürfen.

Unter der Position Leerstand werden Betriebskosten ausgewiesen, die aufgrund einer Nichtvermietung von der BUWOG Group als Eigentümer getragen werden müssen.

Forderungsabschreibungen aus Asset Management beinhalten Wertberichtigungen für überfällige Mietforderungen sowie Aufwendungen für ausgebuchte Mietforderungen.

Im sonstigen Aufwand werden im Wesentlichen Aufwendungen für Werbung, Pacht- und Baurechtszinsen, Provisionen für die Wiedervermietung und entstandene Aufwendungen aus Mietstreitigkeiten ausgewiesen. Im laufenden Geschäftsjahr sind in dieser Position Zuführungen zu Rückstellungen für außergewöhnliche und/oder aperiodische Schadensfälle und Rechtsstreitigkeiten in Höhe von TEUR 3.510,0 (2015/16: TEUR 0,0) enthalten.

### 5.1.4 Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen

Die Position Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen in Höhe von TEUR 112.087,5 (2015/16: TEUR 106.146,1) beinhaltet Personal- und sonstige Aufwendungen aus der Eigenverwaltung von Objekten in Österreich und der Fremdverwaltung in Österreich und Deutschland in Höhe von TEUR 23.155,0 (2015/16: TEUR 23.187,7). In den sonstigen Aufwendungen sind direkte Betriebskostenaufwendungen, die aus Aufwendungen für Büros, Telefon und übrigen Aufwendungen bestehen, enthalten. Die Betriebskostenaufwendungen beinhalten auch direkte betriebliche Aufwendungen, die an Mieter weiterverrechenbare Betriebskosten darstellen.

Die Betriebskostenaufwendungen stehen in Verbindung mit den weiterverrechenbaren Betriebskosten (siehe Kapitel 5.1.2 *Umsatzerlöse*).

## 5.2 ERGEBNIS AUS PROPERTY SALES

Das Ergebnis aus Property Sales in Höhe von TEUR 44.338,1 (2015/16: TEUR 38.190,5) setzt sich aus dem Ergebnis aus Einzelwohnungsverkäufen von TEUR 37.087,4 (2015/16: TEUR 34.560,6), dem Ergebnis aus Blockverkäufen von TEUR 5.449,5 (2015/16: TEUR 3.629,9) und der Neubewertung von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen in Höhe von TEUR 1.801,2 (2015/16: TEUR 0,0) zusammen.

Die Erlöse aus Immobilienverkäufen resultieren aus Einnahmen aus Einzelwohnungs- und Blockverkäufen (Objekt- oder Portfolioverkäufe). Diese repräsentieren den beizulegenden Zeitwert der Immobilie im Transaktionszeitpunkt. Deshalb stehen ihnen Buchwertabgänge in gleicher Höhe gegenüber.

Der Gewinn/Verlust aus dem Verkauf von Immobilienvermögen ist in der Position Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen enthalten. Weiters wird in der Position Neubewertung von zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen die Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert des zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögens ausgewiesen.

Die sonstigen Aufwendungen aus Immobilienverkäufen beinhalten sämtliche Personal- und sonstigen Aufwendungen, die in direktem Zusammenhang mit dem Verkaufsprozess der Einzelwohnungs- und Blockverkäufe stehen, wie beispielsweise Gehälter für Mitarbeiter und Maklergebühren.

### **5.3 ERGEBNIS AUS PROPERTY DEVELOPMENT**

Das Ergebnis aus Property Development beinhaltet den Erlös aus dem Verkauf von Immobilienvorräten abzüglich der Kosten, die in Verbindung mit der Immobilienentwicklung stehen. Des Weiteren sind im Ergebnis aus Property Development die Ergebnisse aus Verkäufen von unbebauten Grundstücken, die ursprünglich zur Entwicklung erworben wurden, enthalten.

Die sonstigen Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten beinhalten sämtliche Personal- und Sachaufwendungen, die in direktem Zusammenhang mit dem Verkauf von Immobilienvorräten stehen.

Die sonstigen Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung in Höhe von TEUR 9.096,8 (2015/16: TEUR 9.503,8) betreffen mit einem Betrag in Höhe von TEUR 4.400,9 (2015/16: TEUR 5.563,0) Personalaufwendungen der Projektentwicklung und -durchführung sowie Aufwendungen in Zusammenhang mit der Projektentwicklung, die nicht aktivierungsfähig sind, weil sie nicht auf ein spezielles Projekt zurechenbar sind bzw. Aufwendungen vor Projektstart betreffen. Des Weiteren sind in den sonstigen Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung Aufwendungen aus der Bewertung der Immobilienvorräte in Höhe von TEUR 714,9 (2015/16: TEUR 2.205,1) (siehe Kapitel 6.10 *Immobilienvorräte*) sowie Aufwendungen für die Zuführung von Rückstellungen für Schadensfälle und Gewährleistungsaufwendungen enthalten.

### **5.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE**

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Erträge, die keinem der drei Geschäftsfelder (Asset Management, Property Sales und Property Development) zuzurechnen sind, und setzen sich wie folgt zusammen:

#### **SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE**

in TEUR	2016/17	2015/16
Rückvergütung Grunderwerbsteuer und Umsatzsteuer	184,4	2.012,5
Rückvergütung sonstige Aufwendungen aus Vorperioden	513,0	0,0
Versicherungsvergütungen	527,9	300,3
Haftungsprovision	0,0	3.098,7
Übrige	2.297,4	2.104,2
<b>Summe</b>	<b>3.522,7</b>	<b>7.515,7</b>

Die Haftungsprovision im Geschäftsjahr 2015/16 wurde von einer Gesellschaft der IMMOFINANZ Group vereinnahmt (siehe Kapitel 7.1.4 *Gegebene Sicherheiten*).

## **5.5 SONSTIGE NICHT DIREKT ZURECHENBARE AUFWENDUNGEN**

Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen bestehen aus Aufwendungen, die den drei Geschäftsfeldern (Asset Management, Property Sales und Property Development) nicht direkt zurechenbar sind, und setzen sich wie folgt zusammen:

### **SONSTIGE NICHT DIREKT ZURECHENBARE AUFWENDUNGEN**

in TEUR	2016/17	2015/16
Personalaufwand	-15.794,1	-14.395,7
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-9.404,6	-4.991,0
EDV- und Kommunikationsaufwand	-3.695,6	-3.883,3
Werbung und Marketing	-2.007,6	-2.931,2
Abschreibungen	-2.396,9	-1.782,2
Aufwendungen für Bewertungsgutachten	-663,8	-444,6
Haftungsprovisionen im Zusammenhang mit Grundstücksankäufen	0,0	-431,9
Übrige	-6.682,6	-4.093,5
<b>Summe</b>	<b>-40.645,2</b>	<b>-32.953,4</b>

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

Die Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen betreffen im Wesentlichen Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsaufwendungen, Beratungsaufwendungen für Akquisitionen, sonstige Rechts- und Beratungsaufwendungen sowie Aufwendungen für Sonderprojekte.

Die Aufwendungen für Werbung und Marketing resultieren aus allgemeiner Unternehmenswerbung (Public Relations).

In den Abschreibungen sind die planmäßigen Abschreibungen von sonstigen immateriellen Vermögenswerten sowie von Sachanlagen enthalten.

Die übrigen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Reisekosten, Miet- und Leasingaufwendungen, KFZ-Kosten, Betriebskosten für von der BUWOG Group verwendete Immobilien, sonstige Steuern und Gebühren sowie Aufsichtsratsvergütungen (siehe dazu auch Kapitel 7.7.3 *Angaben zu Organen und Organbezügen*).

Die Sonstigen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen in Höhe von TEUR 40.645,2 (2015/16: TEUR 32.953,4) enthalten Sachkosten in Höhe von TEUR 7.100,7 (2015/16: TEUR 1.688,7) und Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 2.428,3 (2015/16: TEUR 0,0) für Reorganisationsprojekte.

## 5.6 PERSONALAUFWENDUNGEN

Die Personalaufwendungen für die Mitarbeiter der BUWOG Group setzen sich wie folgt zusammen:

### PERSONALAUFWENDUNGEN

in TEUR	2016/17	2015/16
Löhne	-862,2	-902,0
Gehälter	-39.969,5	-37.670,7
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben und sonstige Sozialaufwendungen	-9.702,2	-9.915,4
Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne		
Beiträge an Pensionskassen	-539,8	-470,9
Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen	-277,6	-250,4
Aufwendungen für leistungsorientierte Pläne		
Pensionen	-93,2	-80,2
Abfertigungen	-94,8	-102,5
Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen		
Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	-189,5	-553,7
Vergütungen mit Barausgleich	-1.785,0	0,0
Sonstige Personalaufwendungen	-1.619,5	-1.832,7
<b>Summe</b>	<b>-55.133,3</b>	<b>-51.778,5</b>
davon im Ergebnis aus Asset Management	-29.845,4	-28.483,4
davon im Ergebnis aus Property Sales	-1.555,1	-1.422,6
davon im Ergebnis aus Property Development <sup>1)</sup>	-7.938,7	-7.476,8
davon in den sonstigen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen	-15.794,1	-14.395,7

1) Personalaufwand im Ergebnis aus Property Development vor Aktivierungen

Die Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne betreffen in Österreich vor allem Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen. Dies betrifft Dienstverhältnisse, die nach dem 31. Dezember 2002 begonnen haben. Für diese Dienstnehmer sind Beiträge in Höhe von 1,53% des Lohns bzw. Gehalts an eine Mitarbeitervorsorgekasse zu zahlen. Des Weiteren zahlt die BUWOG Group in Österreich und Deutschland aufgrund vertraglicher Vereinbarungen Beiträge in Pensionskassen ein.

Die Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente betreffen das Long-Term Incentive Programm 2014 (siehe dazu auch Kapitel 6.13.1 *Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente*). Die Vergütungen mit Barausgleich betreffen das Long-Term Incentive Programm 2017 (siehe dazu auch Kapitel 6.13.2 *Vergütungen mit Barausgleich*).

Der durchschnittliche Mitarbeiterstand (FTE) der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen in den Geschäftsjahren 2016/17 und 2015/16 stellt sich wie folgt dar:

### MITARBEITERSTAND

	2016/17	2015/16
Arbeiter	37	45
Angestellte	681	657
<b>Summe</b>	<b>718</b>	<b>702</b>

## 5.7 NEUBEWERTUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

Wertänderungen der beizulegenden Zeitwerte von Immobilienvermögen, in Bau befindlichem Immobilienvermögen sowie von veräußertem Immobilienvermögen und zur Veräußerung gehaltenem langfristigen Vermögen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung in den Posten Neubewertung von Immobilienvermögen, Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen, Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen und Neubewertung von zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen (Neubewertungsergebnis) erfasst.

Die Neubewertungsgewinne/-verluste in den Geschäftsjahren 2016/17 und 2015/16 gliedern sich wie folgt:

### NEUBEWERTUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung verfügbares Immobilienvermögen	
	2016/17	2015/16 <sup>1)</sup>	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
Aufwertung	379.396,6	239.893,3	5.595,8	255,4	47.393,4	42.480,9
Abwertung	-44.249,4	-61.993,2	-29,9	-263,4	0,0	-134,4
<b>Summe</b>	<b>335.147,2</b>	<b>177.900,1</b>	<b>5.565,9</b>	<b>-8,0</b>	<b>47.393,4</b>	<b>42.346,5</b>

<sup>1)</sup> Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3).

Die Neubewertungsgewinne in den Geschäftsjahren 2016/17 und 2015/16 stellen sich, getrennt nach Ländern, wie folgt dar:

### AUFWERTUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung verfügbares Immobilienvermögen	
	2016/17	2015/16 <sup>1)</sup>	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
Deutschland	325.426,7	142.449,8	3.267,2	0,0	420,1	430,6
Österreich	53.969,9	97.443,5	2.328,6	255,4	46.973,3	42.050,3
<b>Summe</b>	<b>379.396,6</b>	<b>239.893,3</b>	<b>5.595,8</b>	<b>255,4</b>	<b>47.393,4</b>	<b>42.480,9</b>

<sup>1)</sup> Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3).

Die in den Geschäftsjahren 2016/17 und 2015/16 entstandenen Neubewertungsverluste gliedern sich, getrennt nach Ländern, wie folgt:

### ABWERTUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung verfügbares Immobilienvermögen	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
Deutschland	-5.122,0	-2.678,8	-29,9	0,0	0,0	0,0
Österreich	-39.127,4	-59.314,4	0,0	-263,4	0,0	-134,4
<b>Summe</b>	<b>-44.249,4</b>	<b>-61.993,2</b>	<b>-29,9</b>	<b>-263,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-134,4</b>

## 5.8 ERFASSUNG ERHALTENER ERHALTUNGS- UND VERBESSERUNGSBEITRÄGE

In diesem Posten wird die Passivierung der angesammelten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ausgewiesen. Für weitere Details wird auf das Kapitel 1.4 *Änderung von gesetzlichen Bestimmungen* verwiesen.

## 5.9 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis gliedert sich wie folgt:

### FINANZERGEBNIS

in TEUR	2016/17	2015/16
Barer Finanzierungsaufwand	-47.861,1	-48.598,7
Kurzfristige Zinsabgrenzungen	146,5	-374,4
Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzverbindlichkeiten	-2.841,8	-2.068,2
Wandelschuldverschreibungen - Zinszuwachs nach der Effektivzinsmethode	-1.716,2	0,0
Sonstiger unbarer Finanzierungsaufwand	0,0	-12,2
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-52.272,6</b>	<b>-51.053,5</b>
Barer Finanzierungsertrag	451,6	872,0
Kurzfristige Zinsabgrenzungen	0,2	-0,7
Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten sonstigen finanziellen Vermögenswerten	552,1	576,5
<b>Finanzierungsertrag</b>	<b>1.003,9</b>	<b>1.447,8</b>
Bewertungsergebnis derivativer Finanzinstrumente:	1.776,3	2.619,1
Zinsswaps	10.307,8	2.619,1
Eingebettete Derivate der Wandelschuldverschreibungen	-8.531,5	0,0
Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten der Bewertungskategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair-Value-Option)	-10.928,7	9.395,5
Dividendenerträge	374,9	375,5
Übrige	-9.238,0	-3.752,6
<b>Sonstiges Finanzergebnis</b>	<b>-18.015,5</b>	<b>8.637,5</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-69.284,2</b>	<b>-40.968,2</b>

Der bare Finanzierungsaufwand in Höhe von TEUR 47.861,1 (2015/16: TEUR 48.598,7) setzt sich aus gezahlten Zinsen TEUR 30.948,5 (2015/16: TEUR 32.283,5), dem Geldabfluss aus derivativen Finanzinstrumenten TEUR 15.628,0 (2015/16: TEUR 14.528,0) und dem Geldabfluss aus sonstigem kurzfristigem Finanzierungsaufwand TEUR 1.284,7 (2015/16: TEUR 1.787,2) zusammen.

Der bare Finanzierungsertrag in Höhe von TEUR 451,6 (2015/16: TEUR 872,0) resultiert vollständig aus erhaltenen Zinsen aus finanziellen Vermögenswerten.

Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, belaufen sich auf TEUR 24.235,1 (2015/16: TEUR 22.339,6). Zinserträge im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, belaufen sich auf TEUR 897,3 (2015/16: TEUR 1.308,9).

Der Finanzierungsaufwand wurde im Geschäftsjahr 2016/17 in Höhe von TEUR 1.080,4 (2015/16: TEUR 501,4) um aktivierte Fremdkapitalkosten auf die in Entwicklung befindlichen Immobilienvorräte gekürzt. Der gewichtete durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz betrug hierbei 0,65% (2015/16: 1,20%).

Im Bewertungsergebnis derivativer Finanzinstrumente sind Erträge in Höhe von TEUR 11.552,6 (2015/16: TEUR 11.929,9) aus der Bewertung von Derivaten enthalten.

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 bewertet designiert wurden (Fair-Value-Option), sind auf die unterschiedliche Entwicklung der zugrunde liegenden Diskontkurve im Geschäftsjahr 2016/17 gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen.

In der Berichtsperiode angefallene Finanzierungsnebenkosten in Höhe von TEUR 7.474,7 werden nach der Effektivzinsmethode über die Laufzeit verteilt. Davon betreffen TEUR 3.329,1 die Refinanzierungsvereinbarung mit der Berlin Hyp und der Helaba (siehe Kapitel 6.15 *Finanzverbindlichkeiten*), TEUR 3.037,5 die Wandelschuldverschreibungen (siehe Kapitel 6.14 *Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen*), sowie TEUR 1.108,1 laufende Kreditaufnahmen.

## 5.10 ERTRAGSTEUERN

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

### ERTRAGSTEUERN

in TEUR	2016/17	2015/16
Laufende Ertragsteueraufwendungen	-29.248,8	-18.036,9
Latente Steuerabgrenzungen	-62.315,5	-50.189,0
<b>Summe</b>	<b>-91.564,3</b>	<b>-68.225,9</b>

Die Überleitung der rechnerischen Ertragsteuerbelastung auf die tatsächliche Ertragsteuerbelastung gemäß Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung stellt sich wie folgt dar:

### STEUERÜBERLEITUNG

in TEUR	2016/17	%	2015/16	%
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>458.255,9</b>		<b>308.163,4</b>	
<b>Ertragsteueraufwand zum Steuersatz von 25%</b>	<b>-114.564,0</b>	<b>25,0%</b>	<b>-77.040,9</b>	<b>25,0%</b>
Auswirkung abweichender Steuersätze	36.245,6	-7,9%	17.317,4	-5,6%
Nicht aktivierte Verlustvorträge und Nichtansatz von Steuerabgrenzungen	-4.779,9	1,0%	-4.773,1	1,5%
Steuerlich nicht wirksame Aufwendungen und Erträge	-1.940,5	0,4%	-1.748,8	0,6%
Aperiodische Effekte	-4.287,2	0,9%	-1.218,6	0,4%
Sonstige nicht temporäre Differenzen	-2.238,3	0,6%	-761,9	0,2%
<b>Effektivsteuerbelastung</b>	<b>-91.564,3</b>	<b>20,0%</b>	<b>-68.225,9</b>	<b>22,1%</b>

Die in 2016/17 und 2015/16 nicht angesetzten latenten Steuern betreffen aktive latente Steuern auf Verlustvorträge und auf sonstige temporäre Differenzen, deren Verwertbarkeit nicht ausreichend wahrscheinlich ist.

Die Auswirkungen abweichender Steuersätze auf die effektive Steuerbelastung ergeben sich aus dem Unterschied des österreichischen Steuersatzes von 25% zu den lokal gültigen Steuersätzen.

Aus der Ausschüttung von Dividenden durch den Konzern an die Anteilseigner ergeben sich keine ertragssteuerlichen Konsequenzen.

## 5.11 ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie wird gemäß IAS 33 ermittelt, indem das Konzernergebnis durch die gewichtete Anzahl der sich im jeweiligen Geschäftsjahr in Umlauf befindlichen Aktien dividiert wird.

### ERGEBNIS JE AKTIE

	2016/17	2015/16
Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)	99.773.479	99.650.556
Verwässerungseffekt Aktienoptionen	215.205	198.597
Verwässerungseffekt Wandelschuldverschreibungen	6.125.120	0
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	106.113.804	99.849.153
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschende Anteile in EUR (unverwässert)	357.815.900	236.258.100
Verwässerungseffekt Wandelschuldverschreibungen	7.685.775	0
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschende Anteile in EUR (verwässert)	365.501.675	236.258.100
<b>Unverwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR</b>	<b>3,59</b>	<b>2,37</b>
<b>Verwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR</b>	<b>3,44</b>	<b>2,37</b>

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wurde durch Division des den Anteilseignern zurechenbaren Konzerngewinns durch die während des Jahres im Umlauf befindliche gewichtete Anzahl von Stammaktien ermittelt.

Zur Ermittlung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wurde die Anzahl der Stammaktien so angepasst, dass alle in Stammaktien umtauschfähigen Rechte berücksichtigt wurden. Aktienoptionen wurden in der Weise angesetzt, dass rechnerisch jene Anzahl an Gratisaktien ermittelt wurde, die sich aufgrund des Marktpreises (Jahresdurchschnitt der Aktienkurse) bei Annahme der Ausübung der Rechte zum Stichtag ergibt. Dieser Vorteil wurde zu den im Umlauf befindlichen Stammaktien addiert. Der Konzerngewinn wurde um Aufwendungen iZm. der Wandelschuldverschreibung angepasst.

# 6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

## 6.1 IMMOBILIENVERMÖGEN

### 6.1.1 Entwicklung des Immobilienvermögens

Die detaillierte Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte des Immobilienvermögens je Segment wird im Folgenden dargestellt.

#### IMMOBILIENVERMÖGEN JE SEGMENT

in TEUR	Deutschland	Österreich	Gesamt
<b>Stand 1. Mai 2015</b>	<b>1.492.243,6</b>	<b>2.128.519,0</b>	<b>3.620.762,6</b>
Zugänge <sup>1)</sup>	124.945,4	54.129,8	179.075,2
Abgänge	-1.148,9	-122.784,4	-123.933,3
Neubewertung <sup>1)</sup>	140.201,6	80.045,0	220.246,6
Umbuchungen	-3.664,7	-7.442,7	-11.107,4
<b>Stand 30. April 2016</b>	<b>1.752.577,0</b>	<b>2.132.466,7</b>	<b>3.885.043,7</b>
<b>Stand 1. Mai 2016</b>	<b>1.752.577,0</b>	<b>2.132.466,7</b>	<b>3.885.043,7</b>
Zugänge	257.408,3	29.733,1	287.141,4
Abgänge	-1.682,3	-226.671,5	-228.353,8
Neubewertung	320.724,8	61.815,8	382.540,6
Umbuchungen	-85.087,1	-21.701,8	-106.788,9
Umgliederung IFRS 5	0,0	-15.661,1	-15.661,1
<b>Stand 30. April 2017</b>	<b>2.243.940,7</b>	<b>1.959.981,2</b>	<b>4.203.921,9</b>

<sup>1)</sup> Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3).

Die Zugänge des Immobilienvermögens in den Geschäftsjahren 2016/17 und 2015/16 lassen sich wie folgt gliedern:

#### ZUGÄNGE IMMOBILIENVERMÖGEN JE SEGMENT

in TEUR	Deutschland	Österreich	Gesamt
<b>Zugänge 2016/17</b>			
Modernisierung (CAPEX)	21.542,2	17.709,3	39.251,5
Sonstige Zugänge	235.866,1	12.023,8	247.889,9
<b>Summe</b>	<b>257.408,3</b>	<b>29.733,1</b>	<b>287.141,4</b>
<b>Zugänge 2015/16</b>			
Modernisierung (CAPEX)	11.892,0	19.176,7	31.068,7
Sonstige Zugänge	113.053,4	34.953,1	148.006,5
<b>Summe</b>	<b>124.945,4</b>	<b>54.129,8</b>	<b>179.075,2</b>

Die sonstigen Zugänge in den Geschäftsjahren 2016/17 und 2015/16 bestehen im Wesentlichen aus Erwerben von Immobilienvermögen, die keinen Geschäftsbetrieb iSd. IFRS 3 darstellen.

Die Abgänge im Geschäftsjahr 2016/17 sind im Wesentlichen auf den Verkauf von Einzelimmobilien und Immobilienportfolios (Block Sales) im Umfang von 1.117 Einheiten und 86.380 m<sup>2</sup> (nur in Österreich) sowie den Verkauf von Einzelwohnungen (Unit Sales) im Umfang von 614 Einheiten (Österreich 583 Einheiten, Deutschland 31 Einheiten) und 46.400 m<sup>2</sup> (Österreich 44.556 m<sup>2</sup>, Deutschland 1.844 m<sup>2</sup>) zurückzuführen. Die Umbuchungen betreffen im Wesentlichen Umgliederungen zu Immobilienvorräten sowie Umgliederungen zu bzw. von in Bau befindlichem Immobilienvermögen.

Der Buchwert der als Sicherstellung für langfristige Fremdfinanzierungen verpfändeten Immobilien beträgt TEUR 3.803.598,1 (30. April 2016: TEUR 3.582.923,0). Die Restschuld der korrespondierenden besicherten Verbindlichkeiten beträgt TEUR 1.768.471,7 (30. April 2016: TEUR 1.882.130,9).

### 6.1.2 Bewertungsmethoden und Inputfaktoren

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts erfordert eine regelmäßige Neubewertung. In der BUWOG Group wird diese durch unabhängige Experten entsprechend den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA's Best Practices Policy Recommendations) durchgeführt.

Für den IFRS-Konzernabschluss zum 30. April 2017 wurde von der BUWOG Group als Gutachter CBRE mit der Erstellung eines Bewertungsgutachtens beauftragt.

Der externe Gutachter führt die Bewertung der Immobilien auf Basis von Marktkenntnissen, der Besichtigung der Immobilien sowie auf Grundlage der von der BUWOG Group zur Verfügung gestellten Informationen wie z.B. Bestandsdaten, Mietzinslisten, Mietverträgen, Grundbuchauszügen und Investitionsbudgets durch. Die Daten werden vom Gutachter geprüft und durch Vergleiche mit Marktdaten plausibilisiert. Darüber hinaus trifft der Gutachter u.a. Einschätzungen zu Auslastungsgraden, zukünftigen Mieterlösen, durchzuführenden Investitionsmaßnahmen und Renditeerwartungen.

Das Immobilienvermögen der BUWOG Group wird quartalsweise in Übereinstimmung mit IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert Neubewertet. Halbjährlich erfolgt die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien mittels Gutachten, die von unabhängigen Sachverständigen erstellt werden. Aufgrund der Dynamik im deutschen Markt wurden im Geschäftsjahr 2016/17 die deutschen Bestandsimmobilien vierteljährlich durch den externen Gutachter CBRE bewertet.

CBRE hat die Bewertung gemäß den Bewertungsvorschriften der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Valuation – Professional Standards, 9. Auflage – Red Book) durchgeführt.

Die Bewertung der Bestandsimmobilien erfolgt nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF-Verfahren). Das Verfahren ist an die dynamische Investitionsrechnung angelehnt und ermöglicht die explizite Berücksichtigung von Bewertungsannahmen und somit eine transparente Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts.

Für die deutschen Bestandsimmobilien wird ein standardisiertes DCF-Verfahren verwendet. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die zukünftigen, mit der jeweiligen Immobilie verbundenen Ein- und Auszahlungen über einen Detailbetrachtungszeitraum von 10 Jahren und ein Terminal Value, der dem mit einem wachstumsimpliziten Kapitalisierungszinssatz kapitalisierten Mietertrag im Jahr 11 entspricht, berücksichtigt.

Zur Bewertung der österreichischen Bestandsimmobilien nutzt CBRE ein speziell auf die Besonderheiten des österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (insbesondere kostendeckende Miete und Wiedervermietungsentgelt) und des Einzelwohnungsverkaufs abgestimmtes DCF-Modell. Um weiteren spezifischen Anforderungen (wie etwa den langfristigen Förderlaufzeiten, den Zinssprüngen oder den langfristig erzielbaren Einzelwohnungserlösen) des österreichischen Immobilienbestands gerecht zu werden, wurden in dem vorliegenden Gutachten detaillierte Zahlungsströme für einen Zeitraum von 80 Jahren angesetzt. Die über den Betrachtungszeitraum kalkulierten Zahlungsströme werden jährlich nachschüssig mit dem Diskontierungszins auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert. Der gewählte Diskontierungszinssatz berücksichtigt sowohl die Marktsituation beziehungsweise die Renditeerwartung eines potenziellen Investors als auch die Prognoseunsicherheit des zukünftigen Zahlungsstroms. Ist in einer Immobilie der Verkauf von Wohnungen die wirtschaftlich sinnvollste Verwertungsmöglichkeit, dann fließt in die Bewertung eine für diese Immobilie individuell eingeschätzte Verkaufsquote ein. Die erzielbaren Erlöse werden nach dem Vergleichswertverfahren bestimmt und periodengerecht im DCF-Modell berücksichtigt.

Die Bewertung von Baurechtsliegenschaften (Bestandsimmobilien auf fremdem Grund) erfolgt ebenfalls nach dem DCF-Modell. Der Umstand, dass es sich bei der zu bewertenden Liegenschaft um eine Baurechtsliegenschaft handelt, wird in einem angemessenen Zuschlag auf den Diskontierungszinssatz und in einer allfälligen Anpassung des Betrachtungszeitraums berücksichtigt.

Bei der Bewertung von unbebauten oder über den vorhandenen Bestand hinaus entwickelbaren Grundstücken wird der Wert des Grundstücks in erster Linie durch den Wert der darauf erstellbaren optimalen und baugenehmigungsfähigen Bebauung bestimmt. In jenen Fällen wird der Grundstückswert nach dem Vergleichswertverfahren oder, wenn ein entsprechend konkretes Baukonzept vorliegt, nach dem Residualwertverfahren ermittelt. Beim Residualwertverfahren umfasst der erste Teil der Berechnung die Schätzung des wahrscheinlichen Veräußerungserlöses (Entwicklungswert) des fertiggestellten Projekts anhand einer DCF-Kalkulation. Von diesem Entwicklungswert werden im zweiten Schritt sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Erstellung bzw. Restfertigstellung des Projekts anfallen, abgezogen. Diese möglichen Kosten umfassen z.B. die

Abrisskosten, sämtliche Baukosten, Baunebenkosten, Gebühren, Finanzierungskosten, Vertriebs- und Marketingkosten sowie einen Posten für unvorhergesehene Ausgaben. Zusätzlich wird noch der Bauträgergewinn abgezogen, der entweder als prozentualer Anteil am Entwicklungswert oder an der Summe der Entwicklungskosten angesetzt wird. Die Finanzierungskosten für die sukzessive im Verlauf der Bauzeit anfallenden Baukosten werden oft überschlägig berechnet, indem die Summe der Baukosten über die halbe Bauzeit verzinst werden. Grundvoraussetzung für die Bestimmung der Projektkosten ist, dass ein klares Bebauungskonzept vorliegt. Im Fall des Vergleichswertverfahrens werden m<sup>2</sup>-Preise aus Markttransaktionen abgeleitet.

Aufgrund der in die Immobilienbewertung einfließenden Eingangsparameter (Inputfaktoren), die nicht mittelbar oder unmittelbar am Markt beobachtbar sind, werden alle als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie zugeordnet.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die für die Bewertungen herangezogenen gewichteten Mittelwerte für am Markt nicht beobachtbare Inputfaktoren und bezieht sich auf Bestandsimmobilien.

## INPUTPARAMETER BESTANDSIMMOBILIEN

Inputparameter 2016/17	Einheit	Berlin	Deutschland Sonstige	Wien	Österreich Sonstige
IST-Miete	EUR p.a.	24.790.731	91.236.898	35.954.468	52.295.672
Marktmiete <sup>1)</sup>	EUR p.a.	27.474.301	104.804.141	47.883.442	65.678.240
Bestand öffentlich gefördert - Anteil nach Fläche <sup>2)</sup>		1,90%	34,58%	72,16%	96,55%
IST-Miete	EUR/m <sup>2</sup>	6,23	5,60	5,22	3,78
Marktmiete	EUR/m <sup>2</sup>	6,90	6,43	6,95	4,75
Marktmietsteigerung	p.a.	1,47%	0,98%	-	-
IST-Leerstandsrate Wohnflächen <sup>3)</sup>		1,45%	2,56%	3,77%	4,99%
Struktureller Leerstand <sup>4)</sup>		0,47%	1,33%	-	-
Instandhaltungskosten	EUR/m <sup>2</sup> p.a.	9,73	9,27	16,31	18,27
Wiedervermietungskosten <sup>5)</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	79,56	51,58	-	-
Verwaltungskosten	EUR/Einheit	205,44	252,85	-	-
Diskontierungszinssatz		4,78%	5,59%	5,13%	5,90%
Kapitalisierungszinssatz		3,31%	4,59%	-	-
Einzelwohnungsverkaufsbestand - Anteil nach Fläche		-	-	92,52%	34,32%
Verkaufspreispotenzial <sup>6)</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	-	-	2.170	1.426
Inputparameter 2015/16	Einheit	Berlin	Deutschland Sonstige	Wien	Österreich Sonstige
IST-Miete	EUR p.a.	24.048.553	87.858.690	36.378.740	57.402.372
Marktmiete <sup>1)</sup>	EUR p.a.	27.239.393	102.300.366	51.665.738	74.319.090
Bestand öffentlich gefördert - Anteil nach Fläche <sup>2)</sup>		1,90%	34,67%	74,30%	73,69%
IST-Miete	EUR/m <sup>2</sup>	6,04	5,41	5,21	3,78
Marktmiete	EUR/m <sup>2</sup>	6,84	6,29	7,40	4,89
Marktmietsteigerung	p.a.	1,31%	0,94%	-	-
IST-Leerstandsrate Wohnflächen <sup>3)</sup>		1,48%	2,69%	3,19%	5,42%
Struktureller Leerstand <sup>4)</sup>		0,96%	1,61%	-	-
Instandhaltungskosten	EUR/m <sup>2</sup> p.a.	10,48	9,94	18,37	18,83
Wiedervermietungskosten <sup>5)</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	105,76	69,73	-	-
Verwaltungskosten	EUR/Einheit	202,66	252,91	-	-
Diskontierungszinssatz		5,53%	5,88%	5,09%	5,80%
Kapitalisierungszinssatz		4,39%	5,00%	-	-
Einzelwohnungsverkaufsbestand - Anteil nach Fläche		-	-	84,09%	38,87%
Verkaufspreispotenzial <sup>6)</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	-	-	2.113	1.469

1) Im Bewertungsmodell dient die Marktmiete in Österreich bei den regulierten Mietverhältnissen als Kappungsgrenze für die IST-Miete bei Anpassung der Fremdkapital-Annuitäten (sogenannter Annuitätensprung) über die Marktmieten hinaus. Zusätzlich ist die Marktmiete relevant für die Bewertung der unregulierten Mietverhältnisse in Österreich.

2) Inkl. Gewerbeflächen; exklusive Garagen und Stellplätze

3) Der Leerstand enthält in Wien größtenteils Einheiten des Einzelwohnungsverkaufsbestands, die als Leereinheiten zum Verkauf angeboten werden.

4) Im DCF-Modell für den Österreich-Bestand wird kein struktureller Leerstand berücksichtigt. Stattdessen wird der IST-Leerstand in 2, 3 oder 10 Jahren abgebaut, je nach Leerstandsart.

5) Im DCF-Modell für den Österreich-Bestand wird mit 25 EUR/m<sup>2</sup> bis 500 EUR/m<sup>2</sup> bei Umwandlung von kostendeckender Miete zu angemessenem Mietzins sowie mit 35 EUR/m<sup>2</sup> bei Wiedervermietung von Flächen mit angemessenem Mietzins und freiem Mietzins kalkuliert.

6) Ansatz nur bei Einheiten des Einzelwohnungsverkaufsbestands

Eine Erhöhung der Mieten pro m<sup>2</sup> würde zu einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts führen, wohingegen eine Verringerung zu einem Absinken des beizulegenden Zeitwerts führen würde.

Eine Verringerung der (strukturellen) Leerstandsrate, des Diskontierungs- und des Kapitalisierungszinssatzes, der Instandhaltungskosten pro m<sup>2</sup>, der Wiedervermietungskosten pro m<sup>2</sup> und der Verwaltungskosten pro Einheit würde zu einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts führen. Umgekehrt gilt, dass eine Erhöhung dieser Eingangssparameter zu einem Absinken des beizulegenden Zeitwerts führen würde.

Die folgende Tabelle zeigt die Inputfaktoren für unbebaute Grundstücke und leer stehende Gebäude, die nach der Vergleichswertmethode bewertet wurden.

#### INPUTPARAMETER UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Inputparameter 2016/17		Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Bodenwert/m <sup>2</sup> in EUR
Deutschland	Summe	261.546	942,71
	Min.	81	3,88
	Max.	59.730	2.552,57
Österreich	Summe	198.788	156,11
	Min.	350	11,81
	Max.	37.916	351,91
Gesamt	Summe	460.334	635,96
	Min.	81	3,88
	Max.	59.730	2.552,57

Inputparameter 2015/16		Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Bodenwert/m <sup>2</sup> in EUR
Deutschland	Summe	158.072	641,18
	Min.	81	3,88
	Max.	59.730	3.599,51
Österreich	Summe	205.744	327,66
	Min.	350	11,81
	Max.	28.236	8.066,24
Gesamt	Summe	363.816	463,88
	Min.	81	3,88
	Max.	59.730	8.066,24

Werte basieren auf der jeweiligen Grundstücksgröße und dem zugehörigen Bodenwert pro m<sup>2</sup>.

Eine Erhöhung des Preises je m<sup>2</sup> würde zu einem Anstieg der beizulegenden Zeitwerte führen, wohingegen eine Verringerung zu einem Absinken der beizulegenden Zeitwerte führt.

#### 6.1.3 Sensitivitätsanalyse des Immobilienvermögens

Die BUWOG Group wendet branchenüblich das Modell des beizulegenden Zeitwerts gemäß IAS 40 an. Bei dieser Methode werden Immobilien zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Die Immobilien der BUWOG Group werden zumindest halbjährlich durch externe Gutachter bewertet. Die im Rahmen der Immobilienbewertung ermittelten Zahlen weisen eine hohe Abhängigkeit von der Berechnungsmethodik und den der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen auf. Deswegen kann es bei einer Veränderung von den der Bewertung zugrunde liegenden Faktoren zu materiellen Wertschwankungen kommen. Sollte sich beispielsweise die angenommene Bewertung von Lage und Qualität der Objekte, die Höhe des erzielbaren Mietzinses oder Privatisierungsverkaufspreises eines Objekts ändern, hat dies unmittelbare Auswirkungen auf den Ertrag bzw. den beizulegenden Zeitwert des Objekts. Es ist also zu betonen, dass die errechneten beizulegenden Zeitwerte mit den angenommenen Werten und dem gewählten Berechnungsmodell in einem direkten Zusammenhang stehen. Bereits kleine Änderungen aufgrund von konjunkturellen bzw. immobilien-spezifischen Annahmen in den Bewertungen können das Konzernergebnis der BUWOG Group wesentlich beeinflussen.

Die folgende Tabelle zeigt eine Überleitungsrechnung von den Werten der Bilanz zu den in die Sensitivitätsberechnung eingeflossenen Werten.

## BASIS FÜR SENSITIVITÄTSANALYSE IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	30. April 2017			30. April 2016		
	Gesamt	Deutschland	Österreich	Gesamt	Deutschland	Österreich
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>4.203.921,9</b>	<b>2.243.940,7</b>	<b>1.959.981,2</b>	<b>3.885.043,7</b>	<b>1.752.577,0</b>	<b>2.132.466,7</b>
Abzüglich unbebaute Grundstücke (Pipelineprojekte)	-277.595,7	-246.562,4	-31.033,3	-168.766,4	-101.352,4	-67.414,0
Zuzüglich Fair Value zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	15.661,1	0,0	15.661,1	0,0	0,0	0,0
Sonstige	-6.416,1	-2,7	-6.413,4	0,0	0,0	0,0
<b>Basis für Sensitivitätsanalyse</b>	<b>3.935.571,2</b>	<b>1.997.375,6</b>	<b>1.938.195,6</b>	<b>3.716.277,3</b>	<b>1.651.224,6</b>	<b>2.065.052,7</b>

Würden sich die Inputparameter für die unbebauten Grundstücke (siehe Kapitel 6.1.2 *Bewertungsmethoden und Inputfaktoren*) ändern, würde dementsprechend der Bilanzansatz mit dieser Änderung einhergehen.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die prozentuelle Änderung der Werte des Immobilienvermögens auf Basis der in die Sensitivitätsanalyse eingeflossenen Werte in Abhängigkeit zu den Parametern.

### SENSITIVITÄTSANALYSE: DEUTSCHLAND

in TEUR

Sensitivitätsanalyse 2016/17 - Parameter	Ursprungswert	Änderung in %-Punkten/in %	Wertänderung	Fair Value nach Wertänderung
Diskontierungszinssatz/Exit Cap Rate	1.997.375,6	+25	-5,8%	1.882.370,1
		-25	6,5%	2.127.849,4
Inflation	1.997.375,6	+25	-0,5%	1.987.019,6
		-25	0,4%	2.005.041,7
Marktmietansatz	1.997.375,6	+10%	10,1%	2.198.585,4
		-10%	-10,8%	1.780.791,6
Marktmietsteigerung	1.997.375,6	+25	6,6%	2.128.962,2
		-25	-5,9%	1.880.319,1

Sensitivitätsanalyse 2015/16 - Parameter	Ursprungswert	Änderung in %-Punkten/in %	Wertänderung	Fair Value nach Wertänderung
Diskontierungszinssatz/Exit Cap Rate	1.651.224,6	+25	-5,0%	1.568.578,1
		-25	5,6%	1.743.323,2
Inflation	1.651.224,6	+25	-0,6%	1.641.998,5
		-25	0,6%	1.660.419,8
Marktmietansatz	1.651.224,6	+10%	9,7%	1.811.416,6
		-10%	-10,5%	1.477.344,6
Marktmietsteigerung	1.651.224,6	+25	12,3%	1.853.793,1
		-25	-5,1%	1.566.295,1

### SENSITIVITÄTSANALYSE: ÖSTERREICH

in TEUR

Sensitivitätsanalyse 2016/17 - Parameter	Ursprungswert	Änderung in %-Punkten/in %	Wertänderung	Fair Value nach Wertänderung
Diskontierungszinssatz	1.938.195,6	+25	-3,0%	1.879.368,3
		-25	3,2%	2.000.403,9
Verkaufspreispotenziale	1.938.195,6	+10%	5,6%	2.046.232,6
		-10%	-5,4%	1.833.642,6

Sensitivitätsanalyse 2015/16 - Parameter	Ursprungswert	Änderung in %-Punkten/in %	Wertänderung	Fair Value nach Wertänderung
Diskontierungszinssatz	2.065.052,7	+25	-3,1%	2.001.092,8
		-25	3,3%	2.133.200,3
Verkaufspreispotenziale	2.065.052,7	+10%	2,4%	2.114.734,1
		-10%	-7,6%	1.907.203,1

Erläuterung zu den verwendeten Parametern:

*Diskontierungszinssatz/Exit Cap Rate:* Im DCF-Modell für den Bestand Österreich kommt keine Exit Cap Rate zur Anwendung. Es wird daher nur der Diskontierungszinssatz variiert. Im DCF-Modell für den Bestand Deutschland werden der Diskontierungszinssatz und die Exit Cap Rate gleichermaßen angepasst.

*Verkaufspreispotenziale:* Im deutschen Bestand der BUWOG Group gibt es keine Verkaufsstrategie für Einzelwohnungen und Blockverkäufe. Die Simulation der Verkaufspreispotenziale entfällt deshalb.

*Inflation:* Die Simulation der Inflationsrate im Portfolio Österreich wurde nicht vorgenommen. Über 80% des Mieteinkommens im österreichischen Bestand der BUWOG Group sind öffentlich gefördert (Kostendeckende Miete und Wiedervermietungsentgelt). In diesem öffentlich geförderten Bestand in Österreich sind die Instandhaltungskosten (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) als wesentlichster Kostenfaktor ein Mietbestandteil und ein durchlaufender Posten.

*Marktmietansatz:* Über 80% des Mieteinkommens im österreichischen Bestand der BUWOG Group sind öffentlich gefördert (Kostendeckende Miete und Wiedervermietungsentgelt). Die Miethöhe bei Neuvermietung ist nicht frei verhandelbar. Für das Portfolio Österreich entfällt deshalb eine Simulation der Marktmiete. Im Deutschland-Portfolio werden alle Mietansätze – Wohnen, Gewerbe und Stellplätze – simuliert.

*Marktmietsteigerung:* Über 80% des Mieteinkommens im österreichischen Bestand der BUWOG Group sind öffentlich gefördert (Kostendeckende Miete und Wiedervermietungsentgelt). Für das Portfolio Österreich entfällt deshalb eine Simulation der Marktmietsteigerung. Im DCF-Modell von CBRE werden für das Deutschland-Portfolio die Marktmieten für die Wohnflächen nicht mit der Inflation, sondern mit einer spezifischen Marktmietsteigerung erhöht. Diese wird für alle 402 Stadt- und Landkreise über soziodemografische, ökonomische und Immobilienmarktindikatoren jährlich zwischen 0% und 2% festgesetzt und über die individuellen Mikrolagen- und Objektqualitäten standardisiert angepasst.

*Instandhaltungskosten:* Über 80% des Mieteinkommens im österreichischen Bestand der BUWOG Group sind öffentlich gefördert (Kostendeckende Miete und Wiedervermietungsentgelt). In diesem öffentlich geförderten Bestand in Österreich sind die Instandhaltungskosten (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) als wesentlichster Kostenfaktor ein Mietbestandteil und ein durchlaufender Posten. Die Simulation der Instandhaltungskosten im DCF-Modell für das deutsche Portfolio ist generell wenig sensitiv. Eine Simulation der Instandhaltungskosten entfällt deshalb.

#### **6.1.4 Leasing**

Das Immobilienvermögen der BUWOG Group umfasst im Wesentlichen Wohnungen, die an Dritte vermietet werden. In geringem Ausmaß vermietet die BUWOG Group Liegenschaften für Büros, Einzelhandel, Stellplätze und Garagierung.

Da der Immobilienbestand im Wesentlichen aus Wohnbauten in Deutschland und Österreich besteht, sind die Leasingvereinbarungen relativ homogen. Es bestehen teilweise Mietkaufoptionen auf Grundlage landesrechtlicher Wohnbauförderungsgesetze. Verlängerungs- und Preisanpassungsklauseln werden mit jedem Leasingnehmer individuell ausgehandelt.

Sämtliche Leasingverhältnisse der BUWOG Group als Leasinggeber sind als Operating-Leasingverhältnisse zu qualifizieren, weshalb das gesamte vermietete Immobilienvermögen in der Bilanz der BUWOG Group angesetzt ist. Für weitere Details zur Ausgestaltung der Leasingverhältnisse der BUWOG Group siehe Kapitel 5.1.1 Mieterlöse.

## 6.2 IN BAU BEFINDLICHES IMMOBILIENVERMÖGEN

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

### IN BAU BEFINDLICHES IMMOBILIENVERMÖGEN JE SEGMENT

in TEUR	Deutschland	Österreich	Gesamt
<b>Stand 1. Mai 2015</b>	<b>0,0</b>	<b>14.578,0</b>	<b>14.578,0</b>
Zugänge	0,0	19.612,8	19.612,8
Neubewertung	0,0	-8,0	-8,0
Umbuchungen	0,0	-1.218,0	-1.218,0
<b>Stand 30. April 2016</b>	<b>0,0</b>	<b>32.964,8</b>	<b>32.964,8</b>
<b>Stand 1. Mai 2016</b>	<b>0,0</b>	<b>32.964,8</b>	<b>32.964,8</b>
Zugänge	9.206,9	21.800,3	31.007,2
Neubewertung	3.237,3	2.328,6	5.565,9
Umbuchungen	9.475,8	-22.713,7	-13.237,9
<b>Stand 30. April 2017</b>	<b>21.920,0</b>	<b>34.380,0</b>	<b>56.300,0</b>

Bei den Zugängen zum in Bau befindlichen Immobilienvermögen handelt es sich um aktivierte Baukosten. Zum 30. April 2017 ist in Bau befindliches Immobilienvermögen mit einem Buchwert von TEUR 30.130,0 (30. April 2016: TEUR 29.496,0) als dingliche Sicherheit für Verbindlichkeiten bestellt.

In Bau befindliches Immobilienvermögen wird nach dem Residualwertverfahren bewertet. Beim Residualwertverfahren umfasst der erste Teil der Berechnung die Schätzung des wahrscheinlichen Veräußerungserlöses (Entwicklungswert) des fertiggestellten Projekts anhand einer DCF-Kalkulation. Von diesem Entwicklungswert werden im zweiten Schritt sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Erstellung bzw. Restfertigstellung des Projekts anfallen, abgezogen. Für weitere Details zum Residualwertverfahren siehe Kapitel 6.1.2 *Bewertungsmethoden und Inputfaktoren*.

## 6.3 SONSTIGE SACHANLAGEN

Die Entwicklung der sonstigen Sachanlagen stellt sich wie folgt dar:

### SONSTIGE SACHANLAGEN

in TEUR	Sachanlagen in Bau	Selbst genutzte Bürogebäude	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Gesamt
<b>Anschaffungskosten 1. Mai 2016</b>	<b>0,0</b>	<b>12.170,5</b>	<b>7.349,1</b>	<b>19.519,6</b>
Zugänge	8.649,6	0,0	653,8	9.303,4
Abgänge	0,0	0,0	-154,3	-154,3
Umbuchungen	0,0	13,5	9,0	22,5
<b>Anschaffungskosten 30. April 2017</b>	<b>8.649,6</b>	<b>12.184,0</b>	<b>7.857,6</b>	<b>28.691,2</b>
<b>Kumulierte Abschreibung 1. Mai 2016</b>	<b>0,0</b>	<b>-6.732,9</b>	<b>-6.093,1</b>	<b>-12.826,0</b>
Abgänge	0,0	0,0	126,2	126,2
Umbuchungen	0,0	0,0	-13,1	-13,1
Laufende Abschreibung	0,0	-537,9	-492,4	-1.030,3
<b>Kumulierte Abschreibung 30. April 2017</b>	<b>0,0</b>	<b>-7.270,8</b>	<b>-6.472,4</b>	<b>-13.743,2</b>
<b>Buchwerte 30. April 2017</b>	<b>8.649,6</b>	<b>4.913,2</b>	<b>1.385,2</b>	<b>14.948,0</b>

**SONSTIGE SACHANLAGEN - VORJAHR**

in TEUR	Sachanlagen in Bau	Selbst genutzte Bürogebäude	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Gesamt
<b>Anschaffungskosten 1. Mai 2015</b>	<b>0,0</b>	<b>12.170,5</b>	<b>7.115,3</b>	<b>19.285,8</b>
Zugänge	0,0	0,0	432,5	432,5
Abgänge	0,0	0,0	-207,0	-207,0
Umbuchungen	0,0	0,0	8,3	8,3
<b>Anschaffungskosten 30. April 2016</b>	<b>0,0</b>	<b>12.170,5</b>	<b>7.349,1</b>	<b>19.519,6</b>
<b>Kumulierte Abschreibung 1. Mai 2015</b>	<b>0,0</b>	<b>-6.195,0</b>	<b>-5.689,4</b>	<b>-11.884,4</b>
Abgänge	0,0	0,0	61,7	61,7
Umbuchungen	0,0	0,0	-8,3	-8,3
Laufende Abschreibung	0,0	-537,9	-457,1	-995,0
<b>Kumulierte Abschreibung 30. April 2016</b>	<b>0,0</b>	<b>-6.732,9</b>	<b>-6.093,1</b>	<b>-12.826,0</b>
<b>Buchwerte 30. April 2016</b>	<b>0,0</b>	<b>5.437,6</b>	<b>1.256,0</b>	<b>6.693,6</b>

Die sonstigen Sachanlagen bestehen im Wesentlichen aus Sachanlagen in Bau, selbst genutzten Bürogebäuden sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung der BUWOG Group. Die Position Sachanlagen in Bau betrifft das neue Verwaltungsgebäude in 1010 Wien, Rathausstraße 1. Abschreibungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in den sonstigen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen ausgewiesen (siehe Kapitel 5.5 *Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen*). In den Geschäftsjahren 2016/17 und 2015/16 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf sonstige Sachanlagen vorgenommen. In den Geschäftsjahren 2016/17 und 2015/16 gab es keine Wertaufholungen. Zum 30. April 2017 ist ein selbst genutztes Bürogebäude mit einem Buchwert von TEUR 3.119,5 (30. April 2016: TEUR 3.574,4) als dingliche Sicherheit für Verbindlichkeiten bestellt.

**6.4 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE**

Die Immateriellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

**IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE**

in TEUR	30. April 2017	30. April 2016
Firmenwerte	5.644,5	5.644,5
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	8.962,7	3.801,2
<b>Summe</b>	<b>14.607,2</b>	<b>9.445,7</b>

**6.4.1 Firmenwerte**

Hinsichtlich der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Firmenwerten wird auf die Kapitel 2.2.3 *Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)* und 2.4.8 *Wertminderungen* verwiesen.

Die Entwicklung der Firmenwerte stellt sich wie folgt dar:

**FIRMENWERTE**

in TEUR	Firmenwerte
<b>Stand 1. Mai 2015</b>	<b>5.644,5</b>
<b>Stand 30. April 2016</b>	<b>5.644,5</b>
<b>Stand 1. Mai 2016</b>	<b>5.644,5</b>
<b>Stand 30. April 2017</b>	<b>5.644,5</b>

Im Rahmen des Impairment-Tests wird der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten durch den Nutzungswert bestimmt. Der Bestimmung des Nutzungswerts liegen Cashflow-Planungen zugrunde, die auf der vom Vorstand genehmigten und zum Zeitpunkt der Durchführung des Impairment-Tests gültigen Mittelfristplanung für eine Periode von fünf Jahren basieren. Cashflows nach diesem Zeitraum werden unter Nutzung einer Wachstumsrate extrapoliert. Die wesentlichen Annahmen des Managements bei der Berechnung der Nutzungswerte der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten sind die geplanten Umsatzerlöse, EBIT-Margen und Diskontierungszinssätze. Der Berechnung wurde eine angemessene EBIT-Marge auf Basis der regionalen Performance zugrunde gelegt.

Der zum 30. April 2017 durchgeführte Impairment-Test ergab keinen Wertminderungsbedarf.

## 6.4.2 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der sonstigen immateriellen Vermögenswerte (ohne Firmenwerte) stellt sich wie folgt dar:

### SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	Sonstige immaterielle Vermögenswerte
<b>Anschaffungskosten 1. Mai 2016</b>	<b>12.161,1</b>
Zugänge	6.564,1
Abgänge	-64,4
<b>Anschaffungskosten 30. April 2017</b>	<b>18.660,8</b>
<b>Kumulierte Abschreibung 1. Mai 2016</b>	<b>-8.359,9</b>
Abgänge	28,4
Laufende Abschreibung	-1.366,6
<b>Kumulierte Abschreibung 30. April 2017</b>	<b>-9.698,1</b>
<b>Buchwerte 30. April 2017</b>	<b>8.962,7</b>

### SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE - VORJAHR

in TEUR	Sonstige immaterielle Vermögenswerte
<b>Anschaffungskosten 1. Mai 2015</b>	<b>8.939,8</b>
Zugänge	3.221,3
<b>Anschaffungskosten 30. April 2016</b>	<b>12.161,1</b>
<b>Kumulierte Abschreibung 1. Mai 2015</b>	<b>-7.572,7</b>
Laufende Abschreibung	-787,2
<b>Kumulierte Abschreibung 30. April 2016</b>	<b>-8.359,9</b>
<b>Buchwerte 30. April 2016</b>	<b>3.801,2</b>

Bei den sonstigen immateriellen Vermögenswerten handelt es sich ausschließlich um von Dritten erworbene Vermögenswerte. Betreffend die sonstigen immateriellen Vermögenswerte wurden in den Geschäftsjahren 2016/17 und 2015/16 weder außerplanmäßige Abschreibungen noch Wertaufholungen von außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

Die Zugänge betreffen insbesondere die aktivierungsfähigen Aufwendungen in Zusammenhang mit der Einführung von SAP in der BUWOG Group.

In den Geschäftsjahren 2016/17 und 2015/16 waren keine sonstigen immateriellen Vermögensgegenstände als Sicherheit für Verbindlichkeiten bestellt. An all diesen Vermögenswerten besteht ein unbeschränktes Eigentumsrecht.

## 6.5 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FORDERUNGEN

Folgende Tabellen zeigen die nach Restlaufzeiten gegliederten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen finanziellen und nichtfinanziellen Forderungen:

### FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FORDERUNGEN

in TEUR	30. April 2017	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>			
Mietforderungen	3.240,0	3.240,0	0,0
Übrige	2.701,3	2.701,3	0,0
<b>Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>5.941,3</b>	<b>5.941,3</b>	<b>0,0</b>
<b>Sonstige finanzielle Forderungen</b>			
Liquide Mittel gesperrt	39.435,1	39.435,1	0,0
Offene Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen	59.165,7	58.241,0	924,7
Übrige	4.863,0	4.461,2	401,8
<b>Summe sonstige finanzielle Forderungen</b>	<b>103.463,8</b>	<b>102.137,3</b>	<b>1.326,5</b>
<b>Sonstige nichtfinanzielle Forderungen</b>			
Finanzamt	10.886,3	10.886,3	0,0
Geleistete Anzahlungen Grundstückskäufe	360,1	0,0	360,1
Abgrenzung Grundsteuer	3.995,9	3.995,9	0,0
Übrige	3.086,4	3.086,4	0,0
<b>Summe sonstige nichtfinanzielle Forderungen</b>	<b>18.328,7</b>	<b>17.968,6</b>	<b>360,1</b>
<b>Summe</b>	<b>127.733,8</b>	<b>126.047,2</b>	<b>1.686,6</b>

### FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FORDERUNGEN - VORJAHR

in TEUR	30. April 2016	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>			
Mietforderungen	4.454,5	4.454,5	0,0
Übrige	2.849,6	2.849,6	0,0
<b>Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>7.304,1</b>	<b>7.304,1</b>	<b>0,0</b>
<b>Sonstige finanzielle Forderungen</b>			
Liquide Mittel gesperrt	36.236,5	36.236,5	0,0
Offene Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen	98.538,0	98.538,0	0,0
Übrige	2.967,1	1.709,2	1.257,9
<b>Summe sonstige finanzielle Forderungen</b>	<b>137.741,6</b>	<b>136.483,7</b>	<b>1.257,9</b>
<b>Sonstige nichtfinanzielle Forderungen</b>			
Finanzamt	3.493,4	3.493,4	0,0
Geleistete Anzahlungen Grundstückskäufe	29.184,9	0,0	29.184,9
Abgrenzung Grundsteuer	3.709,9	3.709,9	0,0
Übrige	467,3	467,3	0,0
<b>Summe sonstige nichtfinanzielle Forderungen</b>	<b>36.855,5</b>	<b>7.670,6</b>	<b>29.184,9</b>
<b>Summe</b>	<b>181.901,2</b>	<b>151.458,4</b>	<b>30.442,8</b>

Die in den sonstigen finanziellen Forderungen ausgewiesenen gesperrten liquiden Mittel betreffen Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen.

Die sonstigen finanziellen Forderungen betreffen mit TEUR 0,0 (30. April 2016: TEUR 10,9) Forderungen gegenüber der IMMOFINANZ Group.

Die offenen Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen sind vorwiegend auf ortsübliche Abwicklungszeiten hinsichtlich der grundbücherlichen Eintragung zurückzuführen.

Gemäß IFRS 7.37 stellt sich die Analyse der Altersstruktur der finanziellen Vermögenswerte, die zum Bilanzstichtag überfällig, aber noch nicht wertgemindert sind, sowie die Analyse der einzelnen finanziellen Vermögenswerte, die zum Bilanzstichtag einzeln wertgemindert sind, wie folgt dar:

#### ALTERS- UND FÄLLIGKEITSSTRUKTUR

in TEUR	Buchwert 30. April 2017	davon nicht fällig	davon fällig, aber nicht wertberichtigt	davon fällig und wertberichtigt	Wertberichtigung
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.941,3	1.179,9	1.452,1	9.106,9	-5.797,6
Sonstige finanzielle Forderungen	103.463,8	103.463,8	0,0	0,0	0,0
Sonstige nichtfinanzielle Forderungen	18.328,7	18.328,7	0,0	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>127.733,8</b>	<b>122.972,4</b>	<b>1.452,1</b>	<b>9.106,9</b>	<b>-5.797,6</b>

#### ALTERSANALYSE DER FÄLLIGEN, ABER NICHT WERTBERICHTIGTEN FINANZINSTRUMENTE

in TEUR	Buchwert 30. April 2017	überfällig bis 3 Monate <sup>1)</sup>	überfällig zwischen 3 und 6 Monaten	überfällig zwischen 6 und 12 Monaten	überfällig über 12 Monate
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.452,1	1.167,0	4,7	280,4	0,0
<b>Summe</b>	<b>1.452,1</b>	<b>1.167,0</b>	<b>4,7</b>	<b>280,4</b>	<b>0,0</b>

1) Die Spalte „überfällig bis 3 Monate“ beinhaltet auch sofort fällige Forderungen.

#### ALTERS- UND FÄLLIGKEITSSTRUKTUR - VORJAHR

in TEUR	Buchwert 30. April 2016	davon nicht fällig	davon fällig, aber nicht wertberichtigt	davon fällig und wertberichtigt	Wertberichtigung
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.304,1	3.486,0	1.583,5	8.313,7	-6.079,1
Sonstige finanzielle Forderungen	137.741,6	137.741,6	0,0	0,0	0,0
Sonstige nichtfinanzielle Forderungen	36.855,5	36.855,5	0,0	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>181.901,2</b>	<b>178.083,1</b>	<b>1.583,5</b>	<b>8.313,7</b>	<b>-6.079,1</b>

#### ALTERSANALYSE DER FÄLLIGEN, ABER NICHT WERTBERICHTIGTEN FINANZINSTRUMENTE - VORJAHR

in TEUR	Buchwert 30. April 2016	überfällig bis 3 Monate <sup>1)</sup>	überfällig zwischen 3 und 6 Monaten	überfällig zwischen 6 und 12 Monaten	überfällig über 12 Monate
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.583,5	1.583,5	0,0	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>1.583,5</b>	<b>1.583,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

1) Die Spalte "überfällig bis 3 Monate" beinhaltet auch sofort fällige Forderungen.

Das Risiko bei Forderungen gegenüber Mietern/Kunden ist gering, da die Bonität der Mieter/Kunden laufend überprüft wird. Darüber hinaus sind bei Vertragsabschluss vom Mieter prinzipiell ein bis fünf Monatsmieten als Kautions zu hinterlegen bzw. Bankgarantien in entsprechender Höhe vorzulegen, oder es liegen Finanzierungsbeiträge der Mieter vor. Soweit bei den Forderungen ein Ausfallrisiko vorhanden ist, werden diese wertberichtigt. Folglich wurden uneinbringliche und zweifelhafte Forderungen zum Bilanzstichtag wertberichtigt. Diese Wertberichtigungen werden im Ergebnis aus Asset Management erfasst.

Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch im Zahlungsverzug befindlichen Bestands der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen deuten zum Bilanzstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Im Geschäftsjahr 2016/17 wurden Einzelwertberichtigungen auf die in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthaltenen Mietforderungen vorgenommen. Somit sind auch diese Forderungen nur in Höhe ihrer wahrscheinlichen Einbringlichkeit in der Bilanz enthalten. Insgesamt wurden erfolgswirksame Veränderungen von Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 281,5 (2015/16: TEUR 1.308,1) vorgenommen.

Bei den Wertberichtigungen handelt es sich ausschließlich um Einzelwertberichtigungen.

Die folgende Tabelle zeigt die erfolgswirksame Veränderung der Wertberichtigungen, gegliedert nach Kategorien von Forderungen:

#### VERÄNDERUNG DER WERTBERICHTIGUNGEN

in TEUR	2016/17	2015/16
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	281,5	1.308,1
<b>Summe</b>	<b>281,5</b>	<b>1.308,1</b>

#### 6.6 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der sonstigen finanziellen Vermögenswerte:

#### SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	30. April 2017	30. April 2016
Wertpapiere und Anteile	190,3	2,1
Ausleihungen	15.297,5	19.601,2
<b>Summe</b>	<b>15.487,8</b>	<b>19.603,3</b>
davon kurzfristig	1.265,3	1.225,4
davon langfristig	14.222,5	18.377,9

Die Ausleihungen bestehen im Wesentlichen gegenüber Käufern von Wohnungen. Die Ausleihungen sind zu 86% (30. April 2016: 86%) durch Hypotheken besichert. Der Zinssatz der Ausleihungen beträgt zwischen 0% und 6% (30. April 2016: zwischen 0% und 6%).

#### 6.7 LATENTE STEUERANSPRÜCHE UND LATENTE STEUERSCHULDEN

Die aktiven und passiven latenten Steuerabgrenzungen zum 30. April 2017 und zum 30. April 2016 resultieren aus folgenden zeitlich begrenzten Unterschieden zwischen den Buchwerten des IFRS-Konzernabschlusses und den korrespondierenden steuerlichen Bemessungsgrundlagen:

#### LATENTE STEUERABGRENZUNG

in TEUR	30. April 2017		30. April 2016	
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
Immobilienvermögen	242,8	339.027,2	388,8	281.741,8
Andere Finanzanlagen und sonstige Vermögenswerte	29.795,8	481,4	32.900,4	1.510,8
<b>Summe</b>	<b>30.038,6</b>	<b>339.508,6</b>	<b>33.289,2</b>	<b>283.252,6</b>
Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	15.878,9	864,5	17.372,2	841,9
Finanzverbindlichkeiten	19.022,8	2.644,9	21.562,1	3.278,0
<b>Summe</b>	<b>34.901,7</b>	<b>3.509,4</b>	<b>38.934,3</b>	<b>4.119,9</b>
Steuerliche Verlustvorträge	13.395,0	0,0	12.729,6	0,0
<b>Aktive/Passive Steuerabgrenzung</b>	<b>78.335,3</b>	<b>343.018,0</b>	<b>84.953,1</b>	<b>287.372,5</b>
Saldierung von aktiven und passiven Steuerabgrenzungen gegenüber derselben Steuerbehörde	-78.162,0	-78.162,0	-79.566,3	-79.566,3
<b>Saldierte aktive und passive Steuerabgrenzung</b>	<b>173,3</b>	<b>264.856,0</b>	<b>5.386,8</b>	<b>207.806,2</b>

Auf steuerliche Verlustvorträge und temporäre Differenzen werden aktive Steuerabgrenzungen insoweit gebildet, als es wahrscheinlich ist, dass in absehbarer Zukunft (innerhalb von fünf Jahren) steuerliche Gewinne zur Verrechnung der Verlustvorträge zur Verfügung stehen werden oder in ausreichendem Maß passive latente Steuern bilanziert sind, diese Verpflichtungen dasselbe Steuersubjekt sowie dieselbe Steuerbehörde betreffen und sich die aktiven und passiven latenten Steuern in verrechenbarer Weise ausgleichen.

Die Realisierung latenter Steueransprüche von Konzernunternehmen, die in der laufenden Periode Verluste erlitten haben, hängt von künftig zu versteuernden Ergebnissen ab, die höher als die Ergebniseffekte aus der Auflösung bestehender zu versteuernder temporärer Differenzen sind. Diese latenten Steueransprüche betragen TEUR 131,9 (30. April 2016: TEUR 5.127,0).

Steuereffekte im Zusammenhang mit versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten aus leistungsorientierten Plänen für Leistungen an Dienstnehmer aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses wurden in Höhe von TEUR 52,4 (30. April 2016: TEUR -15,3) im sonstigen Ergebnis erfasst.

Für körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 134.811,9 (30. April 2016: TEUR 122.956,9) und gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 129.202,0 (30. April 2016: TEUR 102.475,5) wurden in der Bilanz keine latenten Steueransprüche angesetzt. Die Verlustvorträge sind unverfallbar.

Temporäre Differenzen in Höhe von TEUR 5.239,9 (30. April 2016: TEUR 1.823,3) wurden nicht als latente Steueransprüche und latente Steuerschulden angesetzt.

Der Berechnung der Steuerlatenz liegt für inländische Unternehmen der Steuersatz von 25,00% zugrunde. Für ausländische Unternehmen wird der jeweilige lokale Steuersatz angewendet. Die Steuersätze für die Bewertung der Steuerlatenzen in den einzelnen Ländern stellen sich wie folgt dar:

## STEUERSÄTZE

Land	Anwendbarer Steuersatz 2016/17	Anwendbarer Steuersatz 2015/16
Deutschland <sup>1)</sup>	15,825% – 32,275%	15,825% – 32,275%
Österreich	25,000%	25,000%

1) Der Steuersatz in Deutschland kann je nach Sitz des Unternehmens und je nachdem, ob die Gesellschaft gewerbsteuerpflichtig ist oder nicht, variieren.

### Angaben zur Gruppenbesteuerung in Österreich

In einer Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung haben sich die BUWOG – Süd GmbH (vormals ESG Wohnungsgesellschaft mbH Villach) (Gruppenträger) und 17 weitere in den Konzernabschluss einbezogene österreichische Gesellschaften (Gruppenmitglieder) zu einer Unternehmensgruppe im Sinne des § 9 Körperschaftsteuergesetz (KStG) zusammengeschlossen. Die Gruppenbildung ist erstmals für das Wirtschaftsjahr 2013/14 wirksam. Zum Ende des Wirtschaftsjahres 2016/17 besteht die Gruppe aus dem Gruppenträger und 17 (30. April 2016: 18) weiteren Gesellschaften.

Im Wirtschaftsjahr 2014/15 wurde mit Wirksamkeit ab 1. Mai 2014 eine Unternehmensgruppe im Sinne des § 9 Körperschaftsteuergesetz (KStG) zwischen der BUWOG AG (Gruppenträger) und der Parthica Immobilien GmbH, GENA SECHS Immobilienholding GmbH, GENA ZWEI Immobilienholding GmbH, BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH sowie der Quinta Immobilienanlagen GmbH (Gruppenmitglieder) gebildet.

Die Gruppen- und Steuerumlagevereinbarungen regeln den Steuerausgleich zwischen dem Gruppenträger und den Gruppenmitgliedern. Im Falle eines positiven Ergebnisses hat das Gruppenmitglied an den Gruppenträger eine positive Steuerumlage in Höhe von 25,00% des steuerpflichtigen Gewinns zu entrichten. Erzielt das Gruppenmitglied in einem Wirtschaftsjahr einen steuerlichen Verlust, so wird dieser evident gehalten und in darauffolgenden Wirtschaftsjahren, in denen das Gruppenmitglied wieder einen steuerlichen Gewinn erzielt, gegen diesen zu 100% verrechnet. Insoweit evident gehaltene steuerliche Verluste verrechnet werden, entfällt die Verpflichtung zur Zahlung einer Steuerumlage. Bestehen im Zeitpunkt der Beendigung der Gruppe oder des Ausscheidens eines Gruppenmitglieds evident gehaltene Verluste, so ist der Gruppenträger verpflichtet, an das Gruppenmitglied eine Ausgleichszahlung in Höhe des Barwerts der (fiktiven) künftigen Steuerentlastung zu leisten.

## **6.8 STEUERERSTATTUNGSANSPRÜCHE**

Die Steuererstattungsansprüche zum 30. April 2017 in Höhe von TEUR 3.941,8 (30. April 2016: TEUR 3.258,1) betreffen im Wesentlichen Rückforderungsansprüche aus Ertragsteuern.

## **6.9 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENES LANGFRISTIGES VERMÖGEN UND VERBINDLICHKEITEN**

Es wird jenes Immobilienvermögen als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, für welches zum Bilanzstichtag eine hohe Wahrscheinlichkeit der Veräußerung innerhalb von 12 Monaten gegeben ist, d.h. wenn ein Beschluss des Vorstands bzw. Aufsichtsrats zur Veräußerung vorliegt und eine Vertragsunterzeichnung bereits stattgefunden hat oder zeitnahe nach dem Bilanzstichtag erwartet wird.

Der Plan zur Veräußerung des Tirol-Portfolios wurde zum Ende des zweiten Quartals des Geschäftsjahres 2016/17 abgeschlossen. Der Rahmenvertrag über den Verkauf wurde am 7. Dezember 2016 unterfertigt. Zum 30. April 2017 sind zwei Objekte des Tirol-Portfolios noch nicht an den Käufer übergeben und daher noch unter der Bilanzposition zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen ausgewiesen. Zusätzlich lag zum Bilanzstichtag ein Beschluss über den Verkauf eines Portfolios in Kärnten und Steiermark vor, für welches auch bereits ein Kaufangebot vom 14. März 2017 des Käufers vorliegt.

Die als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betragen zum 30. April 2017 TEUR 15.661,1 (30. April 2016: TEUR 0,0). Die als zur Veräußerung gehaltenen Verbindlichkeiten betragen zum 30. April 2017 TEUR 147,0 (30. April 2016: TEUR 0,0).

## **6.10 IMMOBILIENVORRÄTE**

Zum Bilanzstichtag 30. April 2017 betrug der Buchwert der Immobilienvorräte TEUR 355.531,4 (30. April 2016: TEUR 217.253,7).

### **BEWERTUNG IMMOBILIENVORRÄTE**

in TEUR	Deutschland	Österreich	Gesamt
<b>2016/17</b>			
Wertminderungen	0,0	-708,0	-708,0
Wertaufholungen	0,0	48,8	48,8
Aufwendungen für nicht weitergeführte Projekte (frustrierte Kosten)	0,0	-55,7	-55,7
<b>Summe</b>	<b>0,0</b>	<b>-714,9</b>	<b>-714,9</b>
<b>2015/16</b>			
Wertminderungen	0,0	-175,3	-175,3
Wertaufholungen	0,0	202,3	202,3
Aufwendungen für nicht weitergeführte Projekte (frustrierte Kosten)	0,0	-2.232,1	-2.232,1
<b>Summe</b>	<b>0,0</b>	<b>-2.205,1</b>	<b>-2.205,1</b>

Bei Immobilienvorräten mit einem Buchwert in Höhe von TEUR 26.892,9 (30. April 2016: TEUR 46.778,5) erfolgte eine Abwertung der fortgeführten Herstellungskosten. Die Zuschreibung im Geschäftsjahr 2016/17 in Höhe von TEUR 48,8 (2015/16: TEUR 202,3) betrifft im Wesentlichen begonnene Projekte, deren Wert aufgrund der Erlangung der Baubewilligung und des Baufortschritts gestiegen ist. In den Immobilienvorräten ist ein Buchwert in Höhe von TEUR 204.988,8 (30. April 2016: TEUR 120.647,3) enthalten, der voraussichtlich erst nach 12 Monaten realisiert wird. Zum 30. April 2017 sind Immobilienvorräte mit einem Buchwert von TEUR 189.998,2 (30. April 2016: TEUR 142.252,3) als dingliche Sicherheit für Verbindlichkeiten bestellt.

## **6.11 LIQUIDE MITTEL**

Zum 30. April 2017 sind liquide Mittel in Höhe von TEUR 211.397,2 (30. April 2016: TEUR 82.540,1), davon zweckgebunden für Baufinanzierungen TEUR 25.085,8 (30. April 2016: TEUR 4.991,2), in der Bilanz ausgewiesen. Darüber hinaus werden in den sonstigen finanziellen Forderungen Bankguthaben (liquide Mittel gesperrt) mit Verfügungsbeschränkungen ausgewiesen (siehe Kapitel 6.5 *Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen*).

## **6.12 EIGENKAPITAL**

Die Entwicklung des bilanziellen Eigenkapitals der BUWOG AG für die Jahre 2016/17 und 2015/16 ist in einer gesonderten Eigenkapitalentwicklung als Bestandteil des Konzernabschlusses zum 30. April 2017 abgebildet.

Das Grundkapital der BUWOG AG beträgt zum 30. April 2017 EUR 99.773.479,00 (30. April 2016: EUR 99.773.479,00) und ist in 99.773.479 (30. April 2016: 99.773.479) nennwertlose Stückaktien geteilt. Alle Aktien sind zur Gänze einbezahlt. Die gebundenen Kapitalrücklagen der BUWOG AG zum 30. April 2017 in Höhe von EUR 873.923.312,44 (30. April 2016: EUR 873.923.312,44) dürfen nur zum Ausgleich eines sonst auszuweisenden Bilanzverlusts aufgelöst werden. Im Geschäftsjahr 2015/16 hat das ehemalige Vorstandsmitglied Dr. Ronald Roos Optionen auf 160.000 Aktien ausgeübt, wodurch sich das Grundkapital um EUR 160.000,00 und die gebundenen Kapitalrücklagen um EUR 1.920.000,00 erhöht haben.

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 7. März 2014 wurde der Vorstand bis zum 25. März 2019 ermächtigt, gem. § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 21.582.922,00 durch Ausgabe von bis zu 21.582.922 Stück neuer Aktien gegen Bar oder Sacheinlagen zu erhöhen und zwar auch unter Bezugsrechtsausschluss, wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlage erfolgt und der Anteil der ausgegebenen Aktien die Grenze von 10% des Grundkapitals der Gesellschaft nicht übersteigt, bei Sacheinlagen, zur Bedienung einer Mehrzuteilungsoption („Greenshoe“) oder für den Ausgleich von Spitzenbeträgen.

Nach Ende der Berichtsperiode, im Juni 2017, ist das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 12.471.685,00 (Ausgabe von 12.471.685 Stückaktien) gestützt auf den Ermächtigungsbeschluss der Hauptversammlung vom 7. März 2014 erhöht worden (siehe Kapitel 7.6 *Ereignisse nach dem Bilanzstichtag*).

Das genehmigte Kapital besteht noch im nicht ausgenützten Umfang von EUR 9.111.237,00 zur Ausgabe von bis zu 9.111.237 Stück neuer Aktien.

Sämtliche Aktionäre der BUWOG AG haben eine Stimme je Aktie bei den Hauptversammlungen des Unternehmens.

Zum Zwecke der Bedienung der anteilsbasierten Vergütung wurde in der Hauptversammlung vom 14. Oktober 2014 das Grundkapital der Gesellschaft in Form einer bedingten Kapitalerhöhung gemäß § 159 Abs 2 Z 3 AktG um bis zu EUR 720.000,00 durch Ausgabe von bis zu 720.000 Stück neuen auf Inhaber lautenden Stammaktien bedingt erhöht.

Bezüglich der Erläuterungen des Kapitalmanagements siehe Kapitel 7.3 *Kapitalmanagement*.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung am 17. Oktober 2017 vorschlagen, für das Geschäftsjahr 2016/17 eine Dividende in Höhe von EUR 0,69 je Aktie auszuschütten. Für das Geschäftsjahr 2015/16 wurde eine Dividende in Höhe von EUR 0,69 je Aktie ausgeschüttet.

Die nicht beherrschenden Anteile haben sich im Geschäftsjahr 2015/16 durch den Erwerb von 94,8% der Indian Ridge Investment S.A. um TEUR 1.534,7 erhöht. Der Erwerb der Anteile an der Indian Ridge Investment S.A. stellt keinen Unternehmenserwerb, sondern im Wesentlichen den Erwerb eines einzelnen identifizierbaren Assets (Grundstück in Berlin, Schöneweide, Bezirk Treptow-Köpenick) dar. Im Geschäftsjahr 2016/17 hat die BUWOG auch die restlichen Anteile an der Indian Ridge Investment S.A. erworben, wodurch sich die nicht beherrschenden Anteile um TEUR 1.544,3 vermindert haben.

## 6.13 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNGSVEREINBARUNGEN

### 6.13.1 Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente

Im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung der BUWOG AG am 14. Oktober 2014 wurde eine variable Entlohnung in Form von Aktienoptionen für Mitglieder des Vorstands beschlossen. Der Beschluss über dieses auch als Long-Term Incentive Programm 2014 bezeichnete Vergütungsmodell ermöglicht die Gewährung von Optionsrechten an die Vorstandsmitglieder durch den Aufsichtsrat. Die konkrete Gewährung von Optionsrechten erfolgte mit schriftlicher Vereinbarung des Aufsichtsrats mit den Vorstandsmitgliedern Mag. Daniel Riedl und Dr. Ronald Roos vom 16. Dezember 2014. Die wesentlichen Eckdaten des Long-Term Incentive Programms 2014 sind in folgender Tabelle dargestellt:

#### LONG-TERM INCENTIVE PROGRAMM 2014

	Basis-Optionen	Bonus-Optionen Tranche I	Bonus-Optionen Tranche II	Bonus-Optionen Tranche III
<b>Anzahl der eingeräumten Optionen</b>				
Mag. Daniel Riedl	75.000	100.000	130.000	175.000
Dr. Ronald Roos (Vorstandsmitglied bis 9. Dezember 2015)	50.000	50.000	60.000	- <sup>1)</sup>
<b>Ausübungsbedingungen - Bonus-Optionen</b>				
Dauer der Zielerreichung	Der Aktienkurs erreicht oder übersteigt an mindestens fünf Handelstagen der entsprechenden Periode das Kursziel der Periode.			
Periode	Geschäftsjahr 2014/15		Geschäftsjahr 2015/16	Geschäftsjahr 2016/17
Kursziel <sup>2)</sup>	85% des EPRA NAV zum 30. April 2014		92,5% des EPRA NAV zum 30. April 2015	100% des EPRA NAV zum 30. April 2016
Ausübungszeitraum	Die Optionen können durch die Vorstandsmitglieder bei aufrechtem Vorstandsmandat oder Vorstandsvertrag nur im Zeitraum vom 1. Mai 2018 bis 30. April 2019 ausgeübt werden. Für bestimmte Fälle der Beendigung des Vorstandsmandats oder Vorstandsvertrags gelten abweichende Ausübungsbedingungen.			
Weitere Bedingungen	Die Bonus-Optionen der Tranchen II und III sind darüber hinaus nur ausübbar, wenn der EPRA NAV der Periode höher ist als der EPRA NAV zum 30. April 2014. Des Weiteren ist Voraussetzung für die Ausübung der Bonus-Optionen, dass die Kursziele während eines aufrechten Vorstandsmandats erreicht wurden.			
<b>Ausübungsbedingungen - Basis-Optionen</b>				
	Die Basis-Optionen sind an keine weiteren Ausübungsbedingungen geknüpft und gelten damit am Tag der Gewährung (16. Dezember 2014) als erdient.			
<b>Eigeninvestment</b>				
	Die Erfüllung eines Eigeninvestments in Aktien der BUWOG AG in Höhe von 50% des Jahres-Brutto-Grundgehalts des Vorstandsmitglieds für das Geschäftsjahr 2014/15 ist eine weitere Ausübungsvoraussetzung der Optionen. Das Eigeninvestment ist über den Zeitraum von drei Geschäftsjahren aufzubauen und ist bis zum Zeitpunkt der Ausübung der Optionen zu halten.			
<b>Bezugsverhältnis/Ausübungspreis</b>				
	Jede Option berechtigt zum Bezug einer BUWOG-Aktie zum Ausübungspreis von EUR 13,00 pro BUWOG-Aktie.			

1) Aufgrund des Ausscheidens am 9. Dezember 2015 sind die Bonus-Optionen der Tranche III für Dr. Ronald Roos nicht mehr ausübbar.  
2) Die Berechnung des EPRA NAV ist, wie für den IFRS-Konzernabschluss der BUWOG AG zum 30. April 2014 angewendet, vorzunehmen.

Die Anzahl der ausgegebenen Aktienoptionen entwickelte sich in den Geschäftsjahren 2016/17 und 2015/16 wie folgt:

## ENTWICKLUNG AUSGEBEBENER AKTIENOPTIONEN

	Mag. Daniel Riedl		Dr. Ronald Roos (Vorstandsmitglied bis 9. Dezember 2015)	
	Anzahl Aktienoptionen	Ausübungspreis in EUR	Anzahl Aktienoptionen	Ausübungspreis in EUR
<b>Stand 1. Mai 2015</b>	<b>480.000</b>		<b>240.000</b>	
Ausübung	0	0,0	-160.000	13,0
Verfall	0	0,0	-80.000	13,0
<b>Stand 30. April 2016</b>	<b>480.000</b>		<b>0</b>	
<b>Stand 1. Mai 2016</b>	<b>480.000</b>		<b>0</b>	
Ausgabe	0	0,0	0	0,0
Ausübung	0	0,0	0	0,0
Verfall	0	0,0	0	0,0
<b>Stand 30. April 2017</b>	<b>480.000</b>		<b>0</b>	

Die zum 30. April 2017 ausstehenden Aktienoptionen haben einen Ausübungspreis von EUR 13,00 (30. April 2016: EUR 13,00) und eine gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit von 2,0 Jahren (30. April 2016: 3,0 Jahre).

Die im Geschäftsjahr 2015/16 ausgeübten Aktienoptionen führten zur Ausgabe von 160.000 Stück Aktien zu einem Preis von EUR 13,00 je Aktie. Der gewichtete durchschnittliche Aktienkurs zum Zeitpunkt der Ausübung betrug EUR 18,51. Im Geschäftsjahr 2016/17 wurden keine Aktienoptionen ausgeübt.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der ausgegebenen Aktienoptionen erfolgte unter Anwendung einer Monte-Carlo-Simulation. Folgende am Markt beobachtbare Parameter wurden bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts berücksichtigt:

## PARAMETER AKTIENOPTIONEN

Risikoloser Zinssatz p.a.	0,329%
Aktienkurs zum 16. Dezember 2014	15,382
Implizite Volatilität p.a. zum 16. Dezember 2014	15,223%

Der beizulegende Zeitwert der ausgegebenen und noch nicht ausgeübten Aktienoptionen betrug am Tag der Gewährung EUR 1.413.614,30 und beträgt zum 30. April 2017 EUR 5.632.800,00 (30. April 2016: EUR 2.647.800,00).

### 6.13.2 Vergütungen mit Barausgleich

Mit Umlaufbeschluss des Personal- und Nominierungsausschusses des Aufsichtsrats der BUWOG AG vom 7./8. März 2017 wurden den Vorstandsmitgliedern Mag. Daniel Riedl, Andreas Segal und DI Herwig Teufelsdorfer in erster Linie durch Barausgleich abgeltbare („cash settled“) Aktienoptionen im Rahmen des fortlaufenden Long-Term Incentive Programms 2017 im Ausmaß von bis zu 40% ihrer jeweils erzielbaren Gesamtvergütung eingeräumt. Die konkrete Gewährung erfolgte mit schriftlicher Vereinbarung des Aufsichtsrats mit den drei Vorstandsmitgliedern vom 10. März 2017.

**LONG-TERM INCENTIVE PROGRAMM 2017**

	Basis-Optionen	Bonus-Optionen Tranche I	Bonus-Optionen Tranche II	Bonus-Optionen Tranche III
<b>Anzahl der eingeräumten Optionen</b>				
Mag. Daniel Riedl <sup>1)</sup>		0 Die Zuteilung der Bonus-Optionen ist für alle Vorstandsmitglieder abhängig von der Erreichung der Erfolgsziele und vom Zielerreichungsgrad. Eine Zuteilung erfolgt nur, wenn der Zielerreichungsgrad zumindest 80% beträgt;		
Andreas Segal	8.754	weitere ist der Zielerreichungsgrad mit 120% begrenzt.		
DI Herwig Teufelsdorfer	15.632			
<b>Ausübungsbedingungen - Bonus-Optionen</b>				
Erfolgsziele	Für die Optionstranchen der Geschäftsjahre 2016/17, 2017/18 sowie 2018/19 wurden die folgenden Erfolgsziele, gemessen am Betrag des zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres ermittelten EPRA NAV pro BUWOG-Aktie, festgelegt:			
Periode	Geschäftsjahr 2016/17	Geschäftsjahr 2017/18	Geschäftsjahr 2018/19	
EPRA-NAV-Ziel pro Aktie	EUR 20,52 zum 30. April 2017	EUR 21,57 zum 30. April 2018	EUR 23,07 zum 30. April 2019	
Zielerreichungsgrad / Zuteilung von Optionen	Der für die Zuteilung von Optionen für das betreffende Geschäftsjahr maßgebliche Zielerreichungsgrad Z ermittelt sich nach der Formel:  $Z = (\text{Ist-Betrag} / \text{Basisbetrag}) \times 100$ <p>Der Ist-Betrag ergibt sich als Differenz zwischen dem EPRA NAV pro BUWOG-Aktie für das Geschäftsjahr der jeweiligen Optionstranche und dem EPRA NAV pro BUWOG-Aktie am Ende des unmittelbar vorangegangenen Geschäftsjahres. Der sogenannte Basisbetrag ermittelt sich als Differenz zwischen dem EPRA NAV pro BUWOG-Aktie gemäß dem Erfolgsziel für das jeweilige Geschäftsjahr und dem EPRA NAV pro BUWOG-Aktie am Ende des unmittelbar vorangegangenen Geschäftsjahres.</p> <p>Bei einem Zielerreichungsgrad von unter 80% erfolgt keine Zuteilung von Optionen. Nach oben ist der Zielerreichungsgrad mit 120% begrenzt, d.h. für einen Zielerreichungsgrad von größer 120% gibt es keine zusätzlichen Optionen.</p> <p>Die Anzahl der zugeteilten Optionen O ermittelt sich gemäß der Formel:</p> $O = (\text{orG} / R) \times Z$ <p>Der optionsrelevante Gehaltsbestandteil orG ist die Summe aus Jahres-Brutto-Grundgehalt und der jährlich erlangbaren kurzfristigen variablen Vergütung gemäß Vorstandsvertrag ermittelt zum ersten Monat eines Geschäftsjahres und gewichtet mit 66,67%. Der Referenzkurs R ist der volumengewichtete durchschnittliche Kurs der BUWOG-Aktie an der Wiener Börse für die Monate Jänner bis März des jeweiligen Geschäftsjahres. Als Referenzkurs werden jedoch mindestens EUR 10,00 angesetzt.</p>			
Ausübungszeitraum	Für die Ausübung der zugeteilten Optionen gelten jeweils eine Wartefrist von drei Geschäftsjahren ab Zuteilung und anschließend ein Ausübungszeitraum von drei Geschäftsjahren			
Weitere Bedingungen	Die BUWOG hat bei Ausübung der Optionen folgende Wahlmöglichkeiten zur Erfüllung: a) Sie kann die Optionen bei Ausübung durch Barausgleich abgelten und den entsprechenden Barausgleichsbetrag an das Vorstandsmitglied leisten. b) Sie kann von ihrer Ersetzungsbefugnis Gebrauch machen und anstelle der Leistung des Barausgleichs BUWOG-Aktien liefern.  Der Barausgleichsbetrag ergibt sich als Produkt aus dem volumengewichteten durchschnittlichen Kurs für die BUWOG-Aktie an der Wiener Börse innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten vor dem Ausübungstichtag und der Anzahl der ausgeübten Optionen.			
<b>Ausübungsbedingungen - Basis-Optionen</b>				
	Die Zuteilung der Basis-Optionen ist an keine Bedingung geknüpft. Sie können im Ausübungszeitraum, der im Geschäftsjahr 2018/19 beginnt, ausgeübt werden.			
<b>Eigeninvestment</b>				
	Die Erfüllung eines Eigeninvestments in Aktien der BUWOG AG in Höhe von 50% des Jahres-Brutto-Grundgehalts des Vorstandsmitglieds für das Geschäftsjahr 2016/17 ist eine weitere Ausübungsvoraussetzung der Optionen. Das Eigeninvestment ist über den Zeitraum von zwei Geschäftsjahren, beginnend mit dem Geschäftsjahr 2017/18, aufzubauen und ist bis zum Zeitpunkt der Ausübung der Optionen zu halten.			

<sup>1)</sup> Mag. Daniel Riedl erhält nur Bonus-Optionen für die Geschäftsjahre 2017/18 und 2018/19.

Der beizulegende Zeitwert der im Rahmen des Long-Term Incentive Programm 2017 zugesagten Optionen beträgt zum 30. April 2017 EUR 3.777.718,25.

Der Gesamtaufwand für anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen im Geschäftsjahr 2016/17 ist im Kapitel 5.6 *Personalaufwendungen* dargestellt.

## 6.14 VERBINDLICHKEITEN AUS WANDELSCHULDVERSCHREIBUNGEN

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

Die Wandelschuldverschreibungen 2016 – 2021 bestehen gemäß IAS 32.11 iVm IAS 32.22 und IAS 39.11 aus einer Fremdkapitalkomponente und trennungspflichtigen eingebetteten Derivaten. Die eingebetteten Derivate der Wandelschuldverschreibung sind in den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen (siehe Kapitel 6.16 *Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten*). Der Effektivzins der Wandelschuldverschreibung beträgt 0,94%.

### WANDELSCHULDVERSCHREIBUNGEN

in TEUR

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

## 6.15 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Folgende Tabellen zeigen die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten:

### FINANZVERBINDLICHKEITEN

in TEUR	30. April 2017	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.523.493,3	86.291,7	268.237,2	1.168.964,4
davon besichert	1.442.150,7	75.213,1	250.603,9	1.116.333,7
davon nicht besichert	81.342,6	11.078,6	17.633,3	52.630,7
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	439.884,8	32.440,8	103.303,8	304.140,2
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	94,1	94,1	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>1.963.472,2</b>	<b>118.826,6</b>	<b>371.541,0</b>	<b>1.473.104,6</b>

### FINANZVERBINDLICHKEITEN – VORJAHR

in TEUR	30. April 2016	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.581.672,7	83.869,2	322.110,4	1.175.693,1
davon besichert	1.502.009,2	79.988,8	301.483,2	1.120.537,2
davon nicht besichert	79.663,5	3.880,4	20.627,2	55.155,9
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	470.891,8	21.691,3	90.737,6	358.462,9
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	97,3	97,3	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>2.052.661,8</b>	<b>105.657,8</b>	<b>412.848,0</b>	<b>1.534.156,0</b>

Am 27. Oktober 2016 wurde zwischen der BUWOG Group und der Berlin Hyp als Konsortialführerin sowie der Helaba eine Kreditvereinbarung zur Refinanzierung eines bestehenden Kreditportfolios unterzeichnet. Im Rahmen der Refinanzierung wurden per 30. April 2017 Darlehen in Höhe von TEUR 179.947,5 zurückgeführt. Zusätzlich werden innerhalb eines Jahres weitere Darlehen mit einem Buchwert von TEUR 14.483,5 abgelöst. Diese werden als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten dargestellt.

Des Weiteren werden Darlehen, welche aus den Kaufpreisen des Portfolios in Kärnten und Steiermark durch die BUWOG zu tilgen sind (siehe auch Kapitel 6.9 *Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen und Verbindlichkeiten*), per 30. April 2017 als kurzfristig dargestellt. Die Umgliederungen von langfristigen in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten betreffen besicherte Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einem Betrag von TEUR 958,3, unbesicherte Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einem Betrag von TEUR 403,9 sowie Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften mit einem Betrag von TEUR 1.610,1.

Insgesamt werden von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gebietskörperschaften innerhalb des ersten Quartals 2017/18 EUR 54,0 Mio. fällig (innerhalb des ersten Quartals 2016/17: EUR 46,7 Mio.).

Die wesentlichen Konditionen der Finanzverbindlichkeiten zum 30. April 2017 sowie zum 30. April 2016 stellen sich wie folgt dar:

#### KONDITIONEN FINANZVERBINDLICHKEITEN

	Währung	Verzinsung fix/variabel	Durchschnitts- zinssatz	Restschuld Nominalwert in TEUR	Bilanz in TEUR
	EUR	fix	1,94%	348.589,2	
	EUR	variabel	1,04%	1.200.549,1	
<b>Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>				<b>1.549.138,3</b>	<b>1.523.493,3</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften</b>	<b>EUR</b>	<b>fix</b>	<b>1,60%</b>	<b>443.857,1</b>	<b>439.884,8</b>
<b>Andere</b>					<b>94,1</b>
<b>Gesamtsumme</b>					<b>1.963.472,2</b>

#### KONDITIONEN FINANZVERBINDLICHKEITEN - VORJAHR

	Währung	Verzinsung fix/variabel	Durchschnitts- zinssatz	Restschuld Nominalwert in TEUR	Bilanz in TEUR
	EUR	fix	2,27%	337.921,8	
	EUR	variabel	1,31%	1.262.599,0	
<b>Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>				<b>1.600.520,8</b>	<b>1.581.672,7</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften</b>	<b>EUR</b>	<b>fix</b>	<b>1,49%</b>	<b>491.668,5</b>	<b>470.891,8</b>
<b>Andere</b>					<b>97,3</b>
<b>Gesamtsumme</b>					<b>2.052.661,8</b>

Der beizulegende Zeitwert der in den obigen Tabellen dargestellten Finanzverbindlichkeiten beträgt TEUR 1.989.287,4 (30. April 2016: TEUR 2.081.482,9). Für die Berechnung der beizulegenden Zeitwerte wurden die Diskontierungssätze gemäß der folgenden Aufstellungen angenommen, welche sich aus den Marktzinssätzen zum 30. April 2017 und zum 30. April 2016 ergeben.

## DISKONTIERUNGSSÄTZE

in %	30. April 2017
bis 31. Oktober 2018	0,210%
bis 31. Oktober 2019	0,310%
bis 31. Oktober 2021	0,710%
bis 31. Oktober 2023	1,160%
bis 31. Oktober 2025	1,710%
bis 31. Oktober 2028	2,170%
bis 31. Oktober 2034	2,550%
ab 1. November 2034	2,720%

## DISKONTIERUNGSSÄTZE - VORJAHR

in %	30. April 2016
bis 31. Oktober 2017	0,200%
bis 31. Oktober 2018	0,350%
bis 31. Oktober 2020	0,730%
bis 31. Oktober 2022	1,130%
bis 31. Oktober 2024	1,800%
bis 31. Oktober 2027	2,380%
bis 31. Oktober 2033	2,750%
ab 1. November 2033	2,900%

In den Geschäftsjahren 2016/17 und 2015/16 kam es bei Bankfinanzierungen in der BUWOG Group zu keinem Bruch von Financial Covenants.

**6.16 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN**

Folgende Tabellen zeigen die nach Restlaufzeiten gegliederten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen finanziellen und nichtfinanziellen Verbindlichkeiten:

**VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN**

in TEUR	30. April 2017	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>27.116,2</b>	<b>27.020,1</b>	<b>96,1</b>
<b>Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>			
Zeitwert negativer derivativer Finanzinstrumente:	76.826,9	19.222,7	57.604,2
Zinsswaps	57.604,2	0,0	57.604,2
Eingebettete Derivate der Wandelschuldverschreibungen	19.222,7	19.222,7	0,0
Hausverwaltung	14.476,7	14.476,7	0,0
Kautionen	29.630,8	29.630,8	0,0
Erhaltene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	39.581,2	3.718,7	35.862,5
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	3.390,7	3.390,7	0,0
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf)	34.280,2	34.280,2	0,0
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsbeiträgen	104.445,9	104.445,9	0,0
Übrige	85.511,8	58.523,9	26.987,9
<b>Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>388.144,2</b>	<b>267.689,6</b>	<b>120.454,6</b>
<b>Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten</b>			
Finanzamt und andere Abgabenbehörden	10.648,0	10.648,0	0,0
Erhaltene Anzahlungen Wohnungsverkäufe	37.919,5	37.919,5	0,0
Erhaltene Miet- und Betriebskostenvorauszahlungen	62,6	62,6	0,0
Übrige	77,2	77,2	0,0
<b>Summe sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>48.707,3</b>	<b>48.707,3</b>	<b>0,0</b>
<b>Summe</b>	<b>463.967,7</b>	<b>343.417,0</b>	<b>120.550,7</b>

**VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN - VORJAHR**

in TEUR	30. April 2016	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>20.103,5</b>	<b>20.103,5</b>	<b>0,0</b>
<b>Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>			
Zeitwert negativer derivativer Finanzinstrumente:	67.912,1	0,0	67.912,1
Zinsswaps	67.912,1	0,0	67.912,1
Eingebettete Derivate der Wandelschuldverschreibungen	0,0	0,0	0,0
Hausverwaltung	13.965,6	13.965,6	0,0
Kautionen	28.808,1	28.808,1	0,0
Erhaltene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	43.588,0	8.559,6	35.028,4
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	3.220,6	3.220,6	0,0
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf)	32.025,6	32.025,6	0,0
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsbeiträgen	104.007,0	104.007,0	0,0
Übrige	65.755,8	45.988,1	19.767,7
<b>Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>359.282,8</b>	<b>236.574,6</b>	<b>122.708,2</b>
<b>Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten</b>			
Finanzamt und andere Abgabenbehörden	8.323,9	8.323,9	0,0
Erhaltene Anzahlungen Wohnungsverkäufe	35.205,1	35.205,1	0,0
Übrige	4,2	4,2	0,0
<b>Summe sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>43.533,2</b>	<b>43.533,2</b>	<b>0,0</b>
<b>Summe</b>	<b>422.919,5</b>	<b>300.211,3</b>	<b>122.708,2</b>

Von den Mietern erhaltene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge werden im Zeitpunkt der Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsaufwendungen erfolgswirksam vereinnahmt.

In Österreich werden für geförderte Wohnungen Finanzierungsbeiträge von Mietern eingehoben, die bei Beendigung des Mietverhältnisses abzüglich eines Verwohnungsbeitrags rückerstattet werden. Der rückerstattete Betrag darf von Nachmietern wieder eingehoben werden. In der Regel handelt es sich um unbefristete Mietverträge, die jederzeit gekündigt werden können, daher werden diese Verbindlichkeiten zum Nominale bilanziert und als kurzfristig ausgewiesen.

In den übrigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen abgegrenzte Verbindlichkeiten (insbesondere Leistungsabgrenzungen und Instandhaltungsabgrenzungen) sowie Verbindlichkeiten aufgrund von bestehenden Kündigungsrechten von nicht beherrschenden Gesellschaftern enthalten.

## **6.17 RÜCKSTELLUNGEN**

### **6.17.1 Aufgliederung der Bilanzwerte**

Die Bilanzwerte der Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>BILANZWERTE</b>		
in TEUR	30. April 2017	30. April 2016
Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern	6.543,3	6.375,7
Rückstellungen für Pensionen	4.215,4	4.205,2
Rückstellungen für Abfertigungen	2.277,4	2.121,8
Rückstellungen für Jubiläumsgelder	50,5	48,7
Sonstige Rückstellungen	8.077,0	6.811,1
<b>Summe</b>	<b>14.620,3</b>	<b>13.186,8</b>
davon kurzfristig	8.077,0	6.811,1
davon langfristig	6.543,3	6.375,7

### **6.17.2 Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern**

In der BUWOG Group stellen leistungsorientierte Pensions- und Abfertigungspläne die wesentlichen Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern dar.

In Deutschland bestehen bei drei Gesellschaften Pensionszusagen aus einzelnen Dienstverträgen. Diesen leistungsorientierten Verpflichtungen wird durch die Bildung von Rückstellungen Rechnung getragen. Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung (Defined Benefit Obligation, DBO) wird unter Berücksichtigung künftig erwarteter Gehalts- und Pensionstrends berechnet, da der bis zum Pensionierungsalter erreichbare Leistungsanspruch von diesen abhängig ist. Sind die Leistungsansprüche durch Vermögen gedeckt, wird der beizulegende Zeitwert des Planvermögens mit der DBO verrechnet. Für die wesentlichen Einflussfaktoren wurden folgende versicherungsmathematische Annahmen zugrunde gelegt:

<b>PARAMETER RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN</b>		
	30. April 2017	30. April 2016
Abzinsungssatz	1,64%	1,90%
Gehaltssteigerung	2,00%	2,00%
Pensionstrend	1,75%	1,75%
Restlebenserwartung gemäß Sterbetafel	Klaus Heubeck 2005-G	Klaus Heubeck 2005-G

Die Nettoverpflichtungen aus leistungsorientierten Pensionsplänen haben sich wie folgt entwickelt:

## RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

in TEUR	2016/17			2015/16		
	Barwert der Verpflichtungen (DBO)	Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	Nettoverpflichtung	Barwert der Verpflichtungen (DBO)	Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	Nettoverpflichtung
<b>Stand 1. Mai</b>	<b>4.500,8</b>	<b>-295,6</b>	<b>4.205,2</b>	<b>4.960,9</b>	<b>-276,0</b>	<b>4.684,9</b>
Laufender Dienstzeitaufwand	16,1	0,0	16,1	21,3	0,0	21,3
Zinsaufwand/-ertrag	82,8	-5,7	77,1	62,7	-3,8	58,9
<b>Summe Aufwendungen für Pensionen</b>	<b>98,9</b>	<b>-5,7</b>	<b>93,2</b>	<b>84,0</b>	<b>-3,8</b>	<b>80,2</b>
Neubewertungen	208,7	-4,4	204,3	-275,4	-3,2	-278,6
Beiträge des Arbeitgebers	0,0	-11,9	-11,9	0,0	-12,6	-12,6
Auszahlungen	-277,3	1,9	-275,4	-268,7	0,0	-268,7
<b>Summe Sonstiges</b>	<b>-68,6</b>	<b>-14,4</b>	<b>-83,0</b>	<b>-544,1</b>	<b>-15,8</b>	<b>-559,9</b>
<b>Stand 30. April</b>	<b>4.531,1</b>	<b>-315,7</b>	<b>4.215,4</b>	<b>4.500,8</b>	<b>-295,6</b>	<b>4.205,2</b>
davon kurzfristig			0,0			0,0
davon langfristig			4.215,4			4.205,2

Die in der Tabelle ausgewiesenen Aufwendungen für Pensionen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung im Personalaufwand ausgewiesen. Die versicherungsmathematischen Gutachten wurden von der Mercer Deutschland GmbH erstellt. Das Planvermögen besteht bei der UFBA Unterstützungskasse für betriebliche Altersversorgung e.V., über die die Pensionen bezahlt werden.

In Österreich werden derzeit entsprechende Vorsorgen für Abfertigungen für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bilanziert. Aufgrund österreichischer arbeitsrechtlicher Verpflichtungen erhalten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, deren Dienstverhältnis vor dem 1. Jänner 2003 begann, bei Kündigung oder zum Pensions Eintrittszeitpunkt eine Abfertigung. Die Höhe der Zahlung ist abhängig von den geleisteten Dienstjahren sowie dem maßgeblichen Bezug im Zeitpunkt des Unternehmensaustritts. Im Zusammenhang mit den Abfertigungsrückstellungen ist die BUWOG Group Risiken ausgesetzt, die deren Höhe in der Zukunft beeinflussen können. Im Hinblick auf den Umfang der Abfertigungsrückstellungen werden diese jedoch als nicht wesentlich eingestuft. Für die Abfertigungsrückstellungen besteht kein Planvermögen. Die Finanzierung der Verpflichtungen erfolgt über die Inanspruchnahme zukünftiger Cashflows. Die Berechnung der Abfertigungsrückstellungen erfolgte auf Basis von Annahmen und Schätzungen am Bilanzstichtag. Für die wesentlichen Einflussfaktoren wurden folgende versicherungsmathematische Annahmen zugrunde gelegt:

## PARAMETER RÜCKSTELLUNGEN FÜR ABFERTIGUNGEN

	30. April 2017	30. April 2016
Abzinsungssatz	0,50%	0,90%
Gehaltssteigerungen	2,00%	2,00%
Fluktuation (Angestellte)	7,90%	7,90%
Fluktuation (Arbeiter)	15,70%	15,70%
Restlebenserwartung gemäß Sterbetafel	Pagler & Pagler AVÖ 2008-P	Pagler & Pagler AVÖ 2008-P

Der Barwert der Verpflichtungen aus leistungsorientierten Abfertigungsplänen hat sich wie folgt entwickelt:

## RÜCKSTELLUNGEN FÜR ABFERTIGUNGEN

in TEUR	2016/17 Barwert der Verpflichtungen (DBO)	2015/16 Barwert der Verpflichtungen (DBO)
<b>Stand 1. Mai</b>	<b>2.121,8</b>	<b>2.127,3</b>
Laufender Dienstzeitaufwand	75,9	75,0
Zinsaufwand	18,9	27,5
<b>Summe Aufwendungen für Abfertigungen</b>	<b>94,8</b>	<b>102,5</b>
Neubewertung der Verpflichtungen	133,1	-22,7
Auszahlungen	-72,3	-85,3
<b>Summe Sonstiges</b>	<b>60,8</b>	<b>-108,0</b>
<b>Stand 30. April</b>	<b>2.277,4</b>	<b>2.121,8</b>
davon kurzfristig	0,0	0,0
davon langfristig	2.277,4	2.121,8

Die in der Tabelle ausgewiesenen Aufwendungen für Abfertigungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung im Personalaufwand ausgewiesen. Die versicherungsmathematischen Gutachten wurden von der AKTUAR Versicherungsmathematik GmbH erstellt.

Die gemäß IAS 19R im sonstigen Ergebnis erfassten Neubewertungen setzen sich wie folgt zusammen:

## NEUBEWERTUNGEN

in TEUR	2016/17	2015/16
<b>Pensionen</b>		
Neubewertung der Verpflichtungen		
aus der Änderung demografischer Annahmen	0,0	0,0
aus der Änderung finanzieller Annahmen	124,7	-340,4
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	84,0	65,0
Neubewertung des Planvermögens		
Ertrag aus Planvermögen ohne Zinserträge	-4,4	-3,2
<b>Summe Neubewertungen Pensionen</b>	<b>204,3</b>	<b>-278,6</b>
<b>Abfertigungen</b>		
Neubewertung der Verpflichtungen		
aus der Änderung demografischer Annahmen	0,0	-6,3
aus der Änderung finanzieller Annahmen	53,4	50,7
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	79,7	-67,1
<b>Summe Neubewertungen Abfertigungen</b>	<b>133,1</b>	<b>-22,7</b>
<b>Summe Neubewertungen</b>	<b>337,4</b>	<b>-301,3</b>

Bezüglich der Steuereffekte in Zusammenhang mit den Neubewertungen der Pensions- und Abfertigungsrückstellungen siehe Kapitel 6.7 *Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden*.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und Abfertigungen wird maßgeblich durch die Auswahl angemessener versicherungsmathematischer Parameter beeinflusst. Nachfolgend werden Sensitivitäten, die sich aus der Variation eines Parameters ergeben, beschrieben. Dabei werden alle anderen Parameter konstant gehalten. In der Realität ist es jedoch eher unwahrscheinlich, dass diese Einflussgrößen nicht korrelieren. Die Ermittlung der geänderten Verpflichtung erfolgt analog zur Ermittlung der tatsächlichen Verpflichtung nach der Projected-Unit-Credit-Methode gemäß IAS 19. Bei einer Veränderung der angegebenen Parameter um +/-0,5%-Punkte ergeben sich folgende Veränderungen der Verpflichtungen:

**SENSITIVITÄTSANALYSE**

in TEUR	Veränderung des Parameters	Barwert der Verpflichtung (DBO) 30. April 2017		Barwert der Verpflichtung (DBO) 30. April 2016	
		Zunahme Parameter	Abnahme Parameter	Zunahme Parameter	Abnahme Parameter
<b>Pensionen</b>					
Abzinsungssatz	+/- 0,5%	4.275,6	4.814,8	4.248,2	4.781,3
Gehaltssteigerung	+/- 0,5%	4.534,6	4.527,6	4.504,4	4.497,4
Pensionssteigerung	+/- 0,5%	4.779,4	4.302,2	4.749,4	4.271,8
<b>Abfertigungen</b>					
Abzinsungssatz	+/- 0,5%	2.211,1	2.347,7	2.058,9	2.188,5
Gehaltssteigerung	+/- 0,5%	2.340,6	2.217,1	2.182,2	2.064,2

Die durchschnittliche Restlaufzeit der leistungsorientierten Pensions- und Abfertigungsverpflichtungen stellt sich zu den angegebenen Bilanzstichtagen wie folgt dar:

**DURCHSCHNITTLICHE RESTLAUFZEIT**

in Jahren	30. April 2017	30. April 2016
<b>Pensionen</b>		
Deutschland	11,9	11,8
<b>Abfertigungen</b>		
Österreich	6,0	6,2

Die folgende Tabelle zeigt die Fälligkeiten der erwarteten Leistungsauszahlungen:

**FÄLLIGKEITSANALYSE**

in TEUR	30. April 2017		30. April 2016	
	Pensionen	Abfertigungen	Pensionen	Abfertigungen
im 1. Jahr	281,7	238,4	285,3	241,8
im 2. bis 5. Jahr	1.093,9	1.080,1	1.088,2	1.005,8
ab dem 6. Jahr	1.170,8	1.281,1	1.188,0	1.303,2

### 6.17.3 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen zeigen folgende Entwicklung:

#### SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

in TEUR

Sonstige Rückstellungen

<b>Anfangsbestand 1. Mai 2015</b>	<b>9.694,6</b>
Zugang	1.806,9
Auflösung	-386,0
Verbrauch	-4.308,1
Umbuchungen	3,7
<b>Endbestand 30. April 2016</b>	<b>6.811,1</b>
<b>Anfangsbestand 1. Mai 2016</b>	<b>6.811,1</b>
Zugang	3.910,0
Auflösung	-1.223,1
Verbrauch	-1.421,0
Umbuchungen	0,0
<b>Endbestand 30. April 2017</b>	<b>8.077,0</b>

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten, gesetzliche Instandhaltungsauflagen und übrige Rückstellungen. Die sonstigen Rückstellungen sind zur Gänze dem kurzfristigen Bereich zuzurechnen. Aufgrund der Zurechnung der sonstigen Rückstellungen zum kurzfristigen Bereich wird mit einem Mittelabfluss im Zusammenhang mit diesen Rückstellungen im nächsten Geschäftsjahr gerechnet.

### 6.18 STEUERSCHULDEN

Die Steuerschulden zum 30. April 2017 in Höhe von TEUR 28.843,3 (30. April 2016: TEUR 47.557,9) betreffen vor allem noch nicht entrichtete Ertragsteuern.

## 7. SONSTIGE ANGABEN

### 7.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

Unter dem Begriff Finanzinstrumente werden finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten zusammengefasst. Ein Finanzinstrument wird allgemein definiert als Vertrag, der gleichzeitig bei dem einen Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei dem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führt. Als Vertragspartner können auch mehrere Unternehmen auftreten. Unter diese Definition fallen Wertpapiere, Forderungen, Verbindlichkeiten, Eigenkapitalinstrumente und Derivate, gleichgültig, ob die Verpflichtung bedingt oder unbedingt ist.

#### **7.1.1 Klassen und Kategorien von Finanzinstrumenten**

IFRS 7.6 verlangt die Aufgliederung der Finanzinstrumente nach Klassen sowie die Überleitungsrechnungen zu den in der Bilanz ausgewiesenen Posten. Die Bildung der Klassen wird vom bilanzierenden Unternehmen selbst bestimmt und ist daher i.d.R. anders als die nach IAS 39 definierten Kategorien, die zum Zweck der Bewertung der Finanzinstrumente erfasst werden.

Dementsprechend wurden ähnliche Finanzinstrumente in einer Klasse zusammengefasst. Bei der Definition der Klassen wurde ebenfalls auf die Möglichkeit einer leichten Überleitung auf die in der Bilanz ausgewiesenen Posten Rücksicht genommen. Als Ergebnis wurden im vorliegenden Konzernabschluss folgende Klassen definiert: Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Forderungen, Wertpapiere und Anteile, Ausleihungen und Liquide Mittel auf der Aktivseite sowie Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, übrige Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Derivate und übrige sonstige Verbindlichkeiten sowie zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten auf der Passivseite.

Neben der Einteilung der Finanzinstrumente in Klassen fordert IFRS 7 die Angabe der Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach den Kategorien des IAS 39. Die nachfolgenden Tabellen stellen die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Klasse sowie auch für jede Kategorie nach IAS 39 dar und leiten diese auf die entsprechenden Bilanzpositionen über. Da die Bilanzposten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowohl Finanzinstrumente als auch nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten enthalten (z.B. Steuerforderungen), ermöglicht die Spalte Non-FI die vollständige Überleitung auf die Bilanzposten.

## AUFTEILUNG DER FINANZINSTRUMENTE AUF DIE KATEGORIEN DES IAS 39

in TEUR

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

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

**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  
**AFS:** available for sale/zur Veräußerung verfügbar  
**HFT:** held for trading/zu Handelszwecken gehalten  
**L&R:** loans and receivables/Kredite und Forderungen  
**FLAC:** financial liabilities measured at amortised cost/zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten  
**Non-FI:** non-financial assets/liabilities/nichtfinanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

**AUFTEILUNG DER FINANZINSTRUMENTE AUF DIE KATEGORIEN DES IAS 39 - VORJAHR**

in TEUR

AKTIVA	FA@FV/P&L				Buchwert am 30. April 2016	Fair Value am 30. April 2016
	AFS	Fair-Value- Option	L&R	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend		
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>145.045,7</b>	<b>36.855,5</b>	<b>181.901,2</b>	<b>181.901,2</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	7.304,1	0,0	7.304,1	7.304,1
Sonstige Forderungen	0,0	0,0	137.741,6	36.855,5	174.597,1	174.597,1
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>2,1</b>	<b>11.465,2</b>	<b>8.136,0</b>	<b>0,0</b>	<b>19.603,3</b>	<b>23.045,0</b>
Wertpapiere und Anteile	2,1	0,0	0,0	0,0	2,1	2,1
Ausleihungen	0,0	11.465,2	8.136,0	0,0	19.601,2	23.042,9
<b>Liquide Mittel</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>82.540,1</b>	<b>0,0</b>	<b>82.540,1</b>	<b>82.540,1</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>2,1</b>	<b>11.465,2</b>	<b>235.721,8</b>	<b>36.855,5</b>	<b>284.044,6</b>	<b>287.486,3</b>

PASSIVA	FL@FV/P&L				Buchwert am 30. April 2016	Fair Value am 30. April 2016
	Fair-Value- Option	HFT	FLAC	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend		
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>717.131,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.335.530,8</b>	<b>0,0</b>	<b>2.052.661,8</b>	<b>2.081.482,9</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	275.332,2	0,0	1.306.340,5	0,0	1.581.672,7	1.607.836,0
Übrige Finanzverbindlichkeiten	441.798,8	0,0	29.190,3	0,0	470.989,1	473.646,9
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>0,0</b>	<b>67.912,1</b>	<b>311.474,2</b>	<b>43.533,2</b>	<b>422.919,5</b>	<b>422.919,5</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	20.103,5	0,0	20.103,5	20.103,5
Derivate	0,0	67.912,1	0,0	0,0	67.912,1	67.912,1
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	291.370,7	43.533,2	334.903,9	334.903,9
<b>Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>717.131,0</b>	<b>67.912,1</b>	<b>1.647.005,0</b>	<b>43.533,2</b>	<b>2.475.581,3</b>	<b>2.504.402,4</b>

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

Die in den obigen Tabellen angeführten beizulegenden Zeitwerte (Fair Values) werden auf Grundlage anerkannter finanzmathematischer Bewertungsmethoden ermittelt (siehe Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten in Kapitel 7.1.3 *Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten*).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind überwiegend kurzfristig bzw. sind unter Berücksichtigung etwaiger Wertberichtigungen angesetzt, weshalb deren beizulegender Zeitwert dem Buchwert entspricht. Gleiches gilt für die Liquiden Mittel.

Der beizulegende Zeitwert der sonstigen Forderungen entspricht gleichfalls annähernd dem Buchwert, da gegebenenfalls notwendige Wertberichtigungen bereits mindernd berücksichtigt werden.

Der Buchwert der in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten enthaltenen Ausleihungen entspricht mit Ausnahme von Schuldübernahmen den fortgeführten Anschaffungskosten. Der Buchwert der Schuldübernahmen entspricht dem beizulegenden Zeitwert.

Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Der beizulegende Zeitwert der Wandelschuldverschreibungen zum 30. April 2017 wurde als Barwert der zukünftigen Tilgungen ermittelt.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Von den liquiden Mitteln wurden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 20.374,4 (30. April 2016: TEUR 37.281,9) aufgrund einer Aufrechnungsvereinbarung abgesetzt. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit Annuitätzuschüssen werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (siehe Kapitel 2.4.17 *Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten*).

Die übrigen Finanzverbindlichkeiten bestehen vorwiegend aus Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften. Diese werden zum beizulegenden Zeitwert (siehe Kapitel 2.4.4 *Zuwendungen der öffentlichen Hand*) bzw. im Falle von marktkonformer Verzinsung zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Der beizulegende Zeitwert der übrigen sonstigen Verbindlichkeiten sowie der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen entspricht im Wesentlichen dem Buchwert. Der Buchwert der zur Veräußerung gehaltenen Verbindlichkeiten entspricht im Wesentlichen dem beizulegenden Zeitwert.

Der beizulegende Zeitwert aller Vermögenswerte und Schulden, die in der Bilanz nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, bei denen dieser jedoch angegeben wurde, ist der Stufe 3 der Bemessungshierarchie zuzuordnen. Hinsichtlich der Bewertungsverfahren und Inputfaktoren wird auf Kapitel 7.1.3 *Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten* verwiesen.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden in Kapitel 2. *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden* dargestellt.

**7.1.2 Nettogewinne und -verluste**

Gemäß IFRS 7.20 (a) ist die Angabe der Nettogewinne und -verluste für jede der in IAS 39.9 definierten Kategorien von Finanzinstrumenten erforderlich. Für die BUWOG Group setzen sich diese wie folgt zusammen:

**NETTOGEWINNE UND -VERLUSTE**

2016/17

in TEUR		Fair-Value-Bewertung	Wert-berichtigung	Ergebnis aus Abgang bzw. Rückkauf	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	Nettogewinne/-verluste
<b>AFS</b>	<b>Fair Value erfolgsneutral</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,5</b>
	davon in der GuV erfasst	0,0	0,0	-2,5	0,0	-2,5
	davon im EK erfasst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>FA@FV/P&amp;L</b>	<b>Fair Value erfolgswirksam</b>	<b>199,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-87,9</b>	<b>0,0</b>	<b>111,2</b>
	davon Fair-Value-Option	199,1	0,0	-87,9	0,0	111,2
	davon HFT	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>L&amp;R</b>	<b>Fortgeführte Anschaffungskosten</b>	<b>0,0</b>	<b>-72,8</b>	<b>-2.810,7</b>	<b>552,1</b>	<b>-2.218,8</b>
<b>FL@FV/P&amp;L</b>	<b>Fair Value erfolgswirksam</b>	<b>-9.351,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-824,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-10.175,5</b>
	davon Fair-Value-Option	-11.127,7	0,0	-824,1	0,0	-11.951,8
	davon HFT	1.776,3	0,0	0,0	0,0	1.776,3
<b>FLAC</b>	<b>Fortgeführte Anschaffungskosten</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>244,0</b>	<b>-209,6</b>	<b>34,4</b>

**NETTOGEWINNE UND -VERLUSTE - VORJAHR**

2015/16

in TEUR		Fair-Value-Bewertung	Wert-berichtigung	Ergebnis aus Abgang bzw. Rückkauf	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	Nettogewinne/-verluste
<b>AFS</b>	<b>Fair Value erfolgsneutral</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
	davon in der GuV erfasst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	davon im EK erfasst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>FA@FV/P&amp;L</b>	<b>Fair Value erfolgswirksam</b>	<b>343,6</b>	<b>0,0</b>	<b>-6,2</b>	<b>0,0</b>	<b>337,4</b>
	davon Fair-Value-Option	343,6	0,0	-6,2	0,0	337,4
	davon HFT	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>L&amp;R</b>	<b>Fortgeführte Anschaffungskosten</b>	<b>0,0</b>	<b>-1.944,2</b>	<b>-185,2</b>	<b>576,5</b>	<b>-1.552,9</b>
<b>FL@FV/P&amp;L</b>	<b>Fair Value erfolgswirksam</b>	<b>11.671,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-735,0</b>	<b>0,0</b>	<b>10.936,0</b>
	davon Fair-Value-Option	9.051,9	0,0	-735,0	0,0	8.316,9
	davon HFT	2.619,1	0,0	0,0	0,0	2.619,1
<b>FLAC</b>	<b>Fortgeführte Anschaffungskosten</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>538,5</b>	<b>-277,4</b>	<b>261,1</b>

AFS: available for sale/zur Veräußerung verfügbar

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

HFT: held for trading/zu Handelszwecken gehalten

L&R: loans and receivables/Kredite und Forderungen

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

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

### 7.1.3 Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten

Im Folgenden werden jene Finanzinstrumente, die in der Bilanz zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, analysiert.

#### HIERARCHIE DER BEIZULEGENDEN ZEITWERTE VON FINANZINSTRUMENTEN

in TEUR

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

#### HIERARCHIE DER BEIZULEGENDEN ZEITWERTE VON FINANZINSTRUMENTEN - VORJAHR

in TEUR

<b>30. April 2016</b>	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	<b>Gesamt</b>
<b>Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte</b>				
Wertpapiere und Anteile	0,0	0,0	2,1	<b>2,1</b>
<b>Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>				
Fair-Value-Option				
Schuldübernahmen	0,0	11.465,2	0,0	<b>11.465,2</b>
<b>Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Fair-Value-Option				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	275.332,2	0,0	<b>275.332,2</b>
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0,0	441.798,8	0,0	<b>441.798,8</b>
<b>Zu Handelszwecken gehalten</b>				
Derivative Finanzinstrumente	0,0	67.912,1	0,0	<b>67.912,1</b>

Eine Überleitungsrechnung von den Eröffnungs- zu den Schlusswerten zum 30. April 2017 von Finanzinstrumenten, die nach Stufe 3 bewertet werden, stellt sich wie folgt dar:

### ÜBERLEITUNGSRECHNUNG FINANZINSTRUMENTE

in TEUR	Wertpapiere und Anteile	Schuld- übernahmen	Finanz- verbindlichkeiten	Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten
<b>Stand am 1. Mai 2015</b>	<b>1,5</b>	<b>9.565,9</b>	<b>-776.985,7</b>	<b>-169,9</b>
Erfolgswirksame Bewertung von Finanzinstrumenten	0,0	343,6	9.051,9	0,0
Zu-/Abgänge	0,6	1.555,7	50.802,8	169,9
Umgliederung in Stufe 2	0,0	-11.465,2	717.131,0	0,0
<b>Stand am 30. April 2016</b>	<b>2,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Stand am 1. Mai 2016</b>	<b>2,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Erfolgswirksame Bewertung von Finanzinstrumenten	0,0	0,0	0,0	0,0
Zu-/Abgänge	188,2	0,0	0,0	0,0
Umgliederung in Stufe 2	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Stand am 30. April 2017</b>	<b>190,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Bewertungsverfahren und Inputfaktoren bei der Ermittlung beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten:

### BEWERTUNGSVERFAHREN UND INPUTFAKTOREN

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

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

Der Diskontierungszinssatz orientiert sich an den Zinskonditionen der BUWOG Group und setzt sich aus einer Referenzzinskurve und einem für die BUWOG Group spezifischen Zinszuschlag (Credit Spread) zusammen. Die Diskontierungszinssätze entsprechen einer Zinskurve auf Basis einer Euro-Zinsswapkurve, die über Laufzeiten von bis zu 60 Jahren reicht. Ausgehend vom jeweils gültigen Diskontierungszinssatz wird ein laufzeitkongruenter Credit Spread aufgeschlagen. Der Credit Spread entspricht dabei dem Aufschlag, den ein Kreditnehmer über den Referenzzinssatz hinaus zahlen muss, und inkludiert gleichfalls das Risikoprofil der Finanzierung und die Bonität des Kreditnehmers unter Berücksichtigung einer möglichen Ausfallswahrscheinlichkeit (Debt Value Adjustment). Die BUWOG Group hat bis inklusive 30. April 2015 die verwendeten Credit Spreads von aktuellen Finanzierungsangeboten für langfristige Bestandsobjekte abgeleitet, da hierdurch das Risikoprofil der langfristigen Finanzierungen für Bestandsimmobilien mit relativ geringem Risiko wesentlich konkreter abgebildet wurde als anhand des Modell CDS der gesamten BUWOG Group. Dies deshalb, weil das Risikoprofil der gesamten BUWOG Group nicht nur Finanzierungen von Bestandsimmobilien, sondern auch von Development-Projekten mit einem im Vergleich zu Bestandsimmobilien typischerweise höheren spezifischen Risiko widerspiegelt. Aufgrund einer geänderten Datenlage – keine hinsichtlich Anzahl und Volumen repräsentative Verfügbarkeit von langfristigen Finanzierungsangeboten von Bestandsobjek-

ten – wurde auch zur Bewertung der Finanzverbindlichkeiten zum 30. April 2017 der verwendete Credit Spread der BUWOG Group über die Bloomberg-Funktion DRISK ermittelt. Mit dieser Funktion wird anhand aktueller Unternehmensparameter börsennotierter Unternehmen der potenzielle 5-Jahres-Modell-CDS errechnet und mittels CDS-Modelling auf die unterschiedlichen Laufzeiten übergeleitet. Da die für die Ermittlung des CDS-Spreads herangezogenen Inputparameter am Markt beobachtbar sind, sind die Finanzverbindlichkeiten, welche zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, gemäß IFRS 13 der Stufe 2 der Bemessungshierarchie zuzuordnen. Sofern zu einem zukünftigen Bilanzstichtag wieder fortlaufend repräsentative Finanzierungen für Bestandsobjekte hinsichtlich der Volumina und der Finanzierungsanzahl mit unterschiedlichen Finanzierungspartnern vorliegen, werden die Credit Spreads wiederum anhand dieser Finanzierungsangebote abgeleitet werden.

Bei kapitalwertorientierten Verfahren führt eine Erhöhung des Referenzzinssatzes oder des Credit Spreads zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts, während eine Verringerung dieser Inputfaktoren den beizulegenden Zeitwert erhöht. Bezüglich der verwendeten Diskontierungszinssätze siehe Kapitel 6.15 *Finanzverbindlichkeiten*.

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

Zur Berechnung des Credit Value Adjustments (CVA) und des Debt Value Adjustments (DVA) sind folgende drei Parameter notwendig: Ausfallswahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD), Ausfallsquote (Loss Given Default, LGD) und die Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt (Exposure at Default, EAD). Die Ausfallswahrscheinlichkeit wird aus Credit-Default-Swaps-Spreads (CDS-Spreads) des jeweiligen Kontrahenten abgeleitet. Sind die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps positiv, stellen sie eine Forderung für die BUWOG Group dar und somit wird eine CVA-Ermittlung für diesen Forderungsbetrag vorgenommen. Hierzu werden die Ausfallswahrscheinlichkeiten der Kontrahenten benötigt. Da es sich im Regelfall bei den Kontrahenten der Derivatsabschlüsse um größere Finanzinstitute mit einem eigenen gehandelten Markt-CDS handelt, können diese im Regelfall direkt übernommen werden (Datenquelle: Bloomberg). Gibt es für einen Kontrahenten keine eigenen gehandelten Markt-CDS, wird für den entsprechenden Kontrahenten näherungsweise der Markt-CDS-Spread einer vergleichbaren Bank (idealerweise mit gleichem externem Rating) herangezogen. In der Bemessungshierarchie für beizulegende Zeitwerte entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 1 und 2.

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

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

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

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

#### **7.1.4 Gegebene Sicherheiten**

Im Rahmen von Finanzierungen werden üblicherweise von den einzelnen Gesellschaften Sicherheiten für die Kreditverbindlichkeiten gestellt. Jede Gesellschaft bzw. jedes Objekt muss für die laufende Bedienung des Schuldendienstes aufkommen. Zur Absicherung der Kreditverbindlichkeiten steht der Bank ein Paket an Sicherheiten zur Verfügung, welche diese im Falle einer Fälligkeit zur Befriedigung ihrer Forderungen heranziehen kann. Das Sicherheitenpaket kann folgende Besicherungen umfassen:

- Hypothekarische Besicherung des Grundstücks bzw. des Grundstücks und der Immobilie
- Verpfändung der Geschäftsanteile an der jeweiligen Gesellschaft
- Verpfändung von Forderungen aus Mietverträgen
- Verpfändung von Forderungen aus Wohnungsverkäufen
- Verpfändung von Bankkonten

Die Konditionen, Art und Umfang der Sicherheiten werden einzeln (pro Gesellschaft und Objekt) vereinbart und sind von Finanzierungsvolumen, Höhe und Laufzeit der Kreditverbindlichkeit abhängig. Weitere Angaben hinsichtlich gegebener Sicherheiten enthält auch Kapitel 7.2.3 *Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko*.

Es besteht eine Anteilsverpfändung der Anteile an der BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH zugunsten der Republik Österreich im Zusammenhang mit der Rückführung von Bundesdarlehen im Zuge des Erwerbs in 2004, mit deren Inanspruchnahme nicht zu rechnen ist.

Des Weiteren bestehen zum 30. April 2017 Bankgarantien in Höhe von EUR 38,1 Mio. (30. April 2016: EUR 36,7 Mio.) zur Sicherstellung von Anzahlungen durch Wohnungserwerber, für Gewährleistungsverpflichtungen und für den Erwerb von Liegenschaften.

## **7.2 FINANZIELLES RISIKOMANAGEMENT**

### **7.2.1 Allgemeines**

IFRS 7.31 verlangt Angaben, die es dem Bilanzleser ermöglichen, Art und Umfang der aus Finanzinstrumenten resultierenden Risiken, denen das Unternehmen zum Bilanzstichtag ausgesetzt ist, zu beurteilen.

Als Immobilienbestandshalter und -entwickler ist die BUWOG Group unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, welche zugleich auch Chancen darstellen können. Mit einem effektiven und konsequenten Risikomanagement stellt das Unternehmen sicher, dass Entwicklungen, die strategische und operative Ziele gefährden könnten, rechtzeitig erkannt und in den jeweiligen Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden. Das Risikomanagement behandelt somit nicht nur die Beherrschung von Risiken, sondern auch den konsequenten Umgang mit damit einhergehenden Chancen.

Das Risikomanagement wird in der BUWOG Group auf allen Ebenen wahrgenommen und vom Vorstand verantwortet. Zusätzlich hat die BUWOG Group zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) weiter optimiert. Das IKS wird im Lagebericht beschrieben. Interne Prüfer beurteilen Funktion und Effizienz des IKS.

Das unternehmensweite Risikomanagement soll dazu beitragen, rational begründete Entscheidungen im Umgang mit Risiken und Chancen zu treffen. Unter einem Risiko versteht die BUWOG Group die Wahrscheinlichkeit, dass ein Ereignis eintritt, welches die Erreichung von Zielen negativ beeinflusst. Ebenso werden im Risikomanagement Chancen erkannt und identifiziert. Unter einer Chance versteht die BUWOG Group die Möglichkeit, dass ein Ereignis auftritt, das die Zielerreichung positiv beeinflusst. Dadurch kann Unternehmenswert erhalten oder neu geschaffen werden. Sowohl Risiken als auch Chancen werden mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit und einer potenziellen Schadenshöhe bewertet. Lediglich zur leichteren Lesbarkeit wird in der Folge einzig von „Risikomanagement“ und „Risiko“ gesprochen. Beide sind gleichermaßen Gegenstand von Steuerungsmaßnahmen in der BUWOG Group.

Unter Risikomanagement, bezogen auf das Unternehmen, wird ein systematischer, wertorientierter bzw. erfolgsorientierter Ansatz zur Analyse und zum Umgang mit Risiken verstanden. Das unternehmensweite Risikomanagement der BUWOG Group ist in Anlehnung an das COSO-Rahmenwerk aufgebaut, es gliedert sich in Risikoidentifikation, Risikoanalyse, Risikobewertung, Risikosteuerung, Risikomonitoring, Risikoüberwachung, Risikoinformation und -kommunikation sowie internes Umfeld. Dies geschieht sowohl in einem Regelprozess als auch in einem Ad-hoc-Prozess.

Die bedeutendsten Risikofaktoren sind finanzielle sowie markt- und immobilienpezifische Risiken. Markt- und immobilienpezifische Risiken werden im Lagebericht näher erläutert. Die wesentlichen finanziellen Risikofaktoren ergeben sich aus Änderungen der Zinslandschaft sowie aus der Veränderung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern.

### **7.2.2 Ausfall-/Kreditrisiko**

Nach IFRS 7.36 müssen für jede Klasse von Finanzinstrumenten Angaben über das maximale Kreditrisiko am Bilanzstichtag ohne Berücksichtigung risikomindernder Vereinbarungen, eine Beschreibung der erhaltenen Kreditsicherheiten und risikomindernder Vereinbarungen sowie Angaben über die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte, deren Vertragsbedingungen abgeändert wurden und die unter den vorherigen Vertragsbedingungen bereits fällig oder wertgemindert gewesen wären, gemacht werden. Entsprechend IFRS 7.B9 sind die nach IAS 39 gebildeten Wertberichtigungen vom Bruttobuchwert der finanziellen Vermögenswerte abzuziehen. Der verbleibende Betrag repräsentiert das maximale Kreditrisiko. Sicherheiten und sonstige risikomindernde Vereinbarungen werden nicht berücksichtigt, sondern nur gesondert angegeben (IFRS 7.36[b]). Ausfall-/Kreditrisiken ergeben sich, wenn ein Vertragspartner der BUWOG Group seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und infolgedessen ein finanzieller Schaden für die BUWOG Group entsteht. Um diese Risiken zu minimieren, erfolgt ein regelmäßiges Monitoring der überfälligen Salden, werden Kaufpreiszahlungen über Treuhänder abgewickelt bzw. bestehen teilweise (hypothekarische) Sicherheiten zugunsten der Gesellschaft. Ausfallrisiken wird bilanziell durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist gering. Von den Mietern wird in der Regel eine liquiditätsnahe Sicherheit (bei Wohnimmobilien: Barkautionen) verlangt. Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Banken ist ebenfalls als gering einzustufen, da sämtliche Finanzgeschäfte mit Finanzinstituten guter Bonität abgeschlossen werden. Trotzdem wird ein – auch in Hinblick auf die in der EU geplanten regulatorischen Veränderungen im Bankensektor – erhöhtes Augenmerk auf die Bonität der Banken zu legen sein, da die BUWOG Group mit signifikanten Beträgen bei Banken veranlagt ist.

### **7.2.3 Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko**

Die Refinanzierung am Kapitalmarkt ist für die BUWOG Group von hoher strategischer Bedeutung. Signifikante Schwankungen an den Kapitalmärkten können die Aufnahme von Eigen- bzw. Fremdkapital gefährden. Um das Refinanzierungsrisiko gering zu halten, achtet die BUWOG Group auf einen ausgewogenen Mix aus Eigen- und Fremdkapital bzw. auf unterschiedliche Laufzeiten der Bankfinanzierungen und somit ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil.

Um Kredite zu erhalten oder weiterhin in Anspruch nehmen zu können, muss die BUWOG Group bestimmte Verpflichtungen (Covenants) gemäß den Vereinbarungen mit den Kreditgebern erfüllen. Die BUWOG Group überwacht die Einhaltung dieser Verpflichtungen permanent und steht dazu in engem Kontakt mit den Kreditgebern. Werden diese Verpflichtungen nicht erfüllt, kann es unter gewissen Umständen zu einer Kündigung des Kreditvertrags durch den Kreditgeber kommen. Derzeit sind keine wesentlichen Versäumnisse, die die Geschäftstätigkeit der BUWOG Group negativ beeinflussen könnten, bekannt bzw. zu erwarten.

Die BUWOG Group verfügt zum 30. April 2017 über nicht ausgenutzte Betriebsmittellinien in Höhe von TEUR 25.000,0 (30. April 2016: TEUR 28.000,0). Des Weiteren stehen nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von TEUR 185.662,6 (30. April 2016: TEUR 127.718,3) aus Baufinanzierungen zur Verfügung, welche gemäß Baufortschritt ausbezahlt werden.

Um Risiken mangelnder Kapitalmarkt-Compliance zu vermeiden, hat die BUWOG Group nach erfolgtem Börsengang im Geschäftsjahr 2013/14 eine Compliance-Richtlinie erlassen, die die Einhaltung der Kapitalmarktverpflichtungen sicherstellt und insbesondere die missbräuchliche Verwendung oder Weitergabe von Insiderinformationen verhindert.

Zu diesem Zweck wurden unter anderem die Compliance-Organisation eingeführt sowie Befugnisse und Aufgaben des Compliance-Verantwortlichen definiert. Ständige und fallweise vorübergehende Vertraulichkeitsbereiche sind eingerichtet und Sperrfristen bzw. Handelsverbote für die in diesen Vertraulichkeitsbereichen tätigen Personen festgelegt und mitgeteilt.

#### 7.2.4 Liquiditätsrisiko

Liquiditätsrisiken werden durch einen Mittelfristplan über fünf Jahre, ein im Monatsraster geplantes Jahresbudget und über monatlich revolvingierende Liquiditätsplanungen mit Abweichungsanalysen minimiert. Ein täglich betriebenes Liquiditätsmanagement, verbunden mit regelmäßigem und umfangreichem Reporting an das Management der BUWOG Group, stellt sicher, dass die operativ eingegangenen Verpflichtungen erfüllt sowie Mittel optimal veranlagt werden und die Flexibilität für kurzfristige Akquisitionschancen gewahrt bleibt.

Daneben setzt die BUWOG Group auf langfristige Finanzierungen, bei denen die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Immobilien (Interest Coverage Ratio bzw. Debt Service Coverage Ratio) und ihre beizulegenden Zeitwerte (Loan-to-Value-Ratio) berücksichtigt werden (siehe Kapitel 7.3 *Kapitalmanagement*). Um Kostenüberschreitungen und einen damit verbundenen überhöhten Liquiditätsabfluss zu vermeiden, führt die BUWOG Group bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierliche Budget- bzw. Baufortschrittsüberwachungen durch.

Hinsichtlich der Fälligkeitsstrukturen der Verbindlichkeiten siehe 6.15 *Finanzverbindlichkeiten* und 6.16 *Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten*.

Drohende Mittelabflüsse aus rechtlichen Risiken werden durch die Rechtsabteilung in Abstimmung mit den operativen Einheiten und dem Bereich Corporate Finance & Investor Relations laufend überwacht.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen eine Fälligkeitsanalyse nicht derivativer und derivativer finanzieller Verbindlichkeiten auf Basis vertraglich vorgesehener nominaler (nicht abgezinst) Mittelabflüsse.

#### MITTELABFLÜSSE

in TEUR	Buchwert am 30. April 2017	Mittelabflüsse unter 1 Jahr	Mittelabflüsse zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse über 5 Jahre
<b>Wandelschuldverschreibungen 2016 - 2021</b>	<b>287.987,5</b>	<b>0,0</b>	<b>300.000,0</b>	<b>0,0</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.523.493,3	127.363,1	356.587,2	1.334.670,4
davon besichert	1.442.150,7	113.848,2	330.606,3	1.261.902,6
davon nicht besichert	81.342,6	13.514,9	25.980,9	72.767,8
Verbindlichkeiten Gebietskörperschaften	439.884,8	33.329,5	109.361,4	433.541,4
Übrige	338.527,6	275.581,1	23.723,9	39.222,6
<b>Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>2.301.905,7</b>	<b>436.273,7</b>	<b>489.672,5</b>	<b>1.807.434,4</b>
Passive derivative Finanzinstrumente	76.826,9	15.361,0	38.015,5	11.286,8
<b>Summe derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>76.826,9</b>	<b>15.361,0</b>	<b>38.015,5</b>	<b>11.286,8</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten</b>	<b>147,0</b>	<b>147,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Summe</b>	<b>2.666.867,1</b>	<b>451.781,7</b>	<b>827.688,0</b>	<b>1.818.721,2</b>

## MITTELABFLÜSSE - VORJAHR

in TEUR	Buchwert am 30. April 2016	Mittelabflüsse unter 1 Jahr	Mittelabflüsse zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.581.672,7	123.946,3	433.049,1	1.441.017,1
davon besichert	1.502.009,2	119.020,6	404.148,6	1.374.895,8
davon nicht besichert	79.663,5	4.925,7	28.900,5	66.121,3
Verbindlichkeiten Gebietskörperschaften	470.891,8	22.290,8	96.337,2	521.892,9
Übrige	311.571,5	256.775,4	27.907,0	26.889,1
<b>Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>2.364.136,0</b>	<b>403.012,5</b>	<b>557.293,3</b>	<b>1.989.799,1</b>
Passive derivative Finanzinstrumente	67.912,1	15.309,3	48.182,1	16.278,8
<b>Summe derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>67.912,1</b>	<b>15.309,3</b>	<b>48.182,1</b>	<b>16.278,8</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Summe</b>	<b>2.432.048,1</b>	<b>418.321,8</b>	<b>605.475,4</b>	<b>2.006.077,9</b>

In den übrigen finanziellen Verbindlichkeiten sind Finanzierungsbeiträge in Höhe von TEUR 104.445,9 (30. April 2016: TEUR 104.007,0) enthalten. Diese werden bei Beendigung des Mietverhältnisses an den bisherigen Mieter rückerstattet und von einem Nachmieter wieder eingehoben.

Die Generierung von Liquidität aus dem operativen Geschäft stellt einen zentralen Bestandteil der Strategie der BUWOG Group dar. Prozesse zur Evaluierung von weiteren operativen Kostensenkungs- bzw. Optimierungsmöglichkeiten werden kontinuierlich ausgebaut und weiterentwickelt. Interne Beschaffungsrichtlinien in den operativen Bereichen, vor allem bei Immobiliendienstleistungen sowie Bau- und Bewirtschaftungsmaßnahmen, stellen wesentliche Rahmenbedingungen dieser Kostenreduktions- bzw. Optimierungsmaßnahmen dar.

### 7.2.5 Zins- und Kursänderungsrisiko

Die BUWOG Group ist den **Zinsänderungsrisiken** im deutschsprachigen Raum ausgesetzt. Zinserhöhungen können das Ergebnis der BUWOG Group in Form von höheren Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen beeinflussen. Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis der BUWOG Group. Die BUWOG Group limitiert das Risiko steigender Zinsen, die zu höheren Zinsaufwendungen und zu einer Verschlechterung des Finanzergebnisses führen würden, durch den Einsatz von fix verzinsten Finanzierungsverträgen und derivativen Finanzinstrumenten (Swaps). Bezogen auf die nicht durch derivative Finanzinstrumente abgesicherten variablen Finanzierungen hätte eine Erhöhung/Senkung des Zinssatzes um einen Prozentpunkt zum Bilanzstichtag zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um EUR 3,0 Mio./EUR -1,3 Mio. (2015/16: EUR 2,9 Mio./EUR -1,1 Mio.) geführt. Die derivativen Finanzinstrumente werden als selbstständige Geschäfte (und nicht als Sicherungsgeschäfte) zum beizulegenden Zeitwert bilanziert, sodass Änderungen des beizulegenden Zeitwerts unmittelbar in das Finanzergebnis einfließen. Fair-Value-Hedge Accounting und Cash-flow-Hedge Accounting im Sinne von IAS 39.71 ff werden nicht angewendet, da die Voraussetzungen dafür nicht gegeben sind. Darüber hinaus reduziert die für den überwiegenden, allerdings kleiner werdenden Teil des Wohnungsbestands normierte kostendeckende Miete das Zinsänderungsrisiko, weil diese Zinsänderungen über die WGG-Miete verrechnet werden können.

Die Bilanzierung und Bewertung der derivativen Finanzinstrumente erfolgt zu beizulegenden Zeitwerten. Derivative Finanzinstrumente mit einem negativen beizulegenden Zeitwert werden in der Konzernbilanz unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (siehe Kapitel 6.16 *Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten*) ausgewiesen. Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der ausschließlich zu Finanzierungszwecken verwendeten derivativen Finanzinstrumente erfolgt ergebniswirksam im Finanzergebnis.

Die Art der Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

### FIX/VARIABLE VERZINST

in TEUR	30. April 2017	30. April 2016
Fix verzinste Finanzverbindlichkeiten	788.171,6	817.247,4
Variabel verzinste Finanzverbindlichkeiten	1.175.300,6	1.235.414,4
<b>Summe verzinste finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>1.963.472,2</b>	<b>2.052.661,8</b>

Folgende Tabelle zeigt beizulegende Zeitwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos erworbener und zum Bilanzstichtag bestehender derivativer Finanzinstrumente:

### DERIVATE/ZINSSWAPS

	Variables Element	Negativer beizulegender Zeitwert 30. April 2017 in EUR	Referenzwert 30. April 2017 in EUR	Fixierter Zinssatz in %	Laufzeitende
<b>Zinssatz von 0,5% bis 3%</b>					
Zinsswap (Helaba)	3-M-Euribor	-106.227	4.062.439	0,63	30. April 2024
Zinsswap (Berlin Hyp)	3-M-Euribor	-83.867	858.262	0,69	30. April 2024
Zinsswap (Berlin Hyp)	3-M-Euribor	-5.045.242	187.129.238	0,72	30. April 2024
Zinsswap (Helaba)	3-M-Euribor	-5.011.174	183.925.061	0,72	30. April 2024
Zinsswap (UniCredit Bank Austria)	3-M-Euribor	-3.281.214	102.165.000	0,84	28. Februar 2025
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-2.684.838	129.937.500	0,99	2. Jänner 2025
Zinsswap (UniCredit Bank)	3-M-Euribor	-661.892	16.237.200	1,03	30. April 2021
Zinsswap (UniCredit Bank)	3-M-Euribor	-1.625.628	29.771.400	1,17	31. Jänner 2023
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-218.304	3.632.500	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-1.209.139	20.117.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (UniCredit Bank)	3-M-Euribor	-1.443.278	12.953.150	2,13	29. September 2023
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-2.910.003	20.000.000	2,50	31. Dezember 2036
Zinsswap (UniCredit Bank Austria)	6-M-Euribor	-4.021.956	26.072.576	2,51	28. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-2.896.718	21.727.146	2,51	28. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-3.566.574	26.072.576	2,54	30. November 2036
Zinsswap (BAWAG)	6-M-Euribor	-1.547.626	10.500.000	2,85	31. Dezember 2030
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-3.256.155	14.513.000	2,99	30. September 2039
<b>Anzahl Derivate: 17</b>		<b>-39.569.835</b>	<b>809.674.048</b>		
<b>Zinssatz von 3% bis 4,5%</b>					
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-1.574.132	7.574.000	3,01	30. September 2039
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-4.046.518	23.291.000	3,09	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-7.096.358	44.384.000	3,11	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-3.903.013	24.411.000	3,11	30. September 2031
<b>Anzahl Derivate: 4</b>		<b>-16.620.021</b>	<b>99.660.000</b>		
<b>Zinssatz über 4,5%</b>					
Zinsswap (Commerzbank)	3-M-Euribor	-1.414.380	24.640.000	4,58	29. Juni 2018
<b>Anzahl Derivate: 1</b>		<b>-1.414.380</b>	<b>24.640.000</b>		
<b>Summe Derivate: 22</b>		<b>-57.604.236</b>	<b>933.974.048</b>	<b>1,42</b>	

## DERIVATE/ZINSSWAPS - VORJAHR

	Variablen Element	Negativer beizulegender Zeitwert 30. April 2016 in EUR	Referenzwert 30. April 2016 in EUR	Fixierter Zinssatz in %	Laufzeitende
<b>Zinssatz von 0,5% bis 3%</b>					
Zinsswap (Berlin Hyp)	3-M-Euribor	-6.440.057	193.757.340	0,72	30. April 2024
Zinsswap (Helaba)	3-M-Euribor	-6.299.086	187.205.160	0,72	30. April 2024
Zinsswap (UniCredit Bank Austria)	3-M-Euribor	-4.059.060	103.425.000	0,84	28. Februar 2025
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-2.698.361	131.962.500	0,99	2. Jänner 2025
Zinsswap (UniCredit Bank)	3-M-Euribor	-867.304	16.600.000	1,03	30. April 2021
Zinsswap (UniCredit Bank)	3-M-Euribor	-2.015.319	30.443.400	1,17	31. Jänner 2023
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-276.675	3.718.500	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-1.532.393	20.593.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (UniCredit Bank)	3-M-Euribor	-1.728.009	13.265.400	2,13	29. September 2023
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-3.375.973	21.000.000	2,50	31. Dezember 2036
Zinsswap (UniCredit Bank Austria)	6-M-Euribor	-4.604.689	26.971.188	2,51	28. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-3.148.167	22.475.990	2,51	28. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-3.876.309	26.971.188	2,54	30. November 2036
Zinsswap (BAWAG)	6-M-Euribor	-1.821.993	11.250.000	2,85	31. Dezember 2030
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-3.677.916	14.902.000	2,99	30. September 2039
<b>Anzahl Derivate: 15</b>		<b>-46.421.311</b>	<b>824.540.666</b>		
<b>Zinssatz von 3% bis 4,5%</b>					
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-1.792.025	7.777.000	3,01	30. September 2039
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-4.696.460	24.210.000	3,09	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-7.985.933	46.136.000	3,11	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-4.392.284	25.375.000	3,11	30. September 2031
<b>Anzahl Derivate: 4</b>		<b>-18.866.702</b>	<b>103.498.000</b>		
<b>Zinssatz über 4,5%</b>					
Zinsswap (Commerzbank)	3-M-Euribor	-2.624.088	25.060.000	4,58	29. Juni 2018
<b>Anzahl Derivate: 1</b>		<b>-2.624.088</b>	<b>25.060.000</b>		
<b>Summe Derivate: 20</b>		<b>-67.912.101</b>	<b>953.098.666</b>	<b>1,43</b>	

Der Referenzwert umfasst die Bezugsbasis der zum Bilanzstichtag offenen derivativen Werte. Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den die jeweilige Gesellschaft bei Auflösung des Geschäfts am Bilanzstichtag zahlen müsste.

Eine Änderung des Diskontierungszinssatzes beeinflusst die Bewertung von Zinsderivaten und Finanzverbindlichkeiten, die in Zusammenhang mit der Förderung von Immobilienobjekten stehen und zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Im Rahmen von kapitalwertorientierten Verfahren nach der DCF-Methode, die auch für die Bewertung der Zinsderivate und Finanzverbindlichkeiten Verwendung findet, erfolgt die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts durch Abzinsung der zukünftigen Cashflows mit aktuellen Diskontkurven. Diese Diskontkurve setzt sich aus einer Referenzzinskurve und einem für die BUWOG Group spezifischen Zinszuschlag (Credit Spread) zusammen (siehe Kapitel 7.1.3 *Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten*). Steigende (Sinkende) Zinsen führen zu einem höheren (niedrigeren) Diskontfaktor und somit zu einer Reduktion (Erhöhung) des negativen beizulegenden Zeitwerts der Derivate oder Finanzverbindlichkeiten. Zinsänderungsrisiken werden mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf beizulegende Zeitwerte, Zinszahlungen, Zinserträge und Zinsaufwendungen dar.

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkung einer Veränderung des Zinsniveaus auf die beizulegenden Zeitwerte der Zinsderivate (Zinsswaps). Es wird eine Veränderung des Zinsniveaus um 10, 25 bzw. 50 Basispunkte (BP) angenommen.

**ZINSÄNDERUNGSRISSIKO DERIVATE/ZINSSWAPS**

in TEUR

	Negativer beizulegender Zeitwert	Zinsszenarien		
		+/- 10 BP	+/- 25 BP	+/- 50 BP
Sensitivitätsanalyse 2016/17	30. April 2017			
Veränderung des negativen beizulegenden Zeitwerts bei Zinserhöhung	-57.604,2	+2.798,5	+12.463,5	+28.795,1
Veränderung des negativen beizulegenden Zeitwerts bei Zinssenkung	-57.604,2	-9.862,1	-19.250,5	-34.873,5
Sensitivitätsanalyse 2015/16	30. April 2016			
Veränderung des negativen beizulegenden Zeitwerts bei Zinserhöhung	-67.912,1	+3.269,5	+13.905,4	+31.833,3
Veränderung des negativen beizulegenden Zeitwerts bei Zinssenkung	-67.912,1	-10.622,4	-20.935,5	-38.161,4

Die nachfolgende Tabelle stellt die Sensitivität der beizulegenden Zeitwerte der eingebetteten Derivate der Wandelschuldverschreibungen auf Veränderungen des Zinsniveaus dar. Es wird eine Veränderung des Zinsniveaus um 10, 25 bzw. 50 Basispunkte angenommen.

**ZINSÄNDERUNGSRISSIKO EINGEBETTETE DERIVATE DER WANDELSCHULDVERSCHREIBUNGEN**

in TEUR

	Negativer beizulegender Zeitwert	Zinsszenarien		
		+/- 10 BP	+/- 25 BP	+/- 50 BP
Sensitivitätsanalyse 2016/17	30. April 2017			
Veränderung des negativen beizulegenden Zeitwerts bei Zinserhöhung	-19.222,7	-138,8	-492,2	-868,5
Veränderung des negativen beizulegenden Zeitwerts bei Zinssenkung	-19.222,7	+129,8	+379,2	+947,6

Eine weitere Sensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkung einer Veränderung des Zinsniveaus auf die beizulegenden Zeitwerte der erfolgswirksam zum Fair Value bewerteten Finanzverbindlichkeiten. Es wird eine Veränderung des Zinsniveaus um 50 bzw. 100 Basispunkte angenommen.

**ZINSÄNDERUNGSRISSIKO FINANZVERBINDLICHKEITEN**

in TEUR

	Beizulegender Zeitwert	Zinsszenarien	
		+/- 50 BP	+/- 100 BP
Sensitivitätsanalyse 2016/17	30. April 2017		
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts bei Zinsänderung	-492.947,9	+/-23.317,3	+/-45.026,4
Sensitivitätsanalyse 2015/16	30. April 2016		
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts bei Zinsänderung	-717.130,9	+/-37.523,7	+/-70.812,5

Hinsichtlich der Konditionen der Finanzverbindlichkeiten wird auf Kapitel 6.15 *Finanzverbindlichkeiten* verwiesen.

Neben Kreditverbindlichkeiten können auch Wertpapiere und Forderungen, insbesondere Forderungen aus Finanzierungen (gewährte Darlehen an Dritte), zinssensitiv sein. Die bestehenden Forderungen aus Finanzierungen sind überwiegend fix verzinst, weshalb sich aus diesen kein bzw. nur ein geringes Zinsänderungsrisiko ergibt.

Der beizulegende Zeitwert der eingebetteten Derivate aus den Wandelschuldverschreibungen unterliegt auch dem **Kursänderungsrisiko**. Eine Erhöhung/Senkung des Aktienkurses um 10 Prozentpunkte hätte die negativen beizulegenden Zeitwerte der eingebetteten Derivate aus den Wandelschuldverschreibungen um EUR 7,6 Mio./EUR -5,8 Mio. erhöht/vermindert.

### 7.3 KAPITALMANAGEMENT

Das Ziel des Vorstands der BUWOG AG ist es, die kurz-, mittel- und langfristige Liquidität sicherzustellen. Außerdem wird gerade in Zeiten niedriger Zinsen versucht, diese Situation durch zinssichernde Instrumente wie Swaps auszugleichen. Zudem wird ein Loan-to-Value-Verhältnis (LTV) von nicht höher als 45% angestrebt.

#### DEBT-EQUITY-RATIO

in TEUR	30. April 2017	30. April 2016
Fremdkapital	3.023.894,0	2.744.132,2
Eigenkapital	1.995.809,5	1.699.958,8
<b>Debt-Equity-Ratio</b>	<b>151,5%</b>	<b>161,4%</b>

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Berechnung des Loan-to-Value-Verhältnisses:

#### LOAN-TO-VALUE

in TEUR	30. April 2017	30. April 2016
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	287.987,5	0,0
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.844.645,6	1.947.004,0
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	118.826,6	105.657,8
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	147,0	0,0
Abzüglich Liquide Mittel	-211.397,2	-82.540,1
<b>Summe Netto-Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>2.040.209,5</b>	<b>1.970.121,7</b>
Immobilienvermögen	4.203.921,9	3.885.043,7
In Bau befindliches Immobilienvermögen	56.300,0	32.964,8
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	15.661,1	0,0
Immobilienvorräte	355.531,4	217.253,7
<b>Summe Immobilienvermögen</b>	<b>4.631.414,4</b>	<b>4.135.262,2</b>
<b>LTV</b>	<b>44,1%</b>	<b>47,6%</b>

Die BUWOG Group unterliegt keinen externen Mindestkapitalanforderungen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden keine Änderungen im Kapitalmanagement-Ansatz der BUWOG Group statt.

## **7.4 RECHTLICHE, STEUERLICHE, POLITISCHE UND REGULATORISCHE RISIKEN**

### **7.4.1 Rechtliche Risiken**

Als Immobilienbestandshalter und -entwickler ist die BUWOG Group einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt. Dazu zählen unter anderem Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb beziehungsweise der Veräußerung von Immobilien und Rechtsstreitigkeiten mit Mietern oder anderen Vertragspartnern.

Für die Geschäftstätigkeit der BUWOG Group haben insbesondere das Miet- und Wohnrecht sowie das Bau-, Zivil-, Steuer- und Umweltrecht große Bedeutung. Gesetzesänderungen und höchstgerichtliche Entscheidungen verfolgt die BUWOG Group daher mit besonderem Interesse, um rechtzeitig auf verbindliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Die Ergebnisse von anhängigen Zivil- und Verwaltungsverfahren bzw. außergerichtlichen Vergleichsgesprächen mit Mietern, Auftragnehmern und Development-Partnern können nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Es besteht das Risiko, dass aufgrund von gerichtlichen oder behördlichen Entscheidungen oder Vergleichsvereinbarungen Aufwendungen entstehen, die unvorhergesehene Auswirkungen auf das Ergebnis der BUWOG Group haben können. Die BUWOG Group minimiert Risiken bei gesellschaftseigenen Gebäuden und unbebauten Liegenschaften mittels Gebäudeversicherungen beziehungsweise Haftpflichtversicherungen.

### **7.4.2 Steuerliche Risiken**

Für einige Gesellschaften des Konzerns sind die Betriebsprüfungen vergangener Jahre noch nicht abgeschlossen bzw. wurden noch nicht begonnen. Es ist möglich, dass zusätzliche Steuern entrichtet werden müssen.

Steuerliche Belastungen der deutschen Konzerngesellschaften können auch in Zukunft aus der Regelung zur Zinsschranke bezüglich der Beschränkung der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen im Rahmen der Einkommensermittlung resultieren.

Durch Veränderungen der Anteilseigner- und Organisationsstrukturen können gegebenenfalls Grunderwerbsteuern ausgelöst werden oder steuerliche Verlustvorträge untergehen. Der Ansatz latenter Steuern auf Verlustvorträge kann durch grundlegende Änderungen in den steuerlichen Rahmenbedingungen zeitlich befristet oder sogar versagt werden, sodass hierdurch ein Aufwand in Höhe der Abschreibung auf die aktive latente Steuer entstehen würde.

Risiken des Abflusses von Ressourcen werden in Übereinstimmung mit IAS 37 Rückstellungen bilanziell berücksichtigt bzw. im Falle von Ertragsteuern unter Anwendung des IAS 12 Ertragsteuern bilanziell erfasst. Zur Minimierung steuerlicher Risiken greift die BUWOG Group auf ihre Steuerabteilungen in Deutschland und Österreich zurück bzw. bezieht Unterstützungsleistungen namhafter externer Berater.

### **7.4.3 Politische und regulatorische Risiken**

Die BUWOG Group ist allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen Vorschriften ergeben (u.a. Mietrecht, Baurecht, Umweltrecht und Steuerrecht). Da die BUWOG Group ihre Tätigkeiten auf Österreich und Deutschland beschränkt und derartige Veränderungen zumeist nicht kurzfristig und überraschend auftreten, besteht in aller Regel ausreichend Reaktionszeit, um auf Veränderungen zu reagieren.

## 7.5 FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

### 7.5.1 Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse

Eventualverbindlichkeiten sind mögliche oder bestehende Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen und bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist. Gemäß IFRS 3 werden sie nur in der Bilanz erfasst, sofern sie im Rahmen eines Unternehmenserwerbs übernommen wurden und ihr beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt zuverlässig ermittelt werden kann. In den Folgejahren werden die Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse erfolgswirksam zum höheren Wert aus Erwartungswert nach IAS 37 (siehe Kapitel 2.4.18 *Rückstellungen*) und dem im Zuge des Unternehmenserwerbs angesetzten Wert, abzüglich kumulierter Amortisation nach IAS 18, bewertet. Aus Gründen der Praktikabilität wurden die Angaben hinsichtlich der Unsicherheit des Betrags und die Fälligkeitsaufgliederung gemäß IAS 37.86(b) unterlassen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf das Kapitel 7.1.4 *Gegebene Sicherheiten*.

### 7.5.2 Offene Baukosten

In der nachfolgenden Aufstellung sind die offenen Baukosten, gegliedert nach Segmenten, für alle Immobilienprojekte dargestellt, deren Baubeginn bereits gesetzt wurde. Bei diesen werden die Immobiliengutachten unter Anwendung der Residualwertmethode erstellt. Die offenen Baukosten wurden den Gutachten entnommen und reflektieren somit eine Schätzung, welche Kosten bis zur Fertigstellung des jeweiligen Projekts anfallen werden. Bei jenen Immobilienprojekten, bei denen der Baubeginn noch nicht gesetzt wurde, werden die Immobiliengutachten unter Anwendung der Vergleichswertmethode nur für das Grundstück erstellt. Daher werden hierfür keine offenen Baukosten angesetzt.

#### OFFENE BAUKOSTEN

in TEUR	2016/17		2015/16	
	Immobilienvorräte	In Bau befindliches Immobilienvermögen	Immobilienvorräte	In Bau befindliches Immobilienvermögen
Deutschland	144.943,1	11.859,0	32.144,0	0,0
Österreich	79.891,2	17.041,3	71.557,0	20.477,0
<b>Summe</b>	<b>224.834,3</b>	<b>28.900,3</b>	<b>103.701,0</b>	<b>20.477,0</b>

Die folgende Tabelle zeigt die aktuellen Verpflichtungen aus offenen Baukosten für in Bau befindliches Immobilienvermögen und Immobilienvorräte für die Geschäftsjahre 2016/17 und 2015/16:

#### OFFENE BAUKOSTEN - DETAILS

Offene Baukosten 2016/17	Anzahl der Immobilien	Buchwert in TEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in TEUR	Geplante vermietbare/veräußerbare Fläche in m <sup>2</sup>	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in TEUR
Deutschland	8	83.417,6	49,1%	156.802,1	54.459	210.447,4
Österreich	9	86.626,5	50,9%	96.932,5	68.161	226.010,2
<b>Summe</b>	<b>17</b>	<b>170.044,1</b>	<b>100,0%</b>	<b>253.734,6</b>	<b>122.620</b>	<b>436.457,6</b>

Offene Baukosten 2015/16	Anzahl der Immobilien	Buchwert in TEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in TEUR	Geplante vermietbare/veräußerbare Fläche in m <sup>2</sup>	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in TEUR
Deutschland	4	60.005,3	45,6%	32.144,0	43.689	149.880,0
Österreich	8	71.555,8	54,4%	92.034,0	52.807	204.078,0
<b>Summe</b>	<b>12</b>	<b>131.561,1</b>	<b>100,0%</b>	<b>124.178,0</b>	<b>96.496</b>	<b>353.958,0</b>

### 7.5.3 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Künftige Mindestleasingzahlungen aus operativen Miet- und Leasingverträgen stellen sich wie folgt dar:

#### ZUKÜNFTIGE MINDESTLEASINGZAHLUNG

in TEUR	30. April 2017	30. April 2016
Verpflichtung bis 1 Jahr	5.829,6	4.365,7
Verpflichtung bis 5 Jahre	26.618,2	17.500,5
Verpflichtung über 5 Jahre	83.353,8	58.183,0

Im Geschäftsjahr 2016/17 wurde in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ein Aufwand in Höhe von TEUR 3.897,1 (2015/16: TEUR 4.058,2) berücksichtigt. Die wesentlichen Miet- und Leasingverhältnisse bestehen für angemietete Verwaltungsgebäude, Baurechte und PKW-Leasing.

Vertragliche Verpflichtungen zum Kauf von Immobilienvermögen betreffend Liegenschaften bestehen zum 30. April 2017 in Höhe von TEUR 4.722,0. Zum 30. April 2016 bestanden Verpflichtungen zum Kauf von Immobilienvermögen betreffend Liegenschaften in Höhe von TEUR 62.000,0.

Des Weiteren bestehen Verpflichtungen zur Instandhaltung von Immobilienvermögen in Höhe von TEUR 8.320,1 (30. April 2016 TEUR 5.839,1).

## 7.6 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

### 7.6.1 Kapitalerhöhung

Gemäß dem Beschluss des Vorstands vom 15. Mai 2017 und vom 2. Juni 2017 und der Zustimmung des Aufsichtsrats vom 15. Mai 2017 und vom 2. Juni 2017 wurde die Erhöhung des Grundkapitals aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 7. März 2014 (genehmigtes Kapital) von EUR 99.773.479 um EUR 12.471.685 durchgeführt. Diese Kapitalerhöhung wurde am 3. Juni 2017 im Firmenbuch eingetragen, das Grundkapital beträgt daher nunmehr EUR 112.245.164, wobei in der Bilanz zum 30. April 2017 noch das Grundkapital vor Durchführung der Kapitalerhöhung (EUR 99.773.479) angegeben ist. Nach der Durchführung der Kapitalerhöhung ist das Grundkapital in 112.245.164 Stück nennwertlose Stückaktien zerlegt. Der Ausgabebetrag je Aktie lag bei EUR 24,50.

### 7.6.2 Verlängerung Vorstandsmandat

Nach Ende des Geschäftsjahres 2016/17 hat der Personal- und Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats der BUWOG AG die Verlängerung des Vorstandsmandats von DI Herwig Teufelsdorfer bis zum 30. Juni 2022 beschlossen.

## **7.7 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN**

Als nahestehende Personen iSd. IAS 24 werden alle Unternehmen verstanden, die in den Konzernabschluss einbezogen werden. Nahestehende Personen sind neben Personen, die über einen maßgeblichen Einfluss auf die BUWOG Group verfügen, die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der BUWOG AG und deren nahe Familienangehörige.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen fanden im Geschäftsjahr ausschließlich zu marktüblichen Konditionen statt.

### **7.7.1 Geschäfte mit nahestehenden Personen**

Der Aufsichtsratsvorsitzende Mag. Vitus Eckert ist Gesellschafter der Rechtsanwaltskanzlei Eckert Fries Prokopp Rechtsanwälte GmbH, Baden bei Wien. Die Rechtsanwaltskanzlei hat für Rechtsberatung von Gesellschaften der BUWOG Group im Geschäftsjahr 2016/17 in Summe EUR 9.663,95 (2015/16: EUR 34.129,55) verrechnet. Die mit der Kanzlei vereinbarten Honorarkonditionen, insbesondere Stundensätze, sind marktüblich.

Die BUWOG Group erbringt Managementdienstleistungen für Serone International Ltd. Der Aufsichtsratsvorsitzende Mag. Vitus Eckert hat eine Organfunktion bei Serone International Ltd. Die Konditionen der Leistungen sind marktüblich.

Im Geschäftsjahr 2016/17 hat ein Aufsichtsratsmitglied eine Wohnung der BUWOG Group angemietet. Des Weiteren hat ein Vorstandsmitglied im Geschäftsjahr 2016/17 ein Kaufangebot für eine Wohnung der BUWOG Group abgegeben. Die Konditionen sind jeweils marktüblich.

### **7.7.2 Beziehungen zur IMMOFINANZ AG**

Im Zuge der Verselbständigung der BUWOG AG durch Abspaltung von IMMOFINANZ AG im April 2014 wurde zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG ein Entherrschungsvertrag abgeschlossen. Gemäß Entherrschungsvertrag hat sich IMMOFINANZ AG zu bestimmten Beschränkungen bei der Ausübung der Stimmrechte aus Aktien der BUWOG AG verpflichtet, um zu gewährleisten, dass IMMOFINANZ AG keinen beherrschenden Einfluss mehr auf die geschäfts- und finanzpolitischen Entscheidungen der BUWOG Gruppe ausüben kann. Durch Veräußerungen von BUWOG-Aktien durch IMMOFINANZ AG in mehreren Tranchen ist der von IMMOFINANZ AG gehaltene Anteil an BUWOG AG laufend, von 49% bei der Abspaltung im Jahr 2014, auf rund 5% der gesamten Stimmrechte der BUWOG AG gesunken. Im Hinblick auf die reduzierte Beteiligung ist nicht mehr von einem beherrschenden Einfluss im Sinne des Entherrschungsvertrags auszugehen, sodass der Zweck des Entherrschungsvertrags weggefallen ist. IMMOFINANZ AG und BUWOG AG haben daher im Oktober 2016 den Entherrschungsvertrag einvernehmlich mit sofortiger Wirkung aufgelöst. Die Auflösung des Entherrschungsvertrags führt zur Herstellung des Stimmgewichts der Aktionäre entsprechend ihrer Beteiligung an BUWOG AG bei sämtlichen Beschlussfassungen sowie zur Transparenz in der Investorenwahrnehmung.

Des Weiteren hat Dr. Oliver Schumy (CEO der IMMOFINANZ Group) im Geschäftsjahr 2016/17 sein Mandat als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der BUWOG AG zurückgelegt.

Eine Gesellschaft der BUWOG Group hat von der IMMOWEST Beteiligungs GmbH je 7,3% der Geschäftsanteile an zwei Gesellschaften der IMMOFINANZ Group mit Sitz in Deutschland zu einem marktconformen Kaufpreis erworben.

Bis Dezember 2015 bestanden noch gegebene Sicherheiten zugunsten der IMMOFINANZ Group. Die in diesem Zusammenhang vereinnahmte Haftungsprovision betrug im Geschäftsjahr 2016/17 TEUR 0,0 (2015/16: TEUR 3.098,7).

Bis zum 31. Dezember 2015 bestanden noch wechselseitige Liefer- und Leistungsbeziehungen zwischen der BUWOG Group und der IMMOFINANZ AG. Im Wesentlichen betrafen diese die Bereiche Personalverrechnung und Finanzmanagement. Hierzu bestanden Dienstleistungsverträge, die den Leistungsumfang der BUWOG Group bzw. der IMMOFINANZ AG genau definierten und marktübliche Preise für die erbrachten Leistungen vorsahen.

Hinsichtlich der Forderungen gegenüber Unternehmen der IMMOFINANZ Group wird auf Kapitel 6.5 *Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen* verwiesen.

Transaktionen zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften werden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und nicht näher erläutert.

### 7.7.3 Angaben zu Organen und Organbezügen

#### Vorstand

- Mag. Daniel Riedl – Vorsitzender
- Andreas Segal – Stellvertreter des Vorsitzenden
- DI Herwig Teufelsdorfer

#### Aufsichtsrat

- Mag. Vitus Eckert – Vorsitzender
- Dr. Oliver Schumy – Stellvertreter des Vorsitzenden (bis 6. März 2017)
- Mag. Klaus Hübner – Stellvertreter des Vorsitzenden (seit 7. März 2017)
- Dr. Volker Riebel – Mitglied
- Dr. Jutta Dönges – Mitglied
- Stavros Efremidis – Mitglied
- Elisabeth Manninger – Mitglied (bis 31. Oktober 2016)
- Markus Sperber – Mitglied
- Raphael Lygnos – Mitglied
- Carina Eibl – Mitglied (seit 20. Dezember 2016)

Von den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden zum Stichtag 30. April 2017 98.713 Stück (30. April 2016 96.559 Stück) Aktien der BUWOG AG gehalten.

#### Vorstandsbezüge der BUWOG AG

Die Gesamtbezüge des Vorstands stellen sich für die Geschäftsjahre 2016/17 und 2015/16 wie folgt dar:

#### VORSTANDSBEZÜGE

in TEUR	Mag. Daniel Riedl				Andreas Segal			
	2016/17	2016/17 (Min.)	2016/17 (Max.)	2015/16	2016/17	2016/17 (Min.)	2016/17 (Max.)	2015/16
Fixbezug	720,0	720,0	720,0	720,0	450,0	450,0	450,0	150,0
Sachbezug	11,5	11,5	11,5	9,6	32,3	32,3	32,3	7,2
Beiträge an Pensionskassen	72,0	72,0	72,0	72,0	45,0	45,0	45,0	12,9
<b>Summe Fixbezüge</b>	<b>803,5</b>	<b>803,5</b>	<b>803,5</b>	<b>801,6</b>	<b>527,3</b>	<b>527,3</b>	<b>527,3</b>	<b>170,1</b>
Short-Term Incentive	300,0	0,0	300,0	270,2	250,0	0,0	250,0	83,3
<b>Summe variable Bezüge</b>	<b>300,0</b>	<b>0,0</b>	<b>300,0</b>	<b>270,2</b>	<b>250,0</b>	<b>0,0</b>	<b>250,0</b>	<b>83,3</b>
<b>Abfertigungszahlungen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Gesamtbezüge</b>	<b>1.103,5</b>	<b>803,5</b>	<b>1.103,5</b>	<b>1.071,8</b>	<b>777,3</b>	<b>527,3</b>	<b>777,3</b>	<b>253,4</b>

in TEUR	DI Herwig Teufelsdorfer				Dr. Ronald Roos <sup>1)</sup>			
	2016/17	2016/17 (Min.)	2016/17 (Max.)	2015/16	2016/17	2016/17 (Min.)	2016/17 (Max.)	2015/16
Fixbezug	250,0	250,0	250,0	208,3	0,0	0,0	0,0	178,6
Sachbezug	11,5	11,5	11,5	8,2	0,0	0,0	0,0	19,3
Beiträge an Pensionskassen	25,0	25,0	25,0	19,6	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe Fixbezüge</b>	<b>286,5</b>	<b>286,5</b>	<b>286,5</b>	<b>236,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>197,9</b>
Short-Term Incentive	250,0	0,0	250,0	208,3	0,0	0,0	0,0	166,7
<b>Summe variable Bezüge</b>	<b>250,0</b>	<b>0,0</b>	<b>250,0</b>	<b>208,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>166,7</b>
<b>Abfertigungszahlungen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>673,5</b>
<b>Gesamtbezüge</b>	<b>536,5</b>	<b>286,5</b>	<b>536,5</b>	<b>444,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.038,1</b>

1) Vorstandsmitglied bis 9. Dezember 2015

### **Long-Term Incentive Programm für die Vorstände der BUWOG AG**

Im Geschäftsjahr 2016/17 sind Aufwendungen für die Long-Term Incentive Programme für die Vorstandsmitglieder in Höhe von TEUR 1.974,5 (2015/16: TEUR 553,7) angefallen, davon entfallen TEUR 278,5 (2015/16: TEUR 460,9) auf Mag. Daniel Riedl, TEUR 858,8 (2015/16: TEUR 0,0) auf Andreas Segal, TEUR 837,2 (2015/16: TEUR 0,0) auf DI Herwig Teufelsdorfer und TEUR 0,0 (2015/16: TEUR 92,8) auf die Aktienoptionen für Dr. Ronald Roos (Mitglied des Vorstands bis 9. Dezember 2015). Für nähere Details zum Long-Term Incentive Programm für die Vorstandsmitglieder wird auf das Kapitel 6.13 *Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen* verwiesen.

### **Aufsichtsratsvergütungen der BUWOG AG**

Für die Vergütungen betreffend das Geschäftsjahr 2016/17 wurde ein Betrag in Höhe von TEUR 292,5 rückgestellt. Eine Beschlussfassung über die Gewährung von Aufsichtsratsvergütungen ist als Tagesordnungspunkt der nächsten ordentlichen Hauptversammlung am 17. Oktober 2017 vorgesehen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten für das Geschäftsjahr 2015/16 eine Vergütung in Höhe von TEUR 225,0.

## **7.8 AUFWENDUNGEN FÜR LEISTUNGEN DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS**

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für durch Deloitte Österreich erbrachte Leistungen entfallen mit TEUR 269,0 (2015/16: TEUR 262,0) auf die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses, mit TEUR 279,1 (2015/16: TEUR 146,8) auf sonstige Bestätigungsleistungen, mit TEUR 442,7 (2015/16: TEUR 0,0) auf Leistungen iZm. der im Juni 2017 von der BUWOG AG durchgeführten Kapitalerhöhung und mit TEUR 1.245,2 (2015/16: TEUR 913,5) auf sonstige Leistungen.

## 8. KONZERNUNTERNEHMEN DER BUWOG AG

Die nachfolgende, gemäß § 245a (1) UGB in Verbindung mit § 265 (2) UGB erstellte Liste der Konzernunternehmen umfasst die vollkonsolidierten sowie die nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen der BUWOG AG.

### KONZERNUNTERNEHMEN DER BUWOG AG

Gesellschaft	Land	Sitz	Anteil am Kapital zum 30. April 2017	Anteil am Kapital zum 30. April 2016	Konsolidierungsart
BUWOG AG	AT	Wien	-	-	V
Parthica Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	100,00%	V
Gena Zwei Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	100,00%	V
Gena Sechs Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	100,00%	V
Baslergasse 65 Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	-	99,98%	V
BUWOG - Seefeld GmbH & Co. KG	DE	Berlin	90,00%	90,00%	V
BUWOG - Seefeld Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%	V
BUWOG - Berlin GmbH	AT	Wien	100,00%	100,00%	V
BUWOG - Breitenfurter Straße 239 GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%	V
BUWOG - Brunnenstraße GmbH & Co. KG	DE	Berlin	90,00%	90,00%	V
BUWOG - Brunnenstraße Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%	V
BUWOG - Chausseestraße 88 GmbH & Co. KG	DE	Berlin	90,00%	90,00%	V
BUWOG - Chausseestraße 88 Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%	V
BUWOG - Deutschland GmbH	AT	Wien	100,00%	100,00%	V
BUWOG - Gerhard - Bronner Straße GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%	V
BUWOG - Gervinusstraße Development GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%	V
Neptun Beteiligungsgesellschaft 4 GmbH (vormals: BUWOG - Gervinusstraße Verwaltungs GmbH)	DE	Berlin	90,00%	90,00%	V
BUWOG - Gomblichgasse GmbH	AT	Wien	-	99,98%	V
BUWOG - Humboldt Palais GmbH & Co. KG	DE	Berlin	90,00%	90,00%	V
BUWOG - Lindenstraße Development GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%	V
Neptun Beteiligungsgesellschaft 1 GmbH (vormals: BUWOG - Lindenstraße Verwaltungs GmbH)	DE	Berlin	90,00%	90,00%	V
BUWOG - Bauträger GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%	V
BUWOG - Palais/Scharnhorststraße Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%	V
BUWOG - Penzinger Straße 76 GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%	V
BUWOG - Projektholding GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%	V
BUWOG - PSD Holding GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%	V
BUWOG - Regattastraße Development GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%	V
Neptun Beteiligungsgesellschaft 2 GmbH (vormals: BUWOG - Regattastraße Verwaltungs GmbH)	DE	Berlin	90,00%	90,00%	V
BUWOG - Scharnhorststraße 26-27 Development GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%	V
Neptun Beteiligungsgesellschaft 3 GmbH (vormals: BUWOG - Scharnhorststraße 26-27 Verwaltungs GmbH)	DE	Berlin	90,00%	90,00%	V
BUWOG - Scharnhorststraße 4 Townhouse GmbH & Co. KG	DE	Berlin	90,00%	90,00%	V
BUWOG - Scharnhorststraße 4 Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%	V
BUWOG - Scharnhorststraße 4 Wohnbauten GmbH & Co. KG	DE	Berlin	90,00%	90,00%	V
BUWOG - Universumstraße GmbH	AT	Wien	-	99,98%	V
BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH	AT	Wien	100,00%	100,00%	V
BUWOG - Immobilien Beteiligungs GmbH & Co. KG	AT	Wien	94,00%	94,00%	V
BUWOG - High-Deck Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	90,06%	90,06%	V
BUWOG - High-Deck Residential GmbH & Co. KG	DE	Berlin	94,65%	94,65%	V
BUWOG - Süd GmbH (vormals: ESG Wohnungsgesellschaft mbH Villach)	AT	Villach	99,98%	99,98%	V
BUWOG - Holding Niederlande B.V.	NL	Amsterdam	94,90%	94,90%	V
G2 Beta Errichtungs- und Verwertungs GmbH	AT	Wien	-	99,98%	V
G2 Beta Errichtungs- und Verwertungs GmbH & Co. KG	AT	Wien	-	99,98%	V
BUWOG - Gewerbeimmobilien Zwei GmbH (vormals: Heller Beteiligungsverwaltung GmbH)	AT	Wien	99,98%	99,98%	V
Heller Fabrik Liegenschaftsverwertungs GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%	V
Heller Geriatrie GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%	V
BUWOG - Demophon Immobilienvermietungs GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%	V
Buwog Lux I S.à.r.l.	LU	Esch-sur-Alzette	94,00%	94,00%	V

Gesellschaft	Land	Sitz	Anteil am Kapital zum 30. April 2017	Anteil am Kapital zum 30. April 2016	Konsolidierungsart
BUWOG - Spandau 1 GmbH & Co. KG	DE	Berlin	94,00%	94,00%	V
BUWOG - Spandau 2 GmbH & Co. KG	DE	Berlin	94,00%	94,00%	V
BUWOG - Spandau 3 GmbH & Co. KG	DE	Berlin	94,00%	94,00%	V
BUWOG - Spandau Primus GmbH	DE	Berlin	94,00%	94,00%	V
REVIVA Immobilien GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%	V
Rosasgasse 17 Projektentwicklungs GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%	V
Tempelhofer Feld GmbH für Grundstücksverwertung	DE	Berlin	94,54%	94,54%	V
Zieglergasse 69 Immobilienprojekt GmbH	AT	Wien	-	99,98%	V
P & U Büro- und Wohnparkerrichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	99,98%	99,98%	V
AEDIFICIO Liegenschaftsverm.- und BetGes m.b.H. & Co. Kaiserstraße 57-59 KG	AT	Wien	-	99,98%	V
Quinta Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	100,00%	100,00%	V
BUWOG - Missindorfstraße 5 GmbH	AT	Wien	-	99,98%	V
BUWOG - Syke GmbH	DE	Berlin	94,90%	94,90%	V
BUWOG - Lüneburg GmbH	DE	Berlin	94,90%	94,90%	V
BUWOG - Gewerbeimmobilien Eins GmbH (vormals: BUWOG - Betriebs GmbH)	AT	Wien	99,98%	100,00%	V
BUWOG - Kassel I GmbH & Co. KG	DE	Berlin	94,90%	94,90%	V
BUWOG - Kassel II GmbH & Co. KG	DE	Berlin	94,90%	94,90%	V
BUWOG - Kassel Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	100,00%	100,00%	V
BUWOG - Management GmbH	DE	Berlin	100,00%	100,00%	V
BUWOG - Kiel I GmbH & Co. KG	DE	Berlin	94,90%	94,90%	V
BUWOG - Berlin I GmbH & Co. KG	DE	Berlin	94,90%	94,90%	V
BUWOG - Berlin Kreuzberg I GmbH & Co. KG	DE	Berlin	94,90%	94,90%	V
BUWOG - Brandenburg I GmbH & Co. KG	DE	Berlin	94,90%	94,90%	V
BUWOG - Westendpark Development GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%	V
BUWOG - Norddeutschland GmbH	AT	Wien	100,00%	100,00%	V
BUWOG - NDL I GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%	V
BUWOG - NDL II GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%	V
BUWOG - NDL III GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%	V
BUWOG - NDL IV GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%	V
BUWOG - NDL V GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%	V
BUWOG - NDL VI GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%	V
BUWOG - NDL VII GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%	V
BUWOG - NDL VIII GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%	V
BUWOG - NDL IX GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%	V
BUWOG - NDL X GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%	V
BUWOG - NDL XI GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%	V
BUWOG - NDL XII GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%	V
BUWOG - NDL XIII GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%	V
BUWOG - Immobilien Management GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%	V
BUWOG - Hausmeister GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%	V
BUWOG - Berlin II GmbH	DE	Kiel	94,90%	94,90%	V
BUWOG - Braunschweig I GmbH	DE	Kiel	94,90%	94,90%	V
BUWOG - Hamburg Umland I GmbH	DE	Kiel	94,90%	94,90%	V
BUWOG - Hamburg Umland II GmbH	DE	Kiel	94,90%	94,90%	V
BUWOG - Herzogtum Lauenburg GmbH	DE	Kiel	94,90%	94,90%	V
BUWOG - Kiel II GmbH	DE	Kiel	94,90%	94,90%	V
BUWOG - Kiel III GmbH	DE	Kiel	94,90%	94,90%	V
BUWOG - Kiel IV GmbH	DE	Kiel	94,90%	94,90%	V
BUWOG - Kiel V GmbH	DE	Kiel	94,90%	94,90%	V
BUWOG - Lübeck Hanse I GmbH	DE	Kiel	94,90%	94,90%	V
BUWOG - Lübeck Hanse II GmbH	DE	Kiel	94,90%	94,90%	V
BUWOG - Lübeck Hanse III GmbH	DE	Hamburg	94,90%	94,90%	V
BUWOG - Lübeck Hanse IV GmbH	DE	Kiel	94,90%	94,90%	V
PRE Andromeda Real Estate GmbH i.L.	DE	Kiel	94,90%	94,90%	V
PRE Aries Real Estate GmbH i.L.	DE	Kiel	94,90%	94,90%	V
PRE Aquarius Real Estate GmbH i.L.	DE	Kiel	100,00%	100,00%	V
BUWOG - Braunschweig II GmbH	DE	Hamburg	100,00%	100,00%	V
BUWOG - Heidestraße Development GmbH	DE	Berlin	100,00%	100,00%	V
BUWOG - Goethestraße GmbH	DE	Berlin	100,00%	100,00%	V
Blitz B14-347 GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%	V
Blitz B14-348 GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%	V

Gesellschaft	Land	Sitz	Anteil am Kapital zum 30. April 2017	Anteil am Kapital zum 30. April 2016	Konsolidierungsart
BUWOG - Schulzestraße Development GmbH	DE	Berlin	100,00%	100,00%	V
BUWOG - Lückstraße Development GmbH	DE	Berlin	100,00%	100,00%	V
aptus Heidestraße GmbH	DE	Berlin	100,00%	100,00%	V
Indian Ridge Investments S.A.	LU	Luxemburg	100,00%	94,84%	V
BUWOG - Harzer Straße Development GmbH	DE	Berlin	100,00%	100,00%	V
BUWOG - Mariendorfer Weg Development GmbH	DE	Berlin	100,00%	100,00%	V
BUWOG - Weidenbaumsweg Development GmbH	DE	Berlin	100,00%	100,00%	V
BUWOG Seeparkquartier Holding GmbH (vormals: aspern Seestadt U-Bahnquartier Baufeld 1 Holding GmbH)	AT	Wien	99,98%	99,98%	V
BUWOG Seeparkquartier GmbH (vormals: aspern Seestadt U-Bahnquartier Baufeld 1 Entwicklungs-GmbH)	AT	Wien	99,98%	99,98%	V
BUWOG - Pfeiffergasse 3-5 GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%	V
BUWOG - Deutschland II GmbH	AT	Wien	100,00%	100,00%	V
BUWOG - Flensburg Umland GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%	V
BUWOG - Hamburg-Süd GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%	V
BUWOG - Kiel Meimersdorf GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%	V
BUWOG - Döblerhofstraße GmbH	AT	Wien	99,98%	-	V
BUWOG - Himbergerstraße GmbH	AT	Wien	99,98%	-	V
BUWOG - Berlin Wohnen GmbH	AT	Wien	100,00%	-	V
BUWOG - Rathausstraße GmbH	AT	Wien	100,00%	-	V
BUWOG - Gartenfeld Development GmbH	AT	Wien	100,00%	-	V
BUWOG - Gartenfeld Wohnen GmbH	AT	Wien	100,00%	-	V
BUWOG - Breitenfurterstraße Eins, GmbH & Co. KG	AT	Wien	99,98%	-	V
BUWOG - Breitenfurterstraße Drei, GmbH & Co. KG	AT	Wien	99,98%	-	V
Marina Spreestraße GbR	DE	Berlin	-	-	N
Marina Lindenstraße GbR	DE	Berlin	-	-	N
Planungsgemeinschaft „Das-Neue-Gartenfeld“ Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	-	-	N

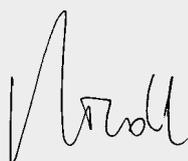
V = Vollkonsolidierung

N = Nicht im Konsolidierungskreis enthalten

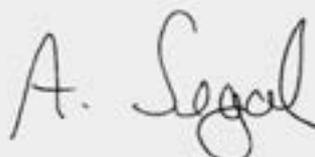
Der vorliegende Konzernabschluss wurde vom Vorstand der BUWOG AG am 23. August 2017 fertiggestellt, unterzeichnet und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen, bei Beanstandungen eine Änderung des Konzernabschlusses zu veranlassen und darüber einen Bericht an die Hauptversammlung zu erstatten.

Wien, am 23. August 2017

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl  
CEO



Andreas Segal  
Stellvertretender CEO, CFO



DI Herwig Teufelsdorfer  
COO

# **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

## **BERICHT ZUM KONZERNABSCHLUSS**

### **PRÜFUNGSURTEIL**

Wir haben den Konzernabschluss der BUWOG AG, Wien, und ihrer Tochterunternehmen (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 30. April 2017, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzerngeldflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 30. April 2017 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS) und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

### **GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL**

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### **BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSACHVERHALTE**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

#### **Neubewertung von Immobilienvermögen**

##### *Sachverhalt und Problemstellung*

(siehe Ausführungen im Konzernanhang unter Kapitel 2.4.2, 5.7 und 6.1)

Die Gesellschaft hat für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien eine jährliche Neubewertung zum beizulegenden Zeitwert (Verkehrswert) vorzunehmen. Die Neubewertung von Immobilienvermögen beträgt im Geschäftsjahr EUR 335,1 Mio bei einem Buchwert des Immobilienvermögens von EUR 4.203,9 Mio.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes pro Immobilie zum Stichtag zieht der Vorstand für nahezu alle Immobilienobjekte unabhängige Sachverständige heran. Neben von der Gesellschaft bereitgestellten stichtagsaktuellen Informationen fließen in diese ertragsorientierten Bewertungen zahlreiche Annahmen der unabhängigen Sachverständigen, insbesondere zu erwarteten Verkaufspreisen, Leerstehungen, zukünftigen Wiedervermietungen und der dann erzielbaren Mieten sowie Diskontierungssätzen auf Basis der Renditen von vergleichbaren Objekten ein, welche die zukünftige Ertragskraft der Immobilie bestmöglich abbilden sollen. Diese Einschätzungen haben einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Bewertung der Immobilie und führen, da sie Zukunftserwartungen sind, zu einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Folglich haben wir die Neubewertung des Immobilienvermögens als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt festgestellt.

*Prüferisches Vorgehen*

Wir haben zur Beurteilung der Angemessenheit der Neubewertung des Immobilienvermögens unter Einbindung unserer internen Immobilienbewertungsexperten im Wesentlichen folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Evaluierung der fachlichen Eignung und Objektivität der vom Vorstand beauftragten Sachverständigen
- Kritische Würdigung der wesentlichen Annahmen und Methoden in den Gutachten (Stichprobe) durch Vergleich mit den gesetzlichen Vorgaben – insbesondere dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) – sowie aktuellen öffentlichen Daten und Marktentwicklungen
- Stichprobenweise Überprüfung der Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit der von der Gesellschaft an den Sachverständigen bereitgestellten Informationen
- Setzung von Prüfungshandlungen zur Identifikation werterhellender Sachverhalte nach dem Bilanzstichtag, die einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung zum Stichtag haben könnten

**In der Bewertungskategorie als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzverbindlichkeiten**

*Sachverhalt und Problemstellung*

(siehe Ausführungen im Konzernanhang unter Kapitel 7.1)

Innerhalb der Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt EUR 1.963,5 Mio sind EUR 492,9 Mio mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Diese Verbindlichkeiten betreffen zinsgünstige Darlehen der öffentlichen Hand sowie Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit Annuitätenzuschüssen, die in Zusammenhang mit der Förderung von Immobilienobjekten stehen und für die das Management die Entscheidung getroffen hat, diese in die Bewertungskategorie „als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair-Value-Option) bewertet“ einzustufen.

Die Berechnung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis kapitalwertorientierter Bewertungsverfahren. In die Bewertung fließen als wesentliche Inputfaktoren am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallwahrscheinlichkeiten, Ausfallsquoten sowie die Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt ein.

Auf Grund des Umstandes, dass die Einstufung der Verbindlichkeiten in die Bewertungskategorie „als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ eine Ermessensentscheidung des Managements darstellt und das Bewertungsmodell wesentliche Annahmen und Schätzungen in Form von am Markt beobachtbaren Inputparametern enthält und die sich ergebenden Auswirkungen einen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben, wurde der Sachverhalt als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt festgesetzt.

*Prüferisches Vorgehen*

Wir haben zur Beurteilung der Angemessenheit der Bewertung der Finanzverbindlichkeiten unter Einbeziehung unserer internen Bewertungsexperten im Wesentlichen folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Analyse der Dokumentation der Gesellschaft über die Ausübung der Fair-Value-Option
- Kritische Würdigung der Bewertungsmethode sowie der wesentlichen Annahmen (Stichprobe) durch Vergleich mit aktuellen Marktdaten sowie Nachvollziehen der Berechnung auf mathematische Korrektheit
- Stichprobenweise Überprüfung der Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit der in die Berechnung einfließenden Informationen

## **Wandelschuldverschreibung**

### *Sachverhalt und Problemstellung*

(siehe Ausführungen im Konzernanhang unter Kapitel 6.14)

Die BUWOG AG hat am 6. September 2016 nichtnachrangige, unbesicherte Wandelschuldverschreibungen mit einer Laufzeit bis 2021 in einem Gesamtnennbetrag von EUR 300 Mio begeben. Sofern die Schuldverschreibungen nicht vorzeitig gewandelt, zurückgezahlt oder gekauft und entwertet werden, werden die Schuldverschreibungen zum Nennwert von EUR 300 Mio am 9. September 2021 zurückgezahlt. Diese Wandelschuldverschreibungen bestehen aus einer Fremdkapitalkomponente und trennungspflichtigen eingebetteten Derivaten. Sowohl in die Erst- als auch in die Folgebewertung der abgespaltenen eingebetteten Derivate fließen wesentliche Annahmen und Schätzungen in Form von am Markt beobachtbaren Inputparametern ein, die einen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben. Daher wurde der Sachverhalt als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt festgesetzt.

### *Prüferisches Vorgehen*

Wir haben zur Beurteilung der Angemessenheit der Bewertung der abgespaltenen eingebetteten Derivate unter Einbeziehung unserer internen Bewertungsexperten im Wesentlichen folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Analyse der Dokumentation der Gesellschaft zur Identifikation und Abgrenzung der abgespaltenen eingebetteten Derivate
- Kritische Würdigung der Bewertungsmethode sowie der wesentlichen Annahmen durch Vergleich mit aktuellen Marktdaten sowie Nachvollziehen der Berechnung auf mathematische Korrektheit
- Stichprobenweise Überprüfung der Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit der in die Berechnung einfließenden Informationen

## **SONSTIGE INFORMATIONEN**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Geschäftsbericht und im Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk. Der Geschäftsbericht und der Jahresfinanzbericht werden uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss deckt die sonstigen Informationen nicht ab und wir geben keine Art der Zusicherung darauf ab.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses ist es unsere Verantwortung, die oben angeführten sonstigen Informationen zu lesen und dabei abzuwägen, ob sie angesichts des bei der Prüfung gewonnenen Verständnisses wesentlich in Widerspruch zum Konzernabschluss stehen oder sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## **VERANTWORTLICHKEITEN DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES PRÜFUNGSAUSSCHUSSES FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

## **VERANTWORTLICHKEITEN DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Die Abschlussprüfung umfasst keine Zusicherung des künftigen Fortbestands des geprüften Konzerns oder der Wirtschaftlichkeit oder Wirksamkeit der bisherigen oder zukünftigen Geschäftsführung.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

## **BERICHT ZUM KONZERNLAGEBERICHT**

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Konzernlageberichts durchgeführt.

### **URTEIL**

Nach unserer Beurteilung ist der Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

### **ERKLÄRUNG**

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgestellt.



# AUFTRAGSVERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Mag. Nikolaus Schaffer.

Wien, am 23. August 2017

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Nikolaus Schaffer e.h.  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Mag. Michael Horntrich e.h.  
Wirtschaftsprüfer

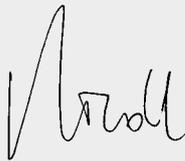
Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen.  
Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht.  
Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

# ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte BUWOG Konzernabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der BUWOG Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und dass der BUWOG Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wien, am 23. August 2017

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl  
CEO



Andreas Segal  
Stellvertretender CEO, CFO



DI Herwig Teufelsdorfer  
COO

# **JAHRESABSCHLUSS**

## **2016/17**

### **BUWOG AG**

Bilanz zum 30. April 2017	316
Gewinn- und Verlustrechnung 2016/17	318
Anhang	319
<hr/>	
Lagebericht der BUWOG AG	332
<hr/>	
Bestätigungsvermerk	420
Bericht des Vorstands	424

## BILANZ ZUM 30. APRIL 2017

AKTIVA	30. April 2017 in EUR	30. April 2016 in TEUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Software und Lizenzen	6.845.213,38	1.064
II. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	457.516,88	40
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.357.607.125,48	1.357.607
	<b>1.364.909.855,74</b>	<b>1.358.711</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.856,90	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00; Vorjahr: 0		
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	176.877.422,77	29.041
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 117.435.962,50; Vorjahr: 0		
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	3.352.097,48	162
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00; Vorjahr: 0		
	<b>180.237.377,15</b>	<b>29.203</b>
II. Guthaben bei Kreditinstituten	103.048.563,10	903
	<b>283.285.940,25</b>	<b>30.106</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>10.375.939,56</b>	<b>191</b>
<b>D. AKTIVE LATENTE STEUERN</b>	<b>244.847,47</b>	<b>0</b>
	<b>1.658.816.583,02</b>	<b>1.389.008</b>

PASSIVA	30. April 2017 in EUR	30. April 2016 in TEUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Grundkapital	99.773.479,00	99.773
II. Kapitalrücklagen		
1. Gebundene	873.923.312,44	873.923
2. Nicht gebundene	88.626.233,23	166.076
	<b>962.549.545,67</b>	<b>1.040.000</b>
III. Gewinnrücklagen		
1. Andere (freie) Rücklagen	157.204.646,36	112.570
IV. Optionsrücklage	1.923.280,23	1.734
V. Bilanzgewinn	89.919.888,26	81.314
davon Gewinnvortrag: EUR 12.469.888,26; Vorjahr: Gewinnvortrag: TEUR 11.314		
	<b>1.311.370.839,52</b>	<b>1.335.390</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	1.934.064,44	1.665
2. Steuerrückstellungen	17.661.970,20	21.817
3. Sonstige Rückstellungen	10.617.522,22	6.596
	<b>30.213.556,86</b>	<b>30.078</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Anleihe	300.000.000,00	0
davon konvertibel: EUR 300.000.000,00; Vorjahr: 0		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 0,00; Vorjahr: 0		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 300.000.000,00; Vorjahr: 0		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.381.243,65	584
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 1.381.243,65; Vorjahr: TEUR 584		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00; Vorjahr: 0		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.195.420,52	21.834
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 3.195.420,52; Vorjahr: TEUR 21.834		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00; Vorjahr: 0		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	12.655.522,47	1.121
davon aus Steuern: 0; Vorjahr: 387		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 605.808,04; Vorjahr: TEUR 467		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 1.964.272,82; Vorjahr: TEUR 1.121		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 10.691.249,65; Vorjahr: 0		
	<b>317.232.186,64</b>	<b>23.539</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 6.540.936,99; Vorjahr: TEUR 23.539		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 310.691.249,65; Vorjahr: TEUR 0		
	<b>1.658.816.583,02</b>	<b>1.389.008</b>
Sonstige vertragliche Haftungsverhältnisse	610.095.743,00	61.596

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016/17

	2016/17 in EUR	2015/16 in TEUR
1. Umsatzerlöse	9.270.564,10	2.803
2. Sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	182.857,62	138
b) Übrige	13.959.406,33	10.233
	<b>14.142.263,95</b>	<b>10.371</b>
3. Personalaufwand		
a) Gehälter	-22.523.865,31	-12.616
b) Sonstige Sozialaufwendungen	-6.545.628,43	-5.400
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen: EUR -741.491,83; Vorjahr: TEUR -1.068		
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge: EUR -5.804.136,60; Vorjahr: TEUR -4.332		
	<b>-29.069.493,74</b>	<b>-18.016</b>
4. Abschreibungen		
a) Auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-654.157,79	-172
davon außerplanmäßige Abschreibungen: EUR 0,00; Vorjahr: 0		
	<b>-654.157,79</b>	<b>-172</b>
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen	0,00	-57
b) Übrige	-20.295.890,52	-10.373
	<b>-20.295.890,52</b>	<b>-10.430</b>
<b>6. Zwischensumme aus 1.-4. Betriebserfolg</b>	<b>-26.606.714,00</b>	<b>-15.444</b>
7. Erträge aus Beteiligungen	69.000.000,00	0
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 69.000.000,00; Vorjahr: 0		
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	375.847,74	0
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 365.138,26; Vorjahr: 0		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.551.475,57	-734
davon betreffend verbundene Unternehmen: EUR -156.128,08; Vorjahr: TEUR -725		
<b>10. Zwischensumme 6.-8. Finanzergebnis</b>	<b>64.824.372,17</b>	<b>-734</b>
<b>11. Ergebnis vor Steuern</b>	<b>38.217.658,17</b>	<b>-16.178</b>
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag aus Steuerumlagen	6.416.975,56	2.858
davon latente Steuern: EUR 244.847,47; Vorjahr: 0		
<b>13. Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>44.634.633,73</b>	<b>-13.320</b>
14. Auflösung von Kapitalrücklagen	77.450.000,00	70.000
15. Zuweisung/Auflösung zu Gewinnrücklagen	-44.634.633,73	13.320
<b>16. Jahresgewinn</b>	<b>77.450.000,00</b>	<b>70.000</b>
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	12.469.888,26	11.314
<b>18. Bilanzgewinn</b>	<b>89.919.888,26</b>	<b>81.314</b>

# **ANHANG**

## **1. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE**

Der Jahresabschluss der BUWOG AG zum 30. April 2017 wurde gemäß den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung erstellt. Die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie die Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln, wurden beachtet.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei den Vermögenswerten und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlusstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im Geschäftsjahr oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Die Angabe der Vorjahreszahlen erfolgte gemäß § 223 (2) UGB in 1.000 EUR.

Von der Ermächtigung des § 223 (4) UGB, zusätzliche Posten hinzuzufügen, wenn ihr Inhalt nicht von einem vorgeschriebenen Posten gedeckt wird, wurde Gebrauch gemacht.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Die Bewertung erfolgte unter der Prämisse des Going Concern.

Eine unmittelbare Vergleichbarkeit der Zahlen des Geschäftsjahres mit jenen des Vorjahres ist aufgrund der im Geschäftsjahr 2015/16 weitergeführten Umstrukturierungen – insbesondere der Übernahme von 230 Mitarbeitern gemäß § 3 AVRAG per 1.1.2016 – nicht gegeben.

## 2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS-GRUNDSÄTZE

**Immaterielle Vermögensgegenstände** werden nur dann in der Bilanz angesetzt, wenn sie entgeltlich erworben wurden. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger und gegebenenfalls außerplanmäßiger Abschreibung. Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung von Dauer ist.

Die planmäßigen Abschreibungen werden im Jahr des Zugangs oder Abgangs linear pro rata temporis vorgenommen.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen werden im Jahr des Zugangs oder Abgangs linear pro rata temporis vorgenommen. Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung von Dauer ist.

Beim abnutzbaren Anlagevermögen liegen den linearen planmäßigen Abschreibungen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

	Nutzungsdauer in Jahren
Immaterielle Vermögensgegenstände: Software und Lizenzen	2-3
Sachanlagen: Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2-5

Das **Finanzanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten bewertet. Bei nachhaltigen und wesentlichen Wertminderungen werden niedrigere Werte angesetzt. Die Wertminderungen werden durch den Vergleich der Buchwerte mit dem Eigenkapital der Anteile an verbundenen Unternehmen zuzüglich eventuell vorhandener stiller Reserven ermittelt.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind zu Nennwerten angesetzt. Für erkennbare Ausfallrisiken werden Einzelwertberichtigungen gebildet.

Die Ermittlung der **Rückstellungen für Abfertigungen** erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter der Anwendung der „Projected Unit Credit“-Methode gemäß IAS 19. Die Berechnung erfolgt auf Basis des frühestmöglichen Pensionsantrittsalters gemäß den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen, eines Rechnungszinssatzes von 0,5%, von geplanten Gehaltserhöhungen i.H.v. 2,0%, sowie eines Fluktuationsabschlages i.H.v. 7,9%. Weiters wurden bei der Berechnung der Rückstellungen biometrische Rechnungsgrundlagen gemäß AVÖ 2008-P in der Ausprägung „Arbeiter-Angestellte-Mischbestand“ zugrunde gelegt.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der kaufmännischen Vorsicht in Höhe des voraussichtlichen Anfalls gebildet.

**Verbindlichkeiten** sind mit dem Rückzahlungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht angesetzt.

Die bisherigen angewandten Bewertungsmethoden wurden mit Ausnahme der Änderungen auf Grund der **erstmaligen Anwendung des RÄG 2014** beibehalten; diese Änderungen betreffen Umgliederungen von den sonstigen betrieblichen Erträgen zu den Umsatzerlösen basierend auf den neuen Begriffsbestimmungen gemäß § 189a Z 5 UGB sowie die latenten Steuern.

Latente Steuern werden gemäß den geänderten gesetzlichen Bestimmungen ab 1. Mai 2016 erfasst. Der zum 1. Mai 2016 ermittelte Unterschiedsbetrag an aktiven latenten Steuern wird gemäß § 906 Abs. 34 UGB über fünf Jahre gleichmäßig verteilt. Der Steuersatz zur Ermittlung der latenten Steuern beträgt 25%.

### 3. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

#### AKTIVA

##### Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im beigefügten Anlagenspiegel (Beilage 1) ersichtlich.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden weder im Geschäftsjahr noch im Vorjahr vorgenommen.

##### **Finanzanlagen**

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen** stellen sich wie folgt dar:

#### **VERBUNDENE UNTERNEHMEN UND BETEILIGUNGEN**

in EUR

Gesellschaft	Buchwert	Kapitalanteil	Eigenkapital zum Stichtag	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag
Parthica Immobilien GmbH, Wien	80.248.500,00	100%	80.210.089,60	-6.223,99
GENA SECHS Immobilienholding GmbH, Wien	1.277.358.625,48	100%	957.460.668,70	62.446.704,94

Die BUWOG AG hält über ihre beiden Tochtergesellschaften mittelbar sämtliche Geschäftsanteile an der BUWOG – Bauen und Wohnen GmbH und zwar in Höhe von 94,9% über die GENA SECHS Immobilienholding GmbH und die restlichen 5,1% über die Parthica Immobilien GmbH.

##### Umlaufvermögen

##### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Verteilung und die Fristigkeiten der Forderungen sind im Forderungenspiegel (Beilage 2) dargestellt.

Die **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** setzen sich wie folgt zusammen:

	30. April 2017 EUR	30. April 2016 TEUR
Steuerumlage gemäß § 9 KStG	18.002.822,44	17.013
Lieferungen und Leistungen	5.695.827,11	8.944
Umsatzsteuerliche Organschaft	1.947.474,62	1.299
Sonstige Forderungen	151.231.298,60	1.785
<b>Gesamt</b>	<b>176.877.422,77</b>	<b>29.041</b>

Die sonstigen Forderungen betreffen mit EUR 140.034.795,00 konzerninterne Finanzierungen der BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH, Wien.

Bezüglich Steuerumlage gemäß § 9 KStG vergleiche Punkt 4. Sonstige Angaben.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen Weiterbelastungen aus administrativen Leistungen und Personalaufwand.

Die **sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände** bestehen im Wesentlichen aus einer Forderung gegenüber dem Finanzamt (EUR 3.346.812,93).

#### PASSIVA

##### Eigenkapital

Das Grundkapital der BUWOG AG beträgt zum 30. April 2017 EUR 99.773.479,00 (Vorjahr: EUR 99.773.479,00) und ist in 99.773.479,00 (Vorjahr: 99.773.479,00) stimmberechtigte, nennbetragslose auf Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 unterteilt. Sämtliche Aktien der Gesellschaft (ISIN AT00BUWOG001) sind zum Handel am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapier-

börse, zum amtlichen Handel an der Wiener Börse sowie zum Main Market (Rynek podstawowy) an der Warschauer Börse zugelassen (geregelte Märkte im Sinne des § 1 Abs. 2 BörseG).

Die gebundenen Kapitalrücklagen i.H.v. EUR 873.923.312,44 (Vorjahr: TEUR 873.923) dürfen nur zum Ausgleich eines sonst auszuweisenden Bilanzverlustes aufgelöst werden.

Die nicht gebundenen Kapitalrücklagen wurden im Geschäftsjahr um EUR 77.450.000,00 (Vorjahr: TEUR 70.000) aufgelöst und betragen zum 30. April 2017 EUR 88.626.233,23 (Vorjahr: TEUR 166.076). Die Kapitalrücklagen resultieren aus mehreren Umstrukturierungsschritten, die im Geschäftsjahr 2013/14 zwischen der BUWOG AG und mehreren Gesellschaften der IMMOFINANZ Group durchgeführt wurden.

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 7. März 2014 wurde der Vorstand bis zum 25. März 2019 ermächtigt, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 21.582.922,00 durch Ausgabe von bis zu 21.582.922 Stück neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen und zwar auch unter Bezugsrechtsausschluss, (i) wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlage erfolgt und der Anteil der ausgegebenen Aktien die Grenze von 10% des Grundkapitals der Gesellschaft nicht übersteigt, (ii) bei Sacheinlagen, (iii) zur Bedienung einer Mehrzuteilungsoption („Greenshoe“) oder (iv) für den Ausgleich von Spitzenbeträgen. Nach Ende der Berichtsperiode, im Juni 2017, ist das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 12.471.685,00 (Ausgabe von 12.471.685 Stückaktien) gestützt auf den Ermächtigungsbeschluss der Hauptversammlung vom 7. März 2014 erhöht worden

Das genehmigte Kapital besteht noch im nicht ausgenützten Umfang von EUR 9.111.237,00 zur Ausgabe von bis zu 9.111.237 Stück neuer Aktien.

Gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 14. Oktober 2014 wurde der Vorstand ermächtigt, binnen fünf Jahren Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtbetrag von insgesamt EUR 390.000.000,00 auszugeben. Zum Zwecke der Unterlegung der Umtausch- und/oder Bezugsrechte von Inhabern von Wandelschuldverschreibungen wurde das Grundkapital gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu EUR 19.922.696,00 durch Ausgabe von bis zu 19.922.696 Stück neuen auf Inhaber lautenden Stammaktien bedingt erhöht. Im September 2016 hat BUWOG AG, gestützt auf den oben angeführten Ermächtigungsbeschluss, eine nicht nachrangige, unbesicherte Wandelschuldverschreibung ohne Verzinsung mit einer Laufzeit bis 9. September 2021 begeben.

## **LONG-TERM INCENTIVE PROGRAMM FÜR DIE VORSTÄNDE DER BUWOG AG**

### **Long-Term Incentive Programm 2014 (LTIP 2014)**

In der ordentlichen Hauptversammlung am 14. Oktober 2014 wurde für das Vorstandsmitglied Mag. Daniel Riedl und das damalige Vorstandsmitglied Dr. Ronald Roos eine bedingte Kapitalerhöhung zur Einräumung von Aktienoptionen im Rahmen eines Long-Term-Incentive-Programms 2014 (LTIP 2014) beschlossen.

Die BUWOG AG räumte daher den beiden Vorstandsmitgliedern Mag. Daniel Riedl und Dr. Ronald Roos insgesamt 720.000 Stück Optionen zum Erwerb von BUWOG-Aktien zum Ausübungspreis von jeweils EUR 13,00 ein. Der Ausübungspreis entspricht dem Kurs der Erstnotiz der BUWOG-Aktie am 28. April 2014 an der Frankfurter Wertpapierbörse. Die eingeräumten Aktienoptionen werden jeweils in Basis-Optionen und drei Tranchen an Bonus-Optionen aufgegliedert. Die Ausübbarkeit hängt vom Erreichen der Erfolgsziele im jeweiligen Geschäftsjahr bezogen auf den jeweiligen Börsenkurs im Verhältnis zum EPRA NAV pro Aktie ab und honoriert die Arbeit des Vorstandes zum Abbau des bei Börsenstart implizierten Abschlags zum Buchwert. Damit ist sichergestellt, dass eine Interessengleichheit zwischen Aktionären und Vorstandsmitgliedern durch das LTIP 2014 hergestellt wird. Das LTIP 2014 sieht ein Eigeninvestment des teilnehmenden Vorstandsmitglieds in BUWOG-Aktien von 50% eines Bruttojahresfixgehalts vor. Das Eigeninvestment ist über einen Zeitraum von drei Geschäftsjahren beginnend mit dem Geschäftsjahr 2014/15 aufzubauen. Die Gesellschaft ist berechtigt, die bei Optionsausübung zu übertragenden BUWOG-Aktien entweder aus bedingtem Kapital, aus genehmigtem Kapital oder aus eigenen Aktien der Gesellschaft zu liefern.

Die Optionen können grundsätzlich erst nach Ablauf einer Wartefrist von vier Geschäftsjahren, erstmals im fünften Geschäftsjahr 2018/19 nach Beginn des Programms ausgeübt werden. In bestimmten Fällen der vorzeitigen Beendigung des Vorstandsmandats ist eine Ausübung auch vor diesem Zeitraum möglich. Unter anderem sind die Basis-Optionen und Bonus-Optionen, deren Erfolgsziel erfüllt wurde, bei Beendigung des Vorstandsvertrags infolge eines „Change of Control“ zulässig. Von dem Recht zur Optionsausübung bei vorzeitiger Beendigung des Vorstandsmandats hat Dr. Ronald Roos Gebrauch gemacht, indem er nach

Beendigung seines Vorstandsmandats sämtliche ausübbarer Optionsrechte zum Bezug von insgesamt 160.000 Stück BUWOG-Aktien ausgeübt hat. Insgesamt können aus dem LTIP 2014 noch Optionsrechte zum Bezug von 480.000 Stück BUWOG-Aktien von Mag. Daniel Riedl ausgeübt werden.

Eine zusätzliche Haltefrist für die durch Optionsausübung erworbenen BUWOG-Aktien ist nicht vorgesehen (C-Regel 28 ÖCGK). Die Optionen können im Zeitraum von 1. Mai 2018 bis 30. April 2019 (jeweils einschließlich) ausgeübt werden.

Die Aufteilung der noch ausübbarer Optionen und die Erfolgsziele zum Bilanzstichtag sind nachstehend im Überblick dargestellt:

**LTIP 2014 – OPTIONEN UND ERFOLGSZIELE**

Art	Basis-Optionen	Bonus-Optionen Tranche 1	Bonus-Optionen Tranche 2	Bonus-Optionen Tranche 3	Summe
Zeitraum	Beginn	1. Jahr GJ 2014/15	2. Jahr GJ 2015/16	3. Jahr GJ 2016/17	-
NAV-Ziel <sup>1)</sup>		85,0%	92,5%	100,0%	-
Mag. Daniel Joachim Riedl (CEO)	75.000	100.000	130.000	175.000	480.000
%-Satz	16%	21%	27%	36%	100%
Aktienkursziel	erreicht	erreicht	erreicht	erreicht	-

1) Aktienkurs an fünf Handelstagen über NAV zum vorangehenden Bilanzstichtag.

Insgesamt beträgt der Schätzwert der im Rahmen des LTIP 2014 noch ausübbarer Optionen zum Bilanzstichtag EUR 5.632.800,00.

**Long-Term Incentive Programm 2017 (LTIP 2017)**

Der Aufsichtsrat hat im März 2017 mit dem Long-Term Incentive Programm 2017 (LTIP 2017) eine variable Vergütung mit bar abzugelenden Optionen – als bis zu 40%igem Vergütungsbestandteil – für die Mitglieder des Vorstands Mag. Daniel Riedl, Andreas Segal und DI Herwig Teufelsdorfer beschlossen.

Im Rahmen des LTIP 2017 werden den Vorstandsmitgliedern diese Optionen gemäß den festgesetzten Zuteilungs- und Ausübungsbedingungen eingeräumt. Die Anzahl der für ein Geschäftsjahr einzuräumenden Optionen ist abhängig von (i) einem Referenzwert einer Aktienoption (Durchschnittskurs der BUWOG-Aktie) für das jeweilige Geschäftsjahr der Zuteilung, (ii) der Höhe der Vergütung des Vorstandsmitglieds und (iii) dem Grad der Zielerreichung. Abhängig vom Erreichen der langfristig festgesetzten Erfolgsziele beträgt die variable Vergütung des LTIP 2017 bis zu 40% der Gesamtvergütung eines Vorstandsmitglieds (Grundgehalt, kurzfristiger variabler Gehaltsbestandteil und langfristiger variabler Gehaltsbestandteil). Das LTIP 2017 sieht ein Eigeninvestment in BUWOG Aktien von 50% des Bruttojahresfixgehalts des teilnehmenden Vorstandsmitglieds vor. Dieses Eigeninvestment ist in zwei Geschäftsjahren, beginnend mit dem Geschäftsjahr 2017/18, aufzubauen und muss während der gesamten Laufzeit des LTIP 2017 gehalten werden. Jede Optionstranche kann erst nach einer Wartefrist von drei Geschäftsjahren ausgeübt werden (mit abweichenden Ausübungsbestimmungen in bestimmten Fällen der Beendigung des Vorstandsmandats oder Vorstandsvertrags).

Bei Ausübung sind die Optionen gemäß einem durchschnittlichen Börsenkurs der Aktien in bar abzugelenden. Entsprechende Beschlussfassungen der Hauptversammlung vorausgesetzt, kann BUWOG eine Ersetzungsbefugnis ausüben und BUWOG-Aktien anstelle der Leistung des Barausgleichs liefern. Im Hinblick auf die C-Regel 28 ÖCGK, wonach die Hauptversammlung über Stock-Option-Programme und Aktienübertragungsprogramme für Vorstandsmitglieder beschließt, wird erläutert, dass vor Ausübung der Ersetzungsbefugnis – d.h. Lieferung von Aktien anstelle Barabgeltung – eine entsprechende Beschlussfassung der Hauptversammlung zu erfolgen hat.

Jenen Vorstandsmitgliedern, die nicht am LTIP 2014 (siehe dazu voranstehend) teilgenommen haben, sind Optionen eingeräumt worden, die im Geschäftsjahr 2018/19 ausgeübt werden können, und zwar für Andreas Segal 8.754 und für DI Herwig Teufelsdorfer 15.632 Optionen.

Die Zuteilung der Basis-Optionen ist an keine Bedingungen geknüpft, daher wurden diese aufgrund ihrer sofortigen Erdienung in der Periode der Gewährung als Personalaufwand erfasst und in der Bilanz unter den sonstigen Rückstellungen berücksichtigt. Für die Optionen ergeben sich getrennte Erfassungszeiträume vom Tag der Gewährung bis zum Zeitpunkt der erwarteten Erdienung der jeweiligen Tranche.

## **RÜCKSTELLUNGEN**

Zusammensetzung und Entwicklung der sonstigen Rückstellungen sind aus dem im Anhang angeschlossenen Rückstellungsspiegel (Beilage 4) ersichtlich.

## **VERBINDLICHKEITEN**

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel (Beilage 3) dargestellt.

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

Die Wandelschuldverschreibungen 2016–2021 bestehen aus einer Fremdkapitalkomponente und trennungspflichtigen eingebetteten Derivaten. Die eingebetteten Derivate der Wandelschuldverschreibung sind in Höhe von EUR 10.691.249,65 (Vorjahr: TEUR 0) in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Grundsätzlich ist bei Optionsverträgen eine Drohverlustrückstellung geboten, wenn der Verkehrswert des vom Stillhalter zu liefernden Gegenstandes am Stichtag über dem Basispreis liegt, was zum Stichtag nicht vorliegt. Durch die Cash-Settlement-Option ist außerdem keine Rückstellung erforderlich, wenn diese genügend eigene Aktien besitzt um die Optionen zu erfüllen oder die Absicht besteht neue Aktien zu emittieren. Ist beides nicht der Fall, bemisst sich die Höhe der Rückstellung aus der Differenz zwischen dem Wandlungspreis und dem aktuellen Aktienkurs. Der Effektivzins der Wandelschuldverschreibung beträgt 0,73%.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** setzen sich wie folgt zusammen:

	30. April 2017 EUR	30. April 2016 TEUR
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	19.798
Lieferungen und Leistungen	470.834,39	1.192
Umsatzsteuerliche Organschaft	2.724.586,13	844
<b>Gesamt</b>	<b>3.195.420,52</b>	<b>21.834</b>

## **SONSTIGE VERTRAGLICHE HAFTUNGSVERHÄLTNISS**

Die BUWOG AG hat gegenüber der Oberbank AG eine Patronatserklärung für einen von der BUWOG – Bauen und Wohnen GmbH aufgenommenen Kredit abgegeben. Der zum 30. April 2017 unter dieser Kreditfazilität aushaftende Betrag beträgt EUR 60.095.743,00 (Vorjahr: TEUR 61.596). Des Weiteren hat die BUWOG AG im Geschäftsjahr eine Patronatserklärung für ein Darlehen an die BUWOG Norddeutschland GmbH in Höhe von EUR 550.000.000,00 als Sicherheit gewährt.

## 4. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### UMSATZERLÖSE

Gemäß RÄG 2014 werden bestimmte Intercompany Leistungen, da sie als Erbringung von Dienstleistungen zu klassifizieren sind, gemäß § 189a Z 5 UGB erstmals unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Diese Leistungen in Höhe von EUR 9.270.564,10 (Vorjahr: TEUR 2.803) umfassen vorwiegend die Personalgestellung an österreichische Tochterunternehmen.

### SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 13.959.406,33 (Vorjahr: TEUR 10.233) bestehen im Wesentlichen aus der Weiterverrechnung von Leistungen an verbundene Unternehmen.

### GEHÄLTER

Per. 1. Jänner 2016 wurde der Aufbau einer zentralisierten Holdingstruktur mit dem Übertritt von weiteren 230 Mitarbeitern (Vorjahr: 89 Mitarbeitern) aus den operativen Bereichen Immobilienverwaltung, Objektbuchhaltung, Assetmanagement, Vertrieb, Bautechnik und Einzelwohnungsverkauf aus der Tochtergesellschaft BUWOG – Bauen und Wohnen GmbH abgeschlossen. Dadurch hat sich der Aufwand für Gehälter von TEUR 12.062 im Geschäftsjahr 2015/16 auf EUR 22.523.865,31 erhöht.

### AUFWENDUNGEN FÜR ABFERTIGUNGEN UND LEISTUNGEN AN BETRIEBLICHE MITARBEITERVORSORGEKASSEN

Die Aufwendungen betreffen die Dotierung der Abfertigungsrückstellung in Höhe von EUR 194.590,99 (Vorjahr: TEUR 779), Beiträge an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von EUR 277.612,87 (Vorjahr: TEUR 154) sowie Dienstgeberbeiträge zur Pensionskasse in Höhe von EUR 269.287,97 (Vorjahr: TEUR 0).

### ÜBRIGE SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 20.295.890,52 (Vorjahr: TEUR 10.371) beinhalten Aufwendungen für Dienstleistungen aus dem Bereich IT, Rechtsberatung, Marketing, Finanzmanagement und allgemeine Unternehmensführung in Höhe von EUR 1.694.817,69 (Vorjahr: TEUR 1.054) sowie Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten in Höhe von EUR 7.875.657,60 (Vorjahr: TEUR 2.674). Die Steigerung der Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten ergibt sich hauptsächlich aus dem im Geschäftsjahr eingeführten neuen ERP-System SAP. Des Weiteren ist in den übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen Büro-, Werbe- und Repräsentationsaufwand in Höhe von EUR 5.930.606,36 (Vorjahr: TEUR 3.794) enthalten.

### ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen mit EUR 3.037.500,68 Kreditnebenkosten und mit EUR 1.342.721,29 die degressive Abschreibung des Disagio aus der Begebung einer Wandelanleihe in Höhe von EUR 300.000.000.

### STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG UND AUS STEUERUMLAGEN

Im Geschäftsjahr 2016/17 wurden von den Gruppenmitgliedern positive steuerliche Ergebnisse in Höhe von EUR 117.236.887,04 (Vorjahr: TEUR 70.095) an die Gruppenträgerin BUWOG AG überrechnet. Aufgrund dieser Überrechnung ergeben sich positive Steuerumlagen in Höhe von EUR 29.309.221,76 (Vorjahr: TEUR 17.524). Die Gruppenträgerin selbst erzielte ein negatives steuerliches Ergebnis.

Der Körperschaftsteueraufwand der Steuergruppe im Geschäftsjahr beträgt nach Zurechnung der einzelnen steuerlichen Ergebnisse der Gruppenmitglieder EUR 23.133.593,67 (Vorjahr: TEUR 14.154).

## 5. SONSTIGE ANGABEN

### **Angaben zu den Größenmerkmalen gem. § 221 UGB:**

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft gemäß § 221 Abs. 4a UGB.

### **Erläuterung der Konzernverhältnisse**

Die Gesellschaft ist ein konsolidierungspflichtiges Mutterunternehmen im Sinn des § 244 UGB. Die BUWOG AG stellt einen Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB, auf. Der Konzernabschluss wird beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien hinterlegt.

### **Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Sinne des § 237 Z 8b UGB**

Um die Selbständigkeit und Unabhängigkeit der BUWOG AG und der gesamten BUWOG Group dauerhaft sicherzustellen, haben die IMMOFINANZ AG und die BUWOG AG im Zuge der Abspaltung per Ende April 2014 einen Entherrschungsvertrag abgeschlossen, der die von der IMMOFINANZ Group gehaltenen Anteile an der BUWOG AG mit vertraglichen Stimmrechtsbeschränkungen belegt.

Durch Veräußerungen von BUWOG-Aktien durch IMMOFINANZ AG in mehreren Tranchen ist der von IMMOFINANZ AG gehaltene Anteil an BUWOG AG laufend, von 49% bei der Abspaltung im Jahr 2014, auf rund 5% der gesamten Stimmrechte der BUWOG AG gesunken. Im Hinblick auf die reduzierte Beteiligung ist nicht mehr von einem beherrschenden Einfluss im Sinne des Entherrschungsvertrags auszugehen, sodass der Zweck des Entherrschungsvertrags weggefallen ist. IMMOFINANZ AG und BUWOG AG haben daher im Oktober 2016 den Entherrschungsvertrag einvernehmlich mit sofortiger Wirkung aufgelöst. Die Auflösung des Entherrschungsvertrags führt zur Herstellung des Stimmgewichts der Aktionäre entsprechend ihrer Beteiligung an BUWOG AG bei sämtlichen Beschlussfassungen sowie zur Transparenz in der Investorenwahrnehmung.

Mit der BUWOG - Bauen und Wohnen GmbH bestehen wesentliche Geschäftsbeziehungen insbesondere aus der Erbringung von administrativen Leistungen sowie bestehenden Darlehensbeziehungen. Des Weiteren unterhält die BUWOG AG Geschäftsbeziehungen mit weiteren Konzerngesellschaften vor dem Hintergrund der Erbringung von administrativen Leistungen in ihrer Funktion als Holdinggesellschaft und der damit verbundenen Verrechnung von Leistungen an verbundene Unternehmen.

Sämtliche Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden zu fremdüblichen Konditionen abgeschlossen.

**ZAHL DER ARBEITNEHMER**

	Stand 30. April 2017	Stand 30. April 2016	Jahresdurchschnitt 2016/17	Jahresdurchschnitt 2015/16
Angestellte	328	321	304	170

Aufgrund der durchgeführten BUWOG Group-weiten Reorganisation im Geschäftsjahr 2015/16 (per 1. März 2015 gingen 87 Personen in die Gesellschaft über, der zweite Teil dann am 1. Jänner 2016 mit 228 Personen) und der Tatsache, dass somit der wesentlichste Anteil erst im dritten Quartal übergegangen ist, hat sich die durchschnittliche Anzahl der Arbeitnehmer im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht.

**ANGABEN ÜBER ORGANE**

Die Organe der BUWOG AG im Geschäftsjahr 2016/17:

**Vorstand**

- Mag. Daniel Riedl - Vorsitzender
- Andreas Segal - Stellvertreter des Vorsitzenden
- DI Herwig Teufelsdorfer

**Aufsichtsrat**

- Mag. Vitus Eckert - Vorsitzender
- Dr. Oliver Schumy - Stellvertreter des Vorsitzenden (bis 6. März 2017)
- Mag. Klaus Hübner - Stellvertreter des Vorsitzenden (seit 7. März 2017)
- Dr. Volker Riebel - Mitglied
- Dr. Jutta Dönges - Mitglied
- Stavros Efremidis - Mitglied
- Elisabeth Manninger - Mitglied (bis 31. Oktober 2016)
- Markus Sperber - Mitglied
- Raphael Lygnos - Mitglied
- Carina Eibl - Mitglied (seit 20. Dezember 2016)

Von den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden zum Stichtag 30. April 2017 98.713 Stück (30. April 2016: 96.559 Stück) Aktien der BUWOG AG gehalten.

## Vorstandsbezüge der BUWOG AG

Die Gesamtbezüge des Vorstands stellen sich wie folgt dar:

### VORSTANDSBEZÜGE

in TEUR	Mag. Daniel Riedl				Andreas Segal			
	2016/17	2016/17 (Min.)	2016/17 (Max.)	2015/16	2016/17	2016/17 (Min.)	2016/17 (Max.)	2015/16
Fixbezug	720,0	720,0	720,0	720,0	450,0	450,0	450,0	150,0
Sachbezug	11,5	11,5	11,5	9,6	32,3	32,3	32,3	7,2
Beiträge an Pensionskassen	72,0	72,0	72,0	72,0	45,0	45,0	45,0	12,9
<b>Summe Fixbezüge</b>	<b>803,5</b>	<b>803,5</b>	<b>803,5</b>	<b>801,6</b>	<b>527,3</b>	<b>527,3</b>	<b>527,3</b>	<b>170,1</b>
Short-Term Incentive	300,0	0,0	300,0	270,2	250,0	0,0	250,0	83,3
<b>Summe variable Bezüge</b>	<b>300,0</b>	<b>0,0</b>	<b>300,0</b>	<b>270,2</b>	<b>250,0</b>	<b>0,0</b>	<b>250,0</b>	<b>83,3</b>
<b>Abfertigungszahlungen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Gesamtbezüge</b>	<b>1.103,5</b>	<b>803,5</b>	<b>1.103,5</b>	<b>1.071,8</b>	<b>777,3</b>	<b>527,3</b>	<b>777,3</b>	<b>253,4</b>

in TEUR	DI Herwig Teufelsdorfer				Dr. Ronald Roos <sup>1)</sup>			
	2016/17	2016/17 (Min.)	2016/17 (Max.)	2015/16	2016/17	2016/17 (Min.)	2016/17 (Max.)	2015/16
Fixbezug	250,0	250,0	250,0	208,3	0,0	0,0	0,0	178,6
Sachbezug	11,5	11,5	11,5	8,2	0,0	0,0	0,0	19,3
Beiträge an Pensionskassen	25,0	25,0	25,0	19,6	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe Fixbezüge</b>	<b>286,5</b>	<b>286,5</b>	<b>286,5</b>	<b>236,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>197,9</b>
Short-Term Incentive	250,0	0,0	250,0	208,3	0,0	0,0	0,0	166,7
<b>Summe variable Bezüge</b>	<b>250,0</b>	<b>0,0</b>	<b>250,0</b>	<b>208,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>166,7</b>
<b>Abfertigungszahlungen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>673,5</b>
<b>Gesamtbezüge</b>	<b>536,5</b>	<b>286,5</b>	<b>536,5</b>	<b>444,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.038,1</b>

1) Vorstandsmitglied bis 9. Dezember 2015

### LONG-TERM INCENTIVE PROGRAMM FÜR DIE VORSTÄNDE DER BUWOG AG

Im Geschäftsjahr 2016/17 sind Aufwendungen für das Long-Term Incentive Programm für die Vorstandsmitglieder in der Höhe von EUR 1.974.393,51 (Vorjahr: TEUR 534) angefallen, davon entfallen EUR 278.383,20 (Vorjahr: TEUR 461) auf die Aktienoptionen für Mag. Daniel Riedl, TEUR 858.783,25 (Vorjahr: TEUR 0) auf Andreas Segal sowie TEUR 837.227,06 (Vorjahr: TEUR 0) auf DI Herwig Teufelsdorfer. Für nähere Details zum Long-Term Incentive Programm für die Vorstandsmitglieder wird auf das entsprechende Kapitel verwiesen.

### AUFSICHTSRATSVERGÜTUNGEN DER BUWOG AG

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten für das Geschäftsjahr 2015/16 eine Vergütung in Höhe von EUR 225.000,00. Für die Vergütungen betreffend das Geschäftsjahr 2016/17 wurde ein Betrag in Höhe von EUR 292.500,00 rückgestellt. Eine Beschlussfassung über die Gewährung von Aufsichtsratsvergütungen ist als Tagesordnungspunkt der nächsten ordentlichen Hauptversammlung am 17. Oktober 2017 vorgesehen.

## **AUFWENDUNGEN FÜR LEISTUNGEN DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

Gemäß § 237 Z 14 letzter Satz UGB nimmt die Gesellschaft die Befreiung der Angaben zu Aufwendungen für den Abschlussprüfer in Anspruch, da diese im Konzernabschluss der BUWOG AG enthalten sind.

## **ANGABEN ZUR GRUPPENBESTEUERUNG GEMÄSS § 9 KStG**

Seit dem Geschäftsjahr 2014/15 ist die BUWOG AG Gruppenträgerin einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 (1) KStG.

Im Rahmen des Gruppenvertrages wurde eine Steuerausgleichvereinbarung getroffen, nach welcher der Steuerausgleich zwischen den Gruppenmitgliedern (Parthica Immobilien GmbH, GENA ZWEI Immobilienholding GmbH, GENA SECHS Immobilienholding GmbH, BUWOG - Bauen und Wohnen GmbH, Quintia Immobilienanlagen GmbH) und der Gruppenträgerin mittels der Belastungsmethode erfolgt. Erzielt ein Unternehmen einen steuerpflichtigen Gewinn, so ist es verpflichtet, in Höhe der darauf entfallenden Körperschaftsteuer eine Steuerumlage an die Gruppenträgerin zu leisten. Vorgruppenverluste werden gemäß § 9 Abs. 6 Z. 4 KStG bis zur Höhe des Gewinnes des jeweiligen Gruppenmitgliedes berücksichtigt. Allfällige steuerliche Verluste der Gruppenmitglieder werden evident gehalten und in jenen darauf folgenden Wirtschaftsjahren, in denen das Gruppenmitglied wieder einen steuerlichen Gewinn erzielt, mit diesem zu 100% verrechnet; insoweit entfällt eine Zahlung der Gruppenmitglieder an die Gruppenträgerin.

Seit dem Geschäftsjahr 2016/17 ist die BUWOG Rathausstraße GmbH neues Gruppenmitglied.

## **EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG**

### **Kapitalerhöhung**

Gemäß dem Beschluss des Vorstandes vom 15. Mai 2017 und vom 2. Juni 2017 und der Zustimmung des Aufsichtsrates vom 15. Mai 2017 und vom 2. Juni 2017 wurde die Erhöhung des Grundkapitals aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 7. März 2014 (genehmigtes Kapital) von EUR 99.773.479,00 um EUR 12.471.685,00 durchgeführt. Diese Kapitalerhöhung wurde am 3. Juni 2017 im Firmenbuch eingetragen, das Grundkapital beträgt daher nunmehr EUR 112.245.164,00, wobei in der Bilanz zum 30. April 2017 noch das Grundkapital vor Durchführung der Kapitalerhöhung (EUR 99.773.479,00) angegeben ist. Nach der Durchführung der Kapitalerhöhung ist das Grundkapital in 112.245.164 Stück nennwertlose Stückaktien zerlegt. Der Ausgabebetrag je Aktie lag bei EUR 24,50.

### **Verlängerung Vorstandsmandat**

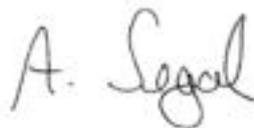
Nach Ende des Geschäftsjahres 2016/17 hat der Personal- und Nominierungsausschuss des Aufsichtsrates der BUWOG AG die Verlängerung des Vorstandsmandats von DI Herwig Teufelsdorfer bis zum 30. Juni 2022 beschlossen.

Wien, 23. August 2017

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl  
CEO



Andreas Segal  
Stellvertretender CEO, CFO



DI Herwig Teufelsdorfer  
COO

**BEILAGE 1)****ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. MAI 2016 BIS 30. APRIL 2017**

Posten des Anlagevermögens in EUR	Stand am 30. April 2016	Anschaffungs- und Herstellungskosten		
		Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Software und Lizenzen	987.543,35	205.477,46	0,00	0,00
2. Geleistete Anzahlungen	284.911,32	6.057.114,78	7.500,00	0,00
	<b>1.272.454,67</b>	<b>6.262.592,24</b>	<b>7.500,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	43.798,64	558.182,03	0,00	0,00
2. GWG	0,00	40.363,30	40.363,30	0,00
	<b>43.798,64</b>	<b>598.545,33</b>	<b>40.363,30</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.357.607.125,48	0,00	0,00	0,00
	<b>1.357.607.125,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>1.358.923.378,79</b>	<b>6.861.137,57</b>	<b>47.863,30</b>	<b>0,00</b>

**BEILAGE 2)****FORDERUNGENSPIEGEL ZUM 30. APRIL 2017**

Bezeichnung der Forderungen in EUR	Gesamtbetrag laut Bilanz	davon Restlaufzeit < 1 Jahr
<b>1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
<b>Abschlussjahr 30. April 2017</b>	<b>7.856,90</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr 30. April 2016	0,00	0,00
<b>2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen</b>		
<b>Abschlussjahr 30. April 2017</b>	<b>176.877.422,77</b>	<b>117.435.962,50</b>
Vorjahr 30. April 2016	29.041.173,90	0,00
<b>2. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände</b>		
<b>Abschlussjahr 30. April 2017</b>	<b>3.352.097,48</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr 30. April 2016	161.862,89	0,00
<b>Summe</b>		
<b>Abschlussjahr 30. April 2017</b>	<b>180.237.377,15</b>	<b>117.435.962,50</b>
Vorjahr 30. April 2016	29.203.036,79	0

**BEILAGE 3)****VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 30. APRIL 2017**

Bezeichnung der Verbindlichkeit in EUR	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren
<b>1. Anleihen</b>				
<b>Abschlussjahr 30. April 2017</b>	<b>300.000.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>300.000.000,00</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr 30. April 2016	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>				
<b>Abschlussjahr 30. April 2017</b>	<b>1.381.243,65</b>	<b>1.381.243,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr 30. April 2016	583.779,09	583.779,09	0,00	0,00
<b>3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>				
<b>Abschlussjahr 30. April 2017</b>	<b>3.195.420,52</b>	<b>3.195.420,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr 30. April 2016	21.834.046,86	21.834.046,86	0,00	0,00
<b>4. Sonstige Verbindlichkeiten</b>				
<b>Abschlussjahr 30. April 2017</b>	<b>12.655.522,47</b>	<b>1.964.272,82</b>	<b>10.691.249,65</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr 30. April 2016	1.121.449,99	1.121.449,99	0,00	0,00
<b>Summe</b>				
<b>Abschlussjahr 30. April 2017</b>	<b>317.232.186,64</b>	<b>6.540.936,99</b>	<b>310.691.249,65</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr 30. April 2016	23.539.275,94	23.539.275,94	0,00	0,00

Buchwerte				
Stand am 30. April 2017	Kumulierte Abschreibungen	Stand am 30. April 2017	Stand am 30. April 2016	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2016/17
1.193.020,81	682.333,53	510.687,28	778.608,32	-473.398,50
6.334.526,10	0,00	6.334.526,10	284.911,32	0,00
7.527.546,91	682.333,53	6.845.213,38	1.063.519,64	-473.398,50
601.980,67	144.463,79	457.516,88	39.730,84	-140.395,99
0,00	0,00	0,00	0,00	-40.363,30
601.980,67	144.463,79	457.516,88	39.730,84	-180.759,29
1.357.607.125,48	0,00	1.357.607.125,48	1.357.607.125,48	0,00
1.357.607.125,48	0,00	1.357.607.125,48	1.357.607.125,48	0,00
1.365.736.653,06	826.797,32	1.364.909.855,74	1.358.710.375,96	-654.157,79

#### BEILAGE 4) ZUSAMMENSETZUNG UND ENTWICKLUNG DER RÜCKSTELLUNGEN

in EUR	Stand am 30. April 2016	Verbrauch	Auflösung	Zuweisung	Übertragung	Stand am 30. April 2017
<b>Rückstellungen für Abfertigungen</b>	1.665.144,05	0,00	0,00	268.920,39		1.934.064,44
<b>Steuerrückstellungen</b>	21.817.121,25	-4.155.151,05	0,00	0,00	0,00	17.661.970,20
<b>Sonstige Rückstellungen</b>						
für ausstehende Eingangrechnungen	1.473.516,82	-1.403.446,83	-70.070,00	3.006.529,12	0,00	3.006.529,11
für nicht verbrauchte Urlaube	1.863.696,92	-1.863.696,92	0,00	2.151.474,27	0,00	2.151.474,27
für Prämien	1.320.353,94	-1.210.566,32	-109.787,62	1.363.624,74	0,00	1.363.624,74
für Sonderzahlungen	1.365.554,80	-1.365.554,80	0,00	1.107.780,78	0,00	1.107.780,78
für Prüfungskosten	295.000,00	-285.000,00	0,00	451.300,00	0,00	461.300,00
für Überstunden	225.148,63	-225.148,62	0,00	142.636,44	0,00	142.636,45
für Steuerberatung	52.332,48	-49.332,48	-3.000,00	100.887,08	0,00	100.887,08
für Rechtskosten	0,00	0,00	0,00	498.331,35	0,00	498.331,35
für anteilsbasierte Vergütung	0,00	0,00	0,00	1.784.958,44	0,00	1.784.958,44
	6.595.603,59	-6.402.745,97	-182.857,62	10.607.522,22	0,00	10.617.522,22
	30.077.868,89	-10.557.897,02	-182.857,62	10.876.442,61	0,00	30.213.556,86

# LAGEBERICHT DER BUWOG AG

für das am 30. April 2017 endende Geschäftsjahr

## 1) DIE BUWOG AG ALS DACHGESELLSCHAFT DER BUWOG GROUP

Die BUWOG AG ist seit der mit Ende April 2014 vorgenommenen Abspaltung des BUWOG-Teils von der IMMOFINANZ Group und dem zeitnah erfolgten Börsengang die Konzernobergesellschaft der neu aufgestellten BUWOG Group.

Im Geschäftsjahr wurde der Aufbau einer zentralisierten Holdingstruktur durch den Übertritt per 1. Jänner 2016 von weiteren 230 Mitarbeitern aus den operativen Bereichen Immobilienverwaltung, Objektbuchhaltung, Assetmanagement, Vertrieb, Bautechnik und Einzelwohnungsverkauf aus der Tochtergesellschaft BUWOG – Bauen und Wohnen GmbH abgeschlossen.

Aus diesen Maßnahmen resultieren Effekte auf die Ertragslage der BUWOG AG, so dass eine unmittelbare Vergleichbarkeit der aktuellen Zahlen des Geschäftsjahres mit jenen des Vorjahres nur eingeschränkt möglich ist.

### VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER BUWOG AG

Nachfolgend werden wesentliche Zahlen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der BUWOG AG, des nach den Regeln des österreichischen UGB aufgestellten und geprüften Jahresabschlusses per 30. April 2017, erläutert.

#### **Vermögenslage**

Das Vermögen der BUWOG AG ist auf der Aktivseite im Wesentlichen durch die Anteile an verbundenen Unternehmen bestimmt. Über die beiden von der BUWOG AG gehaltenen Beteiligungen hält die BUWOG AG indirekt sämtliche Anteile an der BUWOG – Bauen und Wohnen GmbH („BUWOG GmbH“) und damit indirekt auch die dem Konzern zuzurechnenden Anteile an sämtlichen operativ tätigen Gesellschaften der BUWOG Group.

Änderungen der Vermögenslage gegenüber dem Vorjahr sind im Wesentlichen auf folgende Ursachen zurückzuführen:

**Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** beinhalten Ansprüche in Höhe von TEUR 140.034 aus einer konzerninternen Finanzierung an die BUWOG Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH, Wien.

Veränderungen im **Eigenkapital** ergaben sich aufgrund der ausgeschütteten Dividende in Höhe von TEUR 69.000 sowie des Jahresüberschusses in Höhe von TEUR 44.635 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag TEUR -13.320). Bezüglich der im Eigenkapital erfassten **Optionsrücklage** in Höhe von TEUR 1.923 (Vorjahr: TEUR 1.734) verweisen wir auf die Erläuterungen zum Long-Term Incentive Programm im Anhang zum Jahresabschluss.

Die BUWOG AG weist im Jahresabschluss zum 30. April 2017 gemessen an der Bilanzsumme eine **Eigenkapitalquote** von 79,1% aus. Aus dem zum 30. April 2017 ausgewiesenen **Bilanzgewinn** in Höhe von TEUR 89.920 (Vorjahr: TEUR 81.314) wird der Vorstand eine Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 0,69 pro Aktie (insgesamt somit EUR 77.449.163,16) vorschlagen.

**Ertragslage**

**Intercompany-Leistungen** in Höhe von TEUR 9.271 (Vorjahr: TEUR 2.803), die als Erbringung von Dienstleistungen zu klassifizieren sind, werden im Geschäftsjahr gemäß RÄG 2014 erstmals unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Diese umfassen vorwiegend Personalgestellungsleistungen.

**Übrige sonstige betriebliche Erträge** in Höhe von TEUR 13.959 (Vorjahr: TEUR 10.233) beinhalten im Wesentlichen von der BUWOG AG getragene Aufwendungen, die zu marktüblichen Preisen an Tochtergesellschaften innerhalb der BUWOG Group weiterverrechnet wurden.

Der Anstieg der **Personalaufwendungen** von TEUR 12.062 auf TEUR 22.524 resultiert aus dem oben genannten Übertritt von 230 Mitarbeitern per 1. Jänner 2016. Neben den fixen und variablen Bezügen der Vorstände sind hier auch die Aufwendungen aus dem Aktienoptionsprogramm der Vorstände enthalten (vgl. Angaben im Anhang zum Jahresabschluss).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen Beträge aus weiterverrechneten Dienstleistungsaufwendungen an verbundene Unternehmungen für IT, Marketing, Personalwesen, Finanzmanagement, Rechtsberatung, Buchhaltung, Konsolidierung sowie allgemeine Unternehmensführung.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Kreditnebenkosten und die degressive Abschreibung des Disagio aus der Begebung einer Wandelanleihe in Höhe von TEUR 300.000.

Hinsichtlich der **Ertragsteuern** und der Unternehmensgruppe nach § 9 Abs. 1 KStG verweisen wir auf Angaben im Anhang zum Jahresabschluss.

**FINANZLAGE UND AUSBLICK**

Aufgrund der Holdingfunktion der Gesellschaft ist die künftige Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der BUWOG AG und die von der Hauptversammlung zu bestimmende künftige Dividendenzahlung maßgeblich durch die weitere erfolgreiche Entwicklung der BUWOG Group, insbesondere von Ausschüttungen/Ergebnisbeiträgen (unter Berücksichtigung österreichischer und deutscher lokaler bilanzrechtlicher Bestimmungen sowie konzerninterner Refinanzierungen), determiniert. Die Gesellschaft verfügt derzeit über ausreichende freie Kapitalrücklagen, um weiterhin eine erfolgreiche Dividendenpolitik im Sinne der Anleger zu betreiben.

## 2) BUWOG GROUP – WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG, INTERNES KONTROLLSYSTEM, FINANZ- UND RISIKOMANAGEMENT

**EINLEITUNG**

Die BUWOG Group entstand in ihrer heutigen Struktur Ende April 2014. In Zusammenhang mit dem Spin-off von der IMMOFINANZ Group wurde die BUWOG Group neu aufgestellt – mit der BUWOG AG als Dachgesellschaft der BUWOG Group.

Sämtliche Tochtergesellschaften wurden in den Konzernabschluss der BUWOG Group zum 30. April 2015 erst mit Wirksamwerden der Abspaltung Ende April 2014 einbezogen.

Eine detaillierte Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage – auf Basis geprüfter Finanzzahlen des IFRS-Konzernabschlusses und des Konzern-Lageberichts der BUWOG AG für das zum 30. April 2017 endende Geschäftsjahr – erfolgt in den nachfolgenden Abschnitten.

Insbesondere werden hier umfassende Informationen hinsichtlich der für die BUWOG Group relevanten Entwicklungen auf den Immobilienmärkten in Deutschland und Österreich, der Entwicklung des Immobilienportfolios der BUWOG Group sowie der Entwicklungen der Finanzmärkte gegeben. Weiters erfolgt eine Risikoberichterstattung, eine Beschreibung des vom Vorstand der Gesellschaft implementierten und konzernweit ausgerichteten internen Kontrollsystems sowie ein Prognosebericht.

# GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

## MODERATE EXPANSION DER WELTWIRTSCHAFT

Die Weltwirtschaft setzte im Verlauf des Jahres 2016 ihre moderate Expansion fort, steht jedoch laut Einschätzung der Weltbank auch 2017 zentralen Herausforderungen gegenüber. Die globale Wirtschaftsentwicklung war im Berichtszeitraum insbesondere durch den stagnierenden Welthandel, geringe Investitionen, politische Ungewissheit sowie die anhaltende Belastung der Volkswirtschaften durch Flüchtlingsströme und den „Brexit“ geprägt. Wichtigster Wachstumstreiber wird weiterhin die private Binnennachfrage sein. Aufgrund langsam steigender Rohstoffpreise steht den Entwicklungs- und Schwellenländern eine deutlich günstigere Zukunft bevor (2017: +4,2%). Nach einem Wirtschaftswachstum von 2,4% im Jahr 2016 prognostiziert die Weltbank für 2017 ein globales Wirtschaftswachstum von 2,7% und für 2018 von 2,9%. Für die USA wird mit einer leichten Belebung der Konjunktur und einem Anstieg des BIP um 2,1% in 2017 und 2,2% in 2018 gerechnet (2016: +1,6%). Inwieweit sich der „Brexit“ und die Wahl von Donald Trump zum Präsidenten der USA auf die globale Wirtschaft auswirken werden, bleibt abzuwarten. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre Wachstumsprognose im Euroraum für 2017 und 2018 leicht angehoben (+1,8%), prognostiziert jedoch gleichzeitig eine ansteigende Inflation von 1,3% in 2017 bzw. 1,6 in 2018.

## WIRTSCHAFTSINDIKATOREN IM ÜBERBLICK

	BIP-Wachstum 2016 in %	Prognose BIP-Wachstum 2017 in %	Prognose BIP-Wachstum 2018 in %	Arbeitslosen- quote April 2017 in %	Jährliche Inflationsrate April 2017 in %	Öffentlicher Brutto- schuldenstand 2016 in % des BIP	Veränderung Brutto- schuldenstand zu Vorjahr in PP
EU-28	1,9	1,9	1,9	7,8	1,9	83,5	-1,4
Euroraum (19 Mitgliedsländer)	1,8	1,7	1,8	9,3	1,7	89,2	-1,1
Österreich	1,5	1,7	1,7	5,5	2,3	84,6	-0,9
Deutschland	1,9	1,6	1,9	3,9	2,0	68,3	-2,9

Quelle: Europäische Kommission, Eurostat

## STETIGES WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN EUROPA

Die wirtschaftliche Erholung hat im fünften Jahr nun alle EU-Mitgliedsstaaten erreicht und wird sich in diesem und im nächsten Jahr konstant fortsetzen. Laut Berechnungen der Europäischen Kommission vom Frühjahr 2017 konnte die Gesamtwirtschaft der 28 EU-Mitgliedsländer im Jahr 2016 im Durchschnitt um 1,9% zulegen und damit ihr Wachstum fortsetzen. Die Prognosen für 2017 bzw. 2018 gehen von stabilen BIP-Steigerungsraten in Höhe von jeweils 1,9% aus, doch es bestehen weiterhin Unterschiede innerhalb der EU. Der abnehmende Trend in der Arbeitslosigkeit wird sich weiterhin fortsetzen. In den 28 EU-Mitgliedsstaaten wird die Arbeitslosenquote von 8,5% im Jahr 2016 auf voraussichtlich 8,0% in 2017 bzw. 7,7% in 2018 sinken. Die Inflationsrate bewegte sich 2016 aufgrund der gesunkenen Ölpreise sowohl im Euroraum (0,2%) als auch in den 28 EU-Mitgliedsstaaten (0,3%) weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Mit steigenden Ölpreisen und einem Anstieg der Energiepreise prognostiziert die Europäische Kommission für die 28 EU-Mitgliedsländer für die Jahre 2017 bzw. 2018 eine Inflationsrate von 1,8% bzw. 1,7%.

Im Euroraum hat sich die Konjunktur 2016 mit einem BIP-Anstieg um 1,8% etwas geringer als 2015 (2,0%), jedoch im Allgemeinen stabiler als in den Jahren zuvor entwickelt. Für 2017 und 2018 rechnet die Europäische Kommission mit einem BIP-Anstieg von 1,7% bzw. 1,8%. Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt dürfte weiterhin von der günstigeren Konjunkturlage, der steigenden Binnennachfrage, Strukturreformen sowie staatlichen Maßnahmen profitieren. Die in einigen Mitgliedsstaaten durchgeführten Arbeitsmarkt- und Fiskalpolitikreformen tragen maßgeblich zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei, weshalb im Euroraum mit einem kontinuierlichen Rückgang der Arbeitslosigkeit auf 9,4% im Jahr 2017 bzw. 8,9% im Jahr 2018 gerechnet wird (2016: 10,0%). Die Inflationsrate für den Euroraum im Jahr 2017 prognostiziert die Europäische Kommission mit 1,6% bzw. mit 1,3% für 2018.

## STABILES WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN DEUTSCHLAND

Die deutsche Wirtschaft wird ihren Ende 2016 begonnenen stabilen Wachstumskurs auch 2017 weiter fortsetzen können. Triebfedern des Aufschwungs sind vor allem der kräftige Konsum der Privathaushalte, gute Finanzierungsbedingungen, der stabile Arbeitsmarkt, Bauinvestitionen sowie andere öffentliche Ausgaben. Die Europäische Kommission rechnet in ihrer Frühjahrsprognose 2017 mit einem Wirtschaftswachstum (reales BIP) von 1,6% im Jahr 2017 bzw. 1,9% im Jahr 2018 (2016: 1,9%). Ende des Jahres 2016 zeigte sich die

Binnenwirtschaft in Summe mit einer stabilen Arbeitslosigkeit von lediglich 4,1% und einer geringen Inflation von 0,4% solide. Die Arbeitslosenquote sank zum Stichtag weiter auf 3,9%. Die Kommission erwartet in den Jahren 2017 und 2018 eine Arbeitslosenquote von 4,0% bzw. 3,9%. Die Inflationsrate wird sich im Jahr 2017 auf 1,7% vervierfachen, bevor sie 2018 auf 1,4% sinkt.

Die Investitionsbereitschaft der deutschen Unternehmen sollte auch in den Folgejahren einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung der Gesamtwirtschaft leisten. Die Bruttoinvestitionen zeigen seit 2010 durchgehend positive Veränderungsrate. Gegenüber dem Vorjahr hat sich ihr Anteil am BIP auf 22,0% erhöht. Hervorzuheben sind der preisbereinigte Anstieg der Bauinvestitionen um 3,1%, der auf die starke Entwicklung im Wohnungsbau zurückzuführen ist, und die Investitionskategorie Forschung & Entwicklung, die sich seit Einführung 2014 mehr als verdoppelt hat und zu rund 20% aus Investitionen in Software und Datenbanken besteht.

## **ROBUSTES KONJUNKTURWACHSTUM IN ÖSTERREICH**

Aufgrund des beschleunigten Weltwirtschaftswachstums und der verbesserten Rahmenbedingungen wird für Österreichs Wirtschaft nach einem Anstieg von 1,5% in 2016 für die Jahre 2017 und 2018 ein solides Wachstum um jeweils 1,7% erwartet. Insbesondere der öffentliche und private Konsum beeinflussten 2016 maßgeblich die positive Entwicklung der österreichischen Konjunktur. Investitionstätigkeit (+2,6% in 2016), gesteigerter öffentlicher und privater Konsum, nicht zuletzt aufgrund der zusätzlichen Ausgaben für Flüchtlinge sowie die Lohnsteuerreform 2015/16 sind Hauptgründe für weitere Wachstumserwartungen in den nächsten Jahren.

Auch Export- und Importwirtschaft konnten 2016 gleichermaßen zulegen, leisteten jedoch lediglich einen geringen Beitrag zum Gesamtwachstum. Die nach internationalen Standards berechnete Arbeitslosenquote sank per Ende April 2017 von 6,0% auf 5,5%. Für 2017 und 2018 prognostiziert die Europäische Kommission eine Stabilisierung der Arbeitslosigkeit bei 5,9%. Gemessen am Verbraucherpreisindex, wird sich die jährliche Inflation aufgrund der steigenden Ölpreise im Jahr 2017 mit 1,8% fast verdoppeln (2016: 1,0%), bevor sie 2018 auf 1,6% zurückgeht.

Die Investitionsbereitschaft der österreichischen Wirtschaft erhöhte sich im Vorjahresvergleich auf einen Anteil der Bruttoinvestitionen am BIP von 22,9%.

## **REALE BIP-ENTWICKLUNG**

im Verhältnis zum Vorquartal, in %



# ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

Das strategische Geschäftsmodell der BUWOG Group fokussiert auf Asset Management (Bestandsbewirtschaftung), Property Development (Neubauprojekte) und Unit Sales (Verkauf) von Einzelwohnungen. Nachfolgend werden die Wohnimmobilienmärkte in den Unternehmenssegmenten Deutschland und Österreich näher beschrieben. Der Schwerpunkt liegt dabei auf jenen Kernregionen, die im Portfolio der BUWOG Group von besonderer Bedeutung sind.

## WOHNUNGSMARKT DEUTSCHLAND

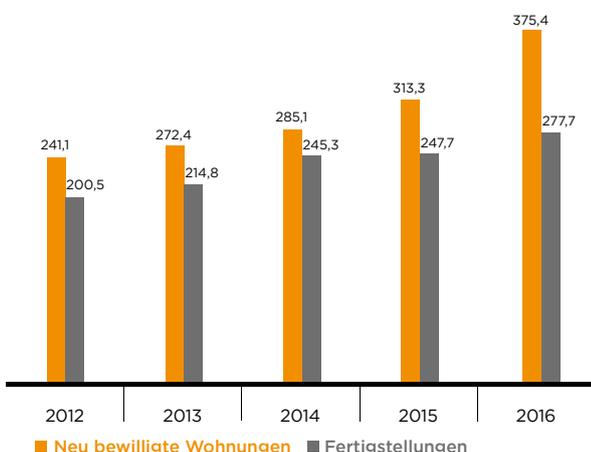
Im Geschäftsjahr 2016/17 war das Interesse der nationalen und internationalen Investoren an der Anlage-Asset-Klasse Wohnimmobilien auf dem deutschen Immobilienmarkt unverändert hoch. Gemäß einer Marktstudie von CBRE zum Wohninvestmentmarkt in Deutschland blieben die Wohnungsportfoliotransaktionen (ab 50 Wohneinheiten) 2017 auf einem hohen Niveau, konnten jedoch nicht das Niveau des Rekordjahres 2016 erreichen, was insbesondere aus einer Angebotsverknappung resultiert. Im Kalenderjahr 2016 wurden in Deutschland Transaktionen von Wohnungsportfolios von insgesamt rund EUR 13,7 Mrd. (Vorjahr: EUR 23,5 Mrd.) verzeichnet. Ein Rückgang um 42% gegenüber dem Vorjahr, wobei das absolute Transaktionsvolumen leicht über dem Schnitt der letzten fünf Jahre liegt. Berlin stand dabei weiter im Fokus bei den nationalen und internationalen Investoren. Für 2017 rechnet CBRE mit einem ähnlich hohen Transaktionsvolumen im zweistelligen Milliardenbereich. Die Dynamik und große Nachfrage nach Immobilien-Investments begründet sich unverändert in der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank, die die Finanzmärkte weiter mit ausreichend Liquidität zu historisch niedrigen Zinsen versorgt, und der Suche der Investoren nach attraktiven renditestarken und stabilen Investitionsmöglichkeiten. Gleichzeitig führt die weiterhin hohe Nachfrage bei einem deutlich knappen Angebot zu deutlich steigenden Marktkaufpreisen für die durchschnittliche Bestandseinheit als auch zu steigenden Kaufpreisen pro m<sup>2</sup>. Der im Vergleich zur Mietpreisentwicklung überproportional hohe Anstieg der Kaufpreise für Immobilien führte im Berichtsjahr zu einer Yield Compression, verbunden mit stark steigenden Kaufpreismultiplikatoren bzw. sinkenden Ankaufsrenditen für Wohnportfolios. Insbesondere führen die zu geringe Neubautätigkeit sowie der steigende Zuzug in den deutschen Top-Städten zu einer Verstetigung der Miet- und Kaufpreisentwicklung auf einem hohen Niveau. In dieser Marktsituation rückten auch zunehmend fertiggestellte Projektentwicklungen sowie zukünftige Projektentwicklungen in den Fokus von internationalen und nationalen institutionellen Investoren. So wurden 2016 deutschlandweit insgesamt EUR 3,5 Mrd. (Vorjahr: EUR 2,3 Mrd.) in Projektentwicklungen investiert, davon entfielen 34%, rund EUR 1,2 Mrd. (Vorjahr: EUR 0,6 Mrd.), auf den Wachstums- und Investitionsstandort Berlin. Es wird erwartet, dass der Nachfragedruck auf die Marktpreise auch im folgenden Jahr anhält.

In Deutschland wächst die Bevölkerung durch Migration signifikant. Laut Schätzungen des Statistischen Bundesamtes wird die Bevölkerung Ende 2016 rund 82,8 Mio. Einwohner umfassen (Vorjahr: 82,2 Mio.). Die Anzahl der Haushalte stieg auf rund 41,0 Mio. (Vorjahr: 40,8 Mio.), woraus sich eine durchschnittliche Haus-

haltsgröße von zwei Personen errechnet. Die Zahl der Einpersonenhaushalte lag 2016 bei rund 16,8 Mio. (rund 41%). Die Mietquote beträgt rund 55% und ist insbesondere bei Singlehaushalten und Alleinerziehenden mit mindestens einem Kind mit mehr als 70% besonders hoch.

## NEU BEWILLIGTE UND FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN

in Deutschland, in 1.000



Quelle: Statistisches Bundesamt, Deutschland

Laut Frühjahrsgutachten des Rats der Immobilienweisen von 2017 sind die Wohnungsmieten im Jahr 2016 deutschlandweit um rund 2,6% gestiegen (Vorjahr: 3,4%). Der durchschnittliche Mietpreis liegt bei rund EUR 7,20 pro m<sup>2</sup>, das sind rund EUR 1,10 pro m<sup>2</sup> oder 18% mehr als im Jahr 2010. In den Top-7-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) kam es zu weiteren signifikanten, dynamischen Aufwärtsbewegungen bei den Mietpreisen, diese begründen sich einerseits durch die hohen Zuzugszahlen aus dem In- und Ausland in diese Schwarmstädte, andererseits aber auch durch die Erwartung weiterer deutlich steigender Neuvertragsmieten insbesondere in Berlin, Hamburg und München. Gleichzeitig führt dies zu einem deutlichen

Rückgang der Leerstände in den Wohnungsbeständen und zu einer steigenden Nachfrage nach Neubauten. Besondere Bewegung ist dabei bei den Steigerungen der Miet- und Eigentumswohnungspreise in Berlin und München mit nachhaltiger Prognose zu verzeichnen.

Die Kaufpreise für Immobilien sind gemäß diesem Gutachten im Jahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr nochmals deutlich gestiegen (+8,4%) und damit auch deutlich stärker als der durchschnittliche Mietpreisanstieg von 2,6%. Bundesweit lagen die Kaufpreissteigerungen 2016 insgesamt bei 48% gegenüber dem Vergleichswert von 2010, was sich durch die niedrigen Zinsen bzw. den Nachholeffekt erklären lässt und laut Sachverständigen nicht durch eine Immobilienblase begründet ist.

Laut Statistischem Bundesamt lag die Anzahl der Baugenehmigungen mit rund 375.000 Wohnungen im Jahr 2016 um rund 20% über dem Vorjahreswert (313.000). In Summe wurde damit eine Wohnnutzfläche von rund 32,0 Mio. m<sup>2</sup> genehmigt. Im Jahr 2016 wurden insgesamt rund 277.700 Wohnungen (Vorjahr: 247.700) mit einer Gesamtnutzfläche von rund 25,0 Mio. m<sup>2</sup> fertiggestellt. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geht in seiner Wohnungsmarktprognose vom Mai 2015 von einem durchschnittlichen Neubaubedarf bis 2030 von jährlich rund 230.000 Wohnungen für das gesamte Bundesgebiet aus. Um den aktuell sehr starken Nachfragebedarf insbesondere in den Top-Städten zu erfüllen, ist ein erhöhter zusätzlicher Neubaubedarf von rund 272.000 Wohnungen pro Jahr bis 2020 zu erwarten.

Gemäß Darstellungen von Jones Lang LaSalle (JLL) vom Jänner 2017 haben sich die Mietmärkte in den Schwarmstädten durch starken Zuzug weiter angespannt und 2016 zu einem neuen Rekordjahr bei den Mietpreisanstiegen geführt. Die Mietpreise in Berlin und Hamburg, die besonders hohe Zuwanderungsraten ausweisen, verzeichnen trotz Einführung der Mietpreisbremse zum 1. Juni 2015 höchste Mietpreissteigerungen. Die nötigen Wohnungsneubauten zur Entspannung des Nachfragedrucks am Wohnmarkt können aufgrund von unzureichender Widmung von Bauland sowie langen Planungs-, Baugenehmigungs- und Fertigstellungszeiten nicht die erforderliche Dynamik entwickeln. Weitere Details der Mietpreisbremse sind im Kapitel *Asset Management – Mietmodelle der BUWOG* dargestellt.

**Berlin.** Mit rund 3.671.000 Einwohnern auf 892 km<sup>2</sup> Fläche ist Berlin die größte Stadt Deutschlands sowie Regierungssitz und Bundeshauptstadt. Laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg verzeichnete Berlin 2016 mit rund 60.000 neuen Einwohnern den höchsten Zuzug aus einem Wanderungsüberschuss im Bundesgebiet. Die Anzahl der Privathaushalte betrug knapp 2,0 Mio., wovon 1,1 Mio. Einpersonenhaushalte waren, gefolgt von Zweipersonenhaushalten (0,6 Mio.). Die durchschnittliche Haushaltsgröße beläuft sich auf 1,8 Personen. Die aktuelle Bevölkerungsprognose für Berlin vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg geht von einem weiteren, aber langsameren Anstieg der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 auf insgesamt rund 3,9 Mio. Personen aus. Berlin zählt damit zu den wichtigsten Zentren für Politik, Medien, Kultur und Wissenschaft in Europa. Mit rund 31 Mio. Übernachtungen bzw. über 12,5 Mio. Gästen im Jahr 2016 ist der Tourismus für Berlin ebenso ein wichtiger Wirtschafts- und Wachstumsfaktor. Neben einer hohen attraktiven Lebensqualität haben sich auch Berlins Wirtschaftsdaten wie beispielsweise die Beschäftigungsquote und die erzielbaren Einkommen deutlich verbessert, was den starken Zuzugsboom in der Stadt erklärt.

Laut Wohnmarktreport Berlin 2017 von CBRE und der BerlinHyp haben sich die Angebotsmieten für Mietwohnungen 2016 im Durchschnitt trotz Mietpreisbremse und Mietpreisspiegel um rund 5,6% auf rund EUR 9,00 pro m<sup>2</sup> erhöht. Die Mietpreise in Berlin differieren in der geografischen Lagebetrachtung mit verschiedenen Preisniveaus jedoch erheblich in einer Bandbreite von durchschnittlich EUR 5,84 bis EUR 14,46 pro m<sup>2</sup>. In den zentrumsnahen und gefragten Lagen sowie im oberen Marktsegment betragen die Angebotsmieten in BerlinMitte bis zu EUR 17,50 pro m<sup>2</sup>, in Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf bis zu EUR 15,55 pro m<sup>2</sup>. In den Randbezirken Marzahn-Hellersdorf oder Spandau liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten dagegen im unteren Marktsegment und sind mit rund EUR 5,20 bzw. EUR 5,40 pro m<sup>2</sup> deutlich niedriger. Es haben sich zusätzlich neue Formen des Wohnens ergeben. So besteht insbesondere eine große Nachfrage nach möblierten Wohnungen in innerstädtischen Lagen mit guter Infrastruktur. Dies resultiert aus der zunehmenden Flexibilität, Mobilität und Internationalisierung in der Arbeitswelt. In diesem Marktsegment werden abhängig von Serviceleistungen noch weitaus höhere Mietpreise für kleinen Wohnraum verlangt.

Zur Befriedigung der starken Nachfrage nach Wohnungen wird eine Vielzahl von auch größeren und vielfältigen Neubauprojekten von öffentlichen Wohnungsunternehmen, privaten Developmentunternehmen und auch Wohnungsbaugenossenschaften durchgeführt. Die Objektangebote reichen dabei von einkommensschwachen Mietern bis hin zu exklusiven internationalen Käufern. Infolge der deutlichen Preisdynamik sind auch die Baukosten für die Erstellung von Neubauten sowie die Kosten für Instandhaltungen und Schönheits-

reparaturen in Bestandsgebäuden aufgrund der Auftragslage der ausführenden Firmen signifikant gestiegen. 2016 wurden in Berlin in 3.570 Bauvorhaben 13.659 Wohnungen fertiggestellt (+27,4% zum Vorjahr), wovon 5.783 Einheiten auf Eigentumswohnungen entfielen. Der Schwerpunkt der Fertigstellungen lag in den Bezirken Treptow-Köpenick, Mitte und Pankow. Die Berliner Bauaufsichtsbehörden haben im Jahr 2016 für insgesamt 25.063 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt, was im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg um rund 12,1% ausmacht. Der Schwerpunkt von 21.119 Wohnungen entfällt auf Neubauwohnungen. Durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (z.B. Dachgeschosse) entstehen 3.944 Wohnungen. Der Großteil der genehmigten Wohnungen entfällt auf die Bezirke Pankow, Berlin-Mitte und Lichtenberg. Grundsätzlich verzögert sich die Erteilung von Baugenehmigungen durch geringe Personalressourcen in den Stadtplanungsämtern sowie durch höhere Anforderungen, die sich aus dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ergeben. Letzteres bedeutet für den Investor zahlreiche Auflagen wie die Kostenübernahme für die Erschließung der Fläche, die Bereitstellung von Plätzen in Kitas und Grundschulen sowie Regelungen zum Mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum (rund 25% der Wohnungen). Weitere Details sind im Kapitel *Property Development* dargestellt.

Die Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen entwickelten sich mit einer noch stärkeren Dynamik als die Mietpreise. In Berlin-Mitte werden Spitzenwerte für Kaufpreise von über EUR 15.000 pro m<sup>2</sup>, in Charlottenburg-Wilmersdorf bis zu EUR 12.750 pro m<sup>2</sup> sowie im südöstlichen Treptow-Köpenick von bis zu EUR 5.050 pro m<sup>2</sup> erreicht.

**Region Hamburg und Schleswig-Holstein.** Die Hansestadt Hamburg ist mit rund 1.787.000 Einwohnern per 31. Dezember 2015 die zweitgrößte Stadt Deutschlands und wird gemäß Prognose des Demografiekonzepts 2030 der Stadt Hamburg weiterhin ein konstantes Bevölkerungswachstum auf rund 1.854.000 Einwohner im Jahr 2030 aufweisen. Die positive Entwicklung der Einwohner- und Haushaltszahlen ist in der hohen Lebensqualität der Stadt begründet, was in den letzten Jahren zu einem kontinuierlich wachsenden Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt und damit verbundenen Mietpreissteigerungen führte.

Aus der hohen dynamischen Nachfrage des Hamburger Wohnungsmarkts resultiert ein stetiges Wachstum an Neubau-Projektentwicklungen. Die BUWOG Group hat mit dem Erwerb eines rund 42.700 m<sup>2</sup> großen Grundstücks in Hamburg-Bergedorf im April 2016 den Eintritt in den Development-Markt in Hamburg vollzogen, um in diesem erwartungsgemäß auch weiterhin dynamischen Markt mit sehr robusten soziodemografischen Rahmenbedingungen das Wachstum des Geschäftsbereichs Property Development an einem dritten Standort konsequent fortzusetzen. Laut Statistischem Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein wurden im Jahr 2016 in Hamburg 7.722 Neubauwohnungen fertiggestellt und 10.736 Baugenehmigungen für Neubauwohnungen erteilt.

Die aktuell sehr starke Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg resultiert in deutlich steigenden Angebotsmieten, die nach JLL 2016 im Durchschnitt bei EUR 11,50 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 10,80 pro m<sup>2</sup>) lagen. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind ebenfalls stark gestiegen und befinden sich im Durchschnitt bei rund EUR 4.020 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 3.790 pro m<sup>2</sup>).

Die Wohnungsnachfrage fokussiert sich unverändert auf zentrale und innenstadtnahe Stadtgebiete mit beliebten Wohnbezirken. Daneben werden zunehmend auch Entwicklungsgebiete mit größeren Quartieren in weniger zentralen Lagen für Wohnungssuchende immer interessanter, was auch dort zu steigenden Miet- und Kaufpreisen führt. Aktuell sind keine Signale erkennbar, die auf eine Trendwende bei der starken Nachfrage nach Wohnraum am Hamburger Wohnimmobilienmarkt hinweisen.

**Hamburger Umland.** Die angespannte Wohnungsmarktsituation in Hamburg strahlt auf das Hamburger Umland aus, sodass dort durch den kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahlen bzw. eine Zunahme der Haushalte die Nachfrage nach Wohnungen und damit die Mietpreise stetig zugenommen haben und auch von einem anhaltenden Trend auszugehen ist. Zu den wichtigsten Ballungszentren zählen neben Ahrensburg auch die Städte Reinbek, Glinde, Norderstedt, Henstedt-Ulzburg sowie Kaltenkirchen, in denen die BUWOG Group Bestandsimmobilien hält. Die durchschnittlichen Marktmieten liegen dort bei rund EUR 8,50 bis 9,00 pro m<sup>2</sup>. Im Landkreis Segeberg liegen die Durchschnittsmieten für Wohnungen bei EUR 8,96 pro m<sup>2</sup>, wobei in Abhängigkeit von der Entfernung nach Hamburg deutlich höhere Mieten erzielt werden können.

**Kiel.** In der Landeshauptstadt Kiel, dem größten Ballungsraum des Bundeslandes Schleswig-Holstein, leben per Ende 2016 rund 247.000 Menschen. Kiel ist ein traditioneller Wirtschaftsstandort mit den Schwerpunkten Maschinenbau und Schifffahrt sowie einer renommierten Universität mit rund 34.000 Studenten. Bis 2030 soll laut Statistik der Landeshauptstadt Kiel die Bevölkerung auf rund 268.300 Einwohner steigen. Die Nachfrage nach Wohnraum wird sich durch den Anstieg der Haushalte weiterhin erhöhen, was aufgrund eines geringen Angebots sowie geringen Leerstands und geringer Neubaufertigstellungen zu steigenden Mietpreisen führen wird.

Die durchschnittliche Angebotsmiete lag 2015 laut CBRE bei EUR 7,03 pro m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Fläche von rund 57 m<sup>2</sup>. Die Preise für Eigentumswohnungen steigen seit fünf Jahren kontinuierlich an und erreichten 2015 mit knapp EUR 3.000 pro m<sup>2</sup> einen neuen Spitzenwert. Gebrauchte Eigentumswohnungen lagen bei rund EUR 2.500 pro m<sup>2</sup>.

**Lübeck.** Als zweitgrößte Stadt in Schleswig-Holstein liegt Lübeck im direkten Einzugsgebiet der Metropolregion Hamburg und hat durch weiteres Wachstum 220.211 Einwohner per Ende 2016 erreicht. Lübeck weist aufgrund der umfangreichen Wasserflächen und der historischen Altstadt eine Vielzahl von attraktiven Wohnlagen auf. Die breite Aufstellung der Wirtschaft mit Unternehmen der Nahrungsmittelindustrie, dem Handel sowie Dienstleistungen und Logistik machen Lübeck neben den vier Hochschulen und dem größten Ostsee-Hafen zu einem interessanten und stabilen Wachstumsstandort.

In Lübeck lag die durchschnittliche Angebotsmiete 2015 laut CBRE bei EUR 6,94 pro m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Fläche von rund 59 m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote liegt seit Jahren deutlich unter 2,0%. Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind in den letzten Jahren angestiegen. Im Durchschnitt wurden für neu errichtete Eigentumswohnungen Quadratmeterpreise von rund EUR 3.000 und bei Wiederverkauf von rund EUR 1.800 bezahlt.

Für die BUWOG Group stellt die Region Hamburg und Schleswig-Holstein unverändert einen wichtigen strategischen Portfolio-Schwerpunkt dar, der für weiteres Bestandswachstum aufgrund des regional attraktiven Wohnimmobilienmarktes mit seinen robusten wirtschaftlichen Eckdaten und einer positiv prognostizierten soziodemografischen Entwicklung im strategischen Fokus steht.

**Region Braunschweig-Hannover.** In der Region bilden Hannover mit rund 532.000 Einwohnern und Braunschweig mit rund 252.000 Einwohnern die größten Städte. Hannover ist die Landeshauptstadt des Bundeslands Niedersachsen und ein sehr attraktiver und stabiler Wirtschaftsstandort mit zahlreichen Hauptsitzen von DAX- und MDAX-Unternehmen wie Volkswagen, Continental, Talanx aber auch TUI. Daneben ist Hannover mit der Medizinischen Hochschule Hannover (MHH), auch ein bedeutender Hochschulstandort.

Die Angebotsmieten in Hannover lagen 2015 im Schnitt bei EUR 7,50 pro m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Fläche von rund 65 m<sup>2</sup>.

Braunschweig bildet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der südöstlichen Region Niedersachsens. Braunschweig ist Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum sowie traditioneller Hochschul- und Forschungsstandort und profitiert nicht zuletzt auch von der Nähe zum Hauptsitz des Volkswagen-Konzerns in Wolfsburg.

Die Angebotsmieten sind in Braunschweig von 2012 bis 2015 von einer niedrigen Ausgangsbasis um rund 16% gestiegen. Die Angebotsmieten lagen 2015 im Schnitt bei EUR 7,16 pro m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Fläche von rund 65 m<sup>2</sup>. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen folgten dieser Entwicklung mit zeitlicher Verzögerung. Hier konnte ein deutlicher Anstieg der Durchschnittspreise für Neubauwohnungen auf rund EUR 3.200 pro m<sup>2</sup> und für Wiederverkäufe auf rund EUR 2.200 pro m<sup>2</sup> verzeichnet werden. Bei einem Gesamtmarkt von über 137.000 Wohneinheiten wurde der Leerstand zuletzt mit etwa 2,0% ausgewiesen.

Die Region Braunschweig-Hannover bildet wegen ihrer sehr attraktiven wirtschaftlichen und soziodemografischen Eckdaten sowie deren Prognose eine strategische Wachstums-Kernregion der BUWOG Group für den Ankauf neuer Immobilienbestandsportfolios.

## WOHNUNGSMARKT ÖSTERREICH

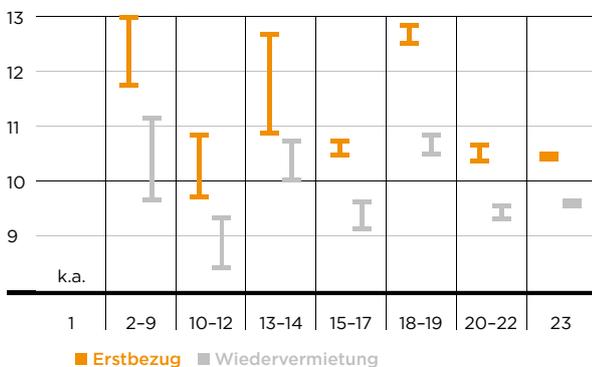
Im österreichischen Immobilienmarkt wird nach Schätzung von CBRE das Transaktionsvolumen im Jahr 2017 insbesondere auch durch den Verkauf des Wiener DC Towers wieder deutlich steigen und rund EUR 3,5 Mrd. erreichen, dies wäre dann nur leicht unter dem Rekordwert von EUR 3,8 Mrd. im Jahr 2015 und signifikant über dem gemäßigten Verkaufsvolumen von EUR 2,8 Mrd. aus 2016. Der Fokus der Investoren lag 2016 auf der Asset-Klasse Büroimmobilien, gefolgt von Hotelimmobilien. Transaktionen im Wohnungssektor spielten nur eine untergeordnete Rolle. Sämtliche Transaktionen waren geprägt von deutlichen Preisanstiegen und damit verbundenen Renditerückgängen auf eine Spitzenrendite von maximal 4,0%.

Der Wohnungsmarkt ist von einem stetigen Anstieg der Bevölkerungszahl, einer anhaltenden Reduktion der durchschnittlichen Haushaltsgröße und einer unveränderten Urbanisierung gekennzeichnet. Laut Statistik Austria ist die Bevölkerung 2016 in Österreich um 9,5% auf insgesamt 8.739.806 Einwohner angestiegen. Die Anzahl der Privathaushalte belief sich auf 3,86 Mio., wovon 1,43 Mio. Einpersonenhaushalte sind. Am stärksten war das Wachstum in Wien mit einem Plus von 1,5% (27.356 Einwohner).

Der Wohnungsmarkt in Österreich weist gemäß Statistik Austria im Jahr 2016 im internationalen Vergleich eine relativ geringe durchschnittliche Eigentumsquote von rund 57% auf. Die Eigentumsquoten unterscheiden sich jedoch wesentlich nach Regionen, in ländlichen Gebieten (z.B. Burgenland) liegen die Eigentumsquoten bei bis zu 80%, während im Gegensatz dazu in urbanen Regionen, wie insbesondere in Wien, die Mietquote bei rund 79% liegt. Der hohe Mieteranteil in den Ballungsräumen ist vor allem durch den hohen Anteil des geförderten bzw. sozialen Wohnbaus mit geringen Nettokaltmieten aus dem Ansatz des „leistbaren Wohnens“ begründet. Rund 60% aller Miethaushalte leben in einer geförderten Gemeinde- bzw. Genossenschaftswohnung, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) unterliegt. Die Durchschnittsmiete (Nettokaltmiete zuzüglich Betriebskosten) beträgt EUR 7,55 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 7,1 pro m<sup>2</sup>) oder rund EUR 500 pro Monat. Die gestiegenen Mietpreise insbesondere in städtischen Regionen resultieren aus einer verstärkten Nachfrage nach Wohnraum, die durch Migration entsteht und mit rund 50.000 fertiggestellten Wohnungen in ganz Österreich nicht gedeckt werden kann. Die zusätzliche Nachfrage entsteht überwiegend im unteren und mittleren Preissegment, da das Bevölkerungswachstum durch Zuwanderer mit niedrigem Einkommen und Vermögen getragen wird. Auch der hohe Bestand von geförderten, gemeinnützigen und gemeindeeigenen Wohnungen in Wien reicht nicht aus, die steigende Nachfrage nach leistbarem Wohnraum zu befriedigen.

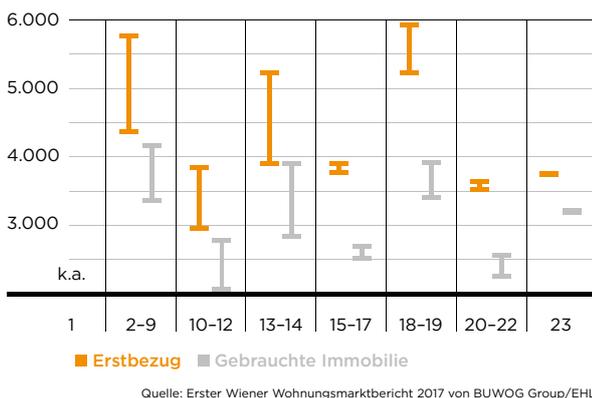
### MIETPREISNIVEAU WIEN

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



### KAUFPREISNIVEAU WIEN

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



Die gestiegenen Mietpreise insbesondere in städtischen Regionen resultieren aus einer verstärkten Nachfrage nach Wohnraum, die durch Migration entsteht und mit rund 50.000 fertiggestellten Wohnungen in ganz Österreich nicht gedeckt werden kann. Die zusätzliche Nachfrage entsteht überwiegend im unteren und mittleren Preissegment, da das Bevölkerungswachstum durch Zuwanderer mit niedrigem Einkommen und Vermögen getragen wird. Auch der hohe Bestand von geförderten, gemeinnützigen und gemeindeeigenen Wohnungen in Wien reicht nicht aus, die steigende Nachfrage nach leistbarem Wohnraum zu befriedigen.

Durch die Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG-Novelle) hat das österreichische Parlament mit Wirkung zum 1. Jänner bzw. 1. Juli Klarstellungen zur Miethöhe, zum Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie zu Erhaltungsarbeiten in Kraft gesetzt, die Auswirkungen für den österreichischen Wohnungsmarkt haben. Details zu wesentlichen Effekten der WGG-Novelle auf die BUWOG Group sind im Kapitel *Asset Management* und auf der Homepage: [www.buwog.com](http://www.buwog.com) dargestellt.

**Wien.** Das Bevölkerungswachstum in Wien durch Zuwanderung und Geburtenplus ließ die Einwohnerzahl Anfang 2017 auf rund 1,87 Mio. steigen. Wien ist damit nach Einwohnern die sechstgrößte Stadt der EU und die zweitgrößte Stadt im deutschsprachigen Raum nach Berlin. Dieses Bevölkerungswachstum bringt gesellschaftliche und wirtschaftliche Dynamik mit sich. Wien wurde unlängst als lebenswerteste Stadt der Welt in der internationalen Vergleichsstu-

die „Quality of Living“ oder auch als prosperierendste Stadt der Welt laut UN-Habitat sowie als eine der innovativsten Städte der Welt laut „Innovation Cities Global Index“ bewertet. Eine robuste Wirtschaftsentwicklung, kombiniert mit einem lebenswerten Umfeld, führt dazu, dass nach aktueller Prognose der Wachstumstrend der Einwohnerzahlen sich fortsetzen sollte und im Jahr 2023 die 2-Millionen-Grenze erreicht wird. Die Anzahl der Privathaushalte betrug Ende 2016 rund 902.000, mit einer Aufteilung in 406.000 Einpersonnen- und 496.000 Mehrpersonnenhaushalte sowie in 730.000 Mieter und 160.000 Eigentümer. Im Jahr 2030 werden laut dem Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht 2017 in Wien mehr als 1 Mio. Privathaushalte erwartet. Der Wiener Wohnungsmarkt, der sich auf einer Stadtgebietsfläche von rund 415 km<sup>2</sup> erstreckt, weist eine hohe Bebauungsdichte in den innerstädtischen Bezirken mit wenigen Freiflächen für Neubauprojekte auf. Der weitere Nachfrageanstieg auf dem Wiener Wohnungsmietmarkt führte auch im Berichtsjahr – bedingt auch durch die unverändert geringe Fertigstellung von Neubauten (2015: rund 7.300) – zu einem weiteren Mietpreisanstieg.

Im Segment der Eigentumswohnungen bestehen im Wiener Immobilienmarkt auch weiterhin große Preisspannen, die wie im Mietwohnungsbereich insbesondere abhängig von der Wohnlage sind. In den beiden Grafiken auf der linken Seite werden die Preisniveaus, geclustert nach Bezirken, getrennt für Miet- und Eigentumswohnungen und untergliedert nach Neubau- und Bestandswohnungen, abgebildet.

#### **ALLGEMEINE HINWEISE UND QUELLEN**

Für Österreich dienten Daten der Statistik Austria sowie des Ersten Wiener Wohnungsmarktberichts 2017 von der BUWOG Group in Kooperation mit EHL. Für eine konsistente und vergleichbare Darstellung wurden für Deutschland Informationen des Statistischen Bundesamtes sowie vergleichbarer Einrichtungen auf Bundeslandebene verwendet. Für immobilienpezifische Angaben wurden – wenn nicht anders angeführt – die Marktberichte von CBRE als Quelle verwendet.

# ENTWICKLUNG DER FINANZMÄRKTE

## ZINSENTWICKLUNG UND REFINANZIERUNG

### Finanzmärkte 2016/17 im Rückblick

- „Brexit“-Referendum
- Andauernde Migration fordert Europa
- Präsidentschaftswahl USA

Die Finanzmärkte stehen seit mehreren Jahren im Bann der Notenbanken. Ihre Geldpolitik – mit teils unkonventionellen Maßnahmen – ist zum zentralen Taktgeber für die Kapitalmarktakteure geworden. Ihre Entscheidungen und vor allem ihre Nichtentscheidungen bestimmen das Marktgeschehen in weiten Teilen.

Die Entwicklungen an den internationalen Aktien-, Devisen- und Finanzmärkten im Berichtsjahr waren in Europa vor allem durch das Ergebnis des „Brexit“-Referendums, welches im Berichtszeitraum zu kurzfristigen Kursrückgängen führte, sowie die anhaltende Belastung der politischen Lage durch „Flüchtlingsströme“ geprägt.

In den Vereinigten Staaten prägten den Berichtszeitraum die Präsidentschaftswahl, die damit verbundenen Unsicherheiten hinsichtlich der Auswirkungen geplanter Kapitalmarktmaßnahmen des neuen Präsidenten sowie die schrittweise Erhöhung des Zinsniveaus durch die amerikanische Notenbank (Fed) von einer Bandbreite zwischen 0,25% und 0,50% auf 0,75% bis 1,00%. Diese Erhöhung wurde im Juni 2017 durch eine Anhebung auf eine Bandbreite von 1,00% bis 1,25% fortgesetzt.

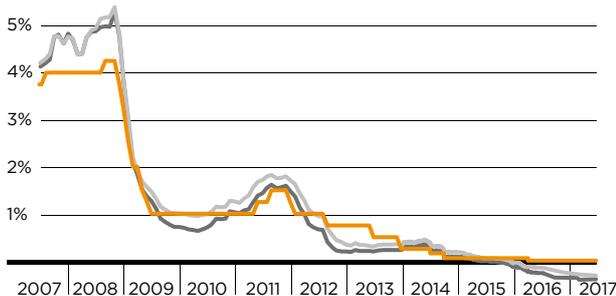
## ENTWICKLUNG BEDEUTENDER ZINSSÄTZE

Während des Berichtszeitraums blieb der EZB-Leitzinssatz unverändert bei 0,00%. Der 3-Monats-EURIBOR erreichte seinen Tiefstand von -0,332% am 10. April 2017 und der 6-Monats-EURIBOR mit -0,251% am 19. April 2017. Nach dem Bilanzstichtag 30. April 2017 entwickelten sich beide Zinssätze gleichgerichtet weiter auf niedrigerem Niveau.

Bei den langfristigen Swap-Zinssätzen war zu Beginn des Berichtsjahres ein starker Abwärtstrend zu beobachten, der zum Ende der Berichtsperiode weitestgehend wieder aufgeholt wurde. Für die BUWOG Group ist die Entwicklung der Swap-Zinssätze bei der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Finanzverbindlichkeiten und Derivate (unbarer Effekt) sowie für die Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken (barer Effekt) von besonderer Relevanz. Details zu den Auswirkungen auf das Finanzergebnis der BUWOG Group sind den Kapiteln *Finanzierungen* sowie *Vermögens-, Finanz- und Ertragslage* zu entnehmen.

### EZB-LEITZINS VS. EURIBOR

1. Mai 2007 bis 30. April 2017

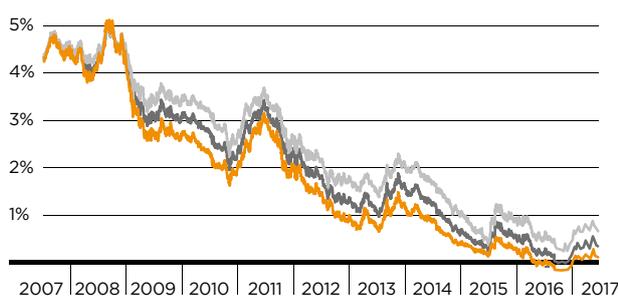


— EZB-Leitzins — 3-Monats-EURIBOR — 6-Monats-EURIBOR

Quelle: Bloomberg

### EUR-SWAP-SÄTZE

1. Mai 2007 bis 30. April 2017



— 5 Jahre — 7 Jahre — 10 Jahre

Quelle: Bloomberg

## GELDPOLITISCHE MASSNAHMEN DER EZB

Das Anfang 2015 von der EZB initiierte QE-(Quantitative Easing) Programm zur Stimulierung der Wirtschaft und Erhöhung der Inflation auf die Maastricht-Vorgabe von nahe bei 2% wurde um weitere EUR 540 Mrd. (Dezember 2016: EUR 240 Mrd.) auf insgesamt rund EUR 2,28 Billionen erhöht und bis Dezember 2017 verlängert. Im April 2017 wurde das monatliche Anleihen-Ankaufvolumen durch die EZB von zwischenzeitlich EUR 80 Mrd. auf EUR 60 Mrd. reduziert. Die Erweiterung des EZB-Anleihekaufprogramms auf Unternehmensanleihen hat die Attraktivität von Unternehmensanleihen zusätzlich gestärkt. Credit Spreads im Immobiliensektor befinden sich derzeit auf sehr niedrigem Niveau. Eine Entscheidung zur Höhe der künftigen Anleihekäufe wird im Herbst 2017 erwartet.

## ENTWICKLUNG DER FINANZIERUNGSPARAMETER

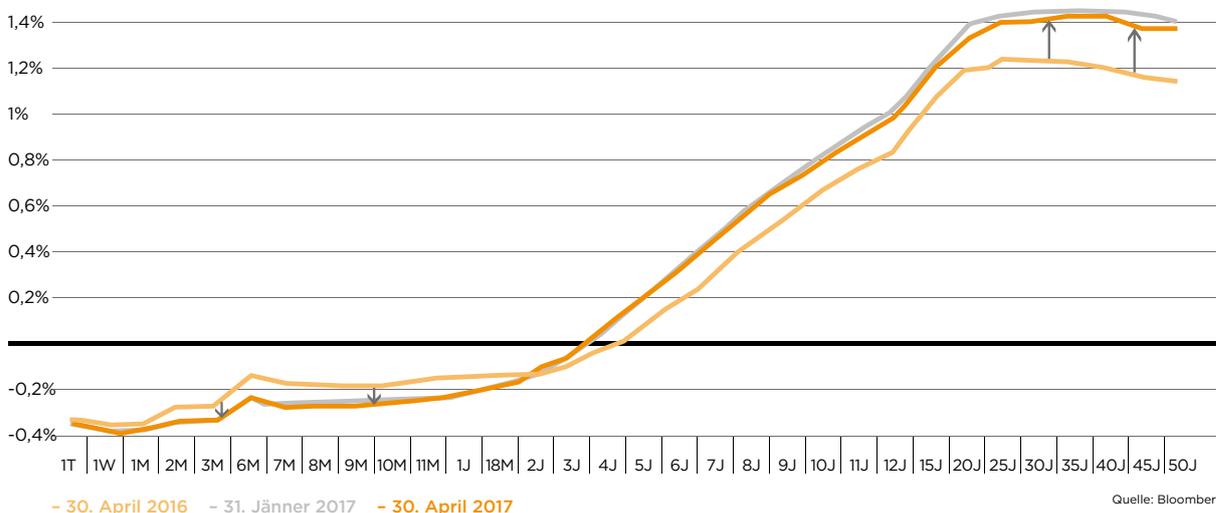
Nach Einschätzungen der BUWOG Group sind aktuell Finanzierungen für den Immobilienbereich sowohl in Deutschland als auch in Österreich aufgrund der hohen Nachfrage nach Kapitalanlagen im Bankensektor und des Niedrigzinsumfelds grundsätzlich gesichert. Die erhöhten Eigenmittelunterlegungspflichten der Banken nach Basel II bzw. Basel III werden über niedrigere Loan-to-Value-Ratios und damit höhere Eigenkapitalerfordernisse auf Immobilienfinanzierungen übertragen. Für Projektentwicklungen ist der Zugang zu Fremdkapital grundsätzlich ausreichend vorhanden, wobei Vergabebedingungen in Form von Auflagen und Berichtspflichten gegenüber den Banken deutlich gestiegen sind. Wesentliche Faktoren für die Kapitalvergabe sind Standort und Kostensicherheit durch Generalunternehmervergabe mit Fixpreis- und Fertigstellungsgarantien sowie eine nachweisbare Vorverwertung. In Summe stehen demnach ausreichende Finanzierungsvolumina zur Verfügung, wenn auch zu verschärften Vergabebedingungen.

## ENTWICKLUNG DER EUR-SWAP-KURVE

Die Entwicklung der EUR-Swap-Kurve spiegelt sich für die BUWOG Group neben den baren Zinsaufwendungen insbesondere im unbaren Finanzergebnis wider. Im Verlauf des Berichtszeitraums ist eine deutliche Veränderung in der Entwicklung der EUR-Swap-Kurve zu beobachten. Insgesamt ist die Entwicklung in der Berichtsperiode durch einen Anstieg gegenüber dem 30. April 2016 gekennzeichnet, wobei diese im kurzfristigen Bereich nur gering ausfällt. Aufgrund des defensiven Risikoprofils mit einer langfristigen, ausgewogenen Finanzierungsstruktur und einer durchschnittlichen Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten von zwölf Jahren hat der Anstieg der EUR-Swap-Kurve im Geschäftsjahr einen positiven Effekt auf das unbare Finanzergebnis. Zu weiteren Details wird auf das Kapitel *Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage* auf Seite 156 verwiesen.

## **ENTWICKLUNG EUR-SWAP-KURVE**

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



# PORTFOLIOBERICHT

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

Die nachfolgenden Ausführungen nehmen Bezug auf die Werte zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2016/17, dem 30. April 2017. Vergleichswerte in Klammern referenzieren, wenn nicht anders angegeben, auf Werte zum Stichtag 30. April 2016. Zu den Bilanzansätzen wird auf das Kapitel 2 *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden* im Anhang zum Konzernabschluss verwiesen.

## **IMMOBILIENPORTFOLIO BUWOG GROUP**

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

Der Buchwert des Gesamtportfolios der BUWOG Group beträgt zum 30. April 2017 insgesamt EUR 4.646,4 Mio. (Vorjahr: EUR 4.142,0 Mio.). Davon entfällt der überwiegende Teil mit EUR 3.942,1 Mio. (EUR 3.716,3 Mio.) oder 84,8% (89,7%) auf Bestandsimmobilien und zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen. Die aktiven Neubau-Entwicklungsprojekte (Immobilienvorräte) weisen einen Buchwert von EUR 355,5 Mio. (EUR 217,3 Mio.) oder 7,6% (5,2%) des Buchwerts des Gesamtportfolios aus. Ein Buchwert in Höhe von EUR 277,5 Mio. (EUR 168,7 Mio.) oder 6,0% (4,1%) entfällt auf die Pipelineprojekte. Der Buchwert der Neubauten, die unter in Bau befindliches Immobilienvermögen ausgewiesen und für den BUWOG-Bestand erstellt werden, beträgt EUR 56,3 Mio. (EUR 33,0 Mio.) oder 1,2% (0,8%). Die sonstigen Sachanlagen mit den selbst genutzten Immobilien betragen EUR 14,9 Mio. (EUR 6,7 Mio.) oder 0,3% (0,2%).

Das Immobilienportfolio der BUWOG Group ist in der Bilanz in langfristiges und kurzfristiges Vermögen unterteilt. Es lässt sich gemäß bilanziellem Ausweis zum 30. April 2017 wie folgt auf die Darstellung im Portfoliobericht überleiten:

## **IMMOBILIENPORTFOLIO**

zum 30. April 2017 in EUR Mio.

<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>4.275,2</b>	Immobilienvermögen	4.203,9	<b>Bestandsimmobilien</b>	<b>3.926,5</b>
				Pipelineprojekte	277,5
		Sonstige Sachanlagen	14,9	Selbst genutzte Immobilien <sup>1)</sup>	14,9
		In Bau befindliches Immobilienvermögen	56,3	Bau in Bestand	56,3
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>371,2</b>	Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	15,7	<b>Bestandsimmobilien</b>	<b>15,7</b>
				Pipelineprojekte	0,0
		Immobilienvorräte	355,5	Entwicklungsprojekte	355,5
<b>Gesamtportfolio BUWOG Group</b>	<b>4.646,4</b>		<b>4.646,4</b>		<b>4.646,4</b>

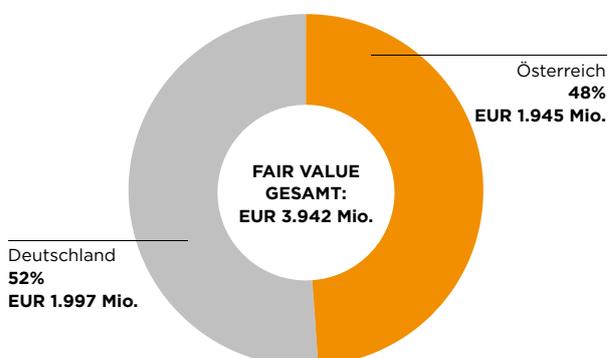
Angaben erfolgen mit Rundungsdifferenzen

1) Inkl. Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die regionale Verteilung des Bestandsimmobilienportfolios ist der folgenden Grafik zu entnehmen:

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

zum 30. April 2017



### IMMOBILIENPORTFOLIO NACH BILANZWERTEN

zum 30. April 2017	Anzahl Bestands-einheiten	Bestands-immobilien in EUR Mio.	Pipeline-projekte in EUR Mio.	Selbst genutzte Immobilien in EUR Mio. <sup>1)</sup>	Bau in Bestand in EUR Mio.	Entwicklungs-projekte in EUR Mio.	Immobilien-portfolio in EUR Mio.	Anteil
Deutschland	27.151	1.997,4	246,6	0,7	21,9	155,4	2.422,0	52,1%
Österreich	22.446	1.944,8	30,9	14,2	34,4	200,2	2.224,4	47,9%
<b>BUWOG Group</b>	<b>49.597</b>	<b>3.942,1</b>	<b>277,5</b>	<b>14,9</b>	<b>56,3</b>	<b>355,5</b>	<b>4.646,4</b>	<b>100,0%</b>

Angaben erfolgen mit Rundungsdifferenzen

1) Inkl. Betriebs- und Geschäftsausstattung

### IMMOBILIENVERMÖGEN - BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT)

Die BUWOG Group hält Bestandsimmobilien zum Zweck der Erzielung von regelmäßigen Mieteinnahmen. Das Immobilienportfolio in Deutschland und Österreich umfasst zum Stichtag 30. April 2017 insgesamt 49.597 Bestandseinheiten (51.058), die einen Fair Value in Höhe von EUR 3.942,1 Mio. (EUR 3.716,3 Mio.) repräsentieren und somit rund 85% des gesamten Immobilienportfolios (inkl. Entwicklungsprojekte) entsprechen. Die Bilanzierung des Bestandsimmobilienportfolios erfolgt nach IAS 40 zum aktuellen Fair Value.

Im Geschäftsjahr 2016/17 wurde ein Portfolio mit 100 Bestandseinheiten für insgesamt rund EUR 7,8 Mio. in Deutschland erworben, übernommen und erfolgreich in den Bestand integriert. In Österreich wurden im Rahmen von zwei Fertigstellungen von Development-Projekten in Wien insgesamt 166 Einheiten („Am Otterweg“ mit 88 Einheiten und „Southgate“ mit 78 Einheiten) in das eigene Bestandsportfolio übernommen. Im Geschäftsjahr 2016/17 wurde zusätzlich in Deutschland ein Kaufvertrag über einen Portfolioankauf mit 23 Bestandseinheiten in Hannover für insgesamt rund EUR 3,6 Mio. sowie über den Ankauf eines Objekts in Berlin mit 14 Bestandseinheiten für rund EUR 3,0 Mio. unterzeichnet. Die Übergaben sind für das erste bzw. zweite Quartal des Geschäftsjahres 2017/18 vorgesehen. Darüber hinaus hat die BUWOG Group einen Kauf für ein neu zu errichtendes und schlüsselfertig zu übergebendes Objekt in Berlin mit insgesamt 95 Bestandseinheiten unterzeichnet. Die Fertigstellung und Übergabe in den Bestand ist für März 2019 geplant.

### PORTFOLIOTRANSAKTIONEN IM GJ 2016/17

	Übernahme
100 Einheiten in Hannover	1. April 2017

Bei der Fortsetzung des steten Bestandswachstums in Deutschland bilden die Kernregionen Berlin, Hamburg und Schleswig-Holstein sowie Braunschweig/Hannover den regionalen Investitionsfokus. Die wesentlichen Investitionskriterien der BUWOG Group sind eine Kombination aus Wertsteigerungspotenzial der betreffenden Liegenschaften in diesen soziodemografisch attraktiven und wirtschaftlich stabilen Wachstumsregionen, der Mindestrendite (Gross Rental Yield) je nach Standortlage zwischen rund 4,0% und 6,0%, dem positiven Beitrag zur nachhaltigen Steigerung des Net Operating Income (NOI) und des Recurring FFO sowie der potenziellen Privatisierungseignung.

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group per 30. April 2017 ist mit rund 86% der Fair-Value-Werte sowie mit rund 77% der Bestandseinheiten in Regionen der Bundeshauptstädte Wien und Berlin, den Landeshaupt- und Großstädten sowie deren stadtnahen Regionen gelegen.

Zum Stichtag 30. April 2017 beträgt die annualisierte vertragliche Nettokaltmiete des Bestands inklusive Stellplätze insgesamt EUR 205,1 Mio. (EUR 201,2 Mio.). Dies entspricht einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 5,18 pro m<sup>2</sup> (EUR 4,92 pro m<sup>2</sup>) und einer Gross Rental Yield (annualisierte Nettokaltmiete zum Stichtag in Relation zum Fair Value) von 5,2% (5,4%). Der Leerstand wird auf Basis der Fläche ermittelt und beträgt zum Stichtag 30. April 2017 insgesamt 3,4% (3,4%). Die durchschnittliche Bestandseinheit im Bestandsportfolio der BUWOG Group hat eine Größe von rund 69 m<sup>2</sup>.

Das Mietwachstum des Gesamtbestands der BUWOG Group betrug im Geschäftsjahr 2016/17 in der Like-for-like-Betrachtung – d.h. unter Berücksichtigung der Eliminierung von Effekten aus der Veränderung des Portfoliobestands (ohne Portfolio-Transaktionen) sowie inklusive der Effekte aus Leerstandsveränderungen – insgesamt 4,5% (1,6%). Das deutsche Bestandsportfolio verzeichnete ein Like-for-like-Mietwachstum um 3,2% (2,7%). Das österreichische Bestandsportfolio wuchs in der Like-for-like-Betrachtung im Geschäftsjahr 2016/17 um 6,3% (0,3%), was im Wesentlichen aus dem einmaligen Sondereffekt aus der Anpassung der Mietkomponente Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB) aufgrund der WGG-Novelle resultiert (Details auf Seite 63).

Im Vergleich zum Fair Value vom 30. April 2016 ergab sich eine weitere positive Wertentwicklung aus dem Bestandsportfolio der BUWOG Group im Geschäftsjahr 2016/17, die insgesamt zu einem ergebniswirksamen Neubewertungsergebnis für den Berichtszeitraum in Höhe von EUR 331,8 Mio. führt. Eine tabellarische Übersicht des Neubewertungsergebnisses sowie weitere Informationen zur regionalen Verteilung sind auf Seite 149 dargestellt.

Die BUWOG Group hat, beginnend mit dem ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 die Ergebnisse der erfolgten Best-Practice-Analyse zur Aktivierungspolitik umgesetzt. Nach IAS 8 handelt es sich bei der Anwendung der neuen Aktivierungsrichtlinie um eine Bewertungsänderung, die auch eine retrospektive Anpassung der Vorjahreszahlen des Geschäftsjahres 2015/16 erfordert. Zu weiteren Details verweisen wir auf das Kapitel 1.3 *Änderung von Vergleichsinformationen* des Konzernabschlusses auf Seite 226. Auf Basis der neuen Aktivierungsrichtlinie werden höhere Aktivierungsquoten im Vergleich zur bisherigen Aktivierungspraxis bei gleichem Maßnahmen-Mix erreicht. Die BUWOG Group hat im Geschäftsjahr 2016/17 für laufende Instandhaltungen, Brauchbarmachungen von Wohnungen zwecks Neuvermietung, Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklagen bei Privatisierungsobjekten sowie für Großinstandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Summe EUR 66,3 Mio. (EUR 54,8 Mio.) in ihre Immobilienbestände investiert. Dies entspricht im Durchschnitt einer Investition von EUR 18,9 pro m<sup>2</sup> (EUR 15,4 pro m<sup>2</sup>). Die Investitionen in Instandhaltung betragen EUR 27,0 Mio. (EUR 23,7 Mio.) bzw. EUR 7,7 pro m<sup>2</sup> (EUR 6,7 pro m<sup>2</sup>). Für aktivierungsfähige CAPEX-Maßnahmen wurden EUR 39,3 Mio. (EUR 31,1 Mio.) bzw. EUR 11,2 pro m<sup>2</sup> (EUR 8,7 pro m<sup>2</sup>) investiert. Die CAPEX-Aktivierungsquote beträgt damit rund 59,2% (56,7%) der Gesamtinvestitionsaufwendungen. Die BUWOG Group strebt auch weiterhin im Rahmen eines aktiven Asset Managements eine nachhaltige, renditeorientierte Instandhaltungssteuerung sowie CAPEX-Maßnahmen an, um Wertsteigerungspotenziale der Immobilien durch Objektzustandsverbesserungen sowie durch höhere Mieterlöse zu realisieren.

## PORTFOLIOÜBERSICHT BESTANDSIMMOBILIEN NACH LAGE

zum 30. April 2017	Anzahl Bestands-einheiten	Gesamt-nutzfläche in m <sup>2</sup>	Annuali-sierte Nettokalt-miete <sup>1)</sup> in EUR Mio.	Monatliche Nettokalt-miete <sup>1)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup>	Fair Value <sup>2)</sup> in EUR Mio.	Fair Value <sup>2)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup>	Gross Ren-tal Yield <sup>3)</sup>	Leerstand <sup>4)</sup>
Bundeshauptstädte	11.540	904.810	61	5,76	1.618	1.788	3,8%	2,7%
Wien	6.549	573.107	36	5,44	1.042	1.819	3,5%	3,6%
Berlin	4.991	331.703	25	6,30	576	1.735	4,3%	1,2%
Landeshauptstädte / Großstädte <sup>5)</sup>	19.093	1.226.550	75	5,24	1.253	1.022	6,0%	2,2%
Stadtnahe Regionen <sup>6)</sup>	7.655	532.577	31	5,00	528	992	5,8%	3,5%
Ländliche Regionen	11.309	754.848	38	4,47	543	719	7,0%	6,2%
<b>Gesamt BUWOG Group</b>	<b>49.597</b>	<b>3.418.784</b>	<b>205</b>	<b>5,18</b>	<b>3.942</b>	<b>1.153</b>	<b>5,2%</b>	<b>3,4%</b>
davon Deutschland	27.151	1.690.258	116	5,85	1.997	1.182	5,8%	1,9%
davon Österreich	22.446	1.728.526	89	4,50	1.945	1.125	4,6%	4,9%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 30. April 2017

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

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

5) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil

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

Innerhalb des Bestandsimmobilienportfolios der BUWOG Group erfolgt zur Portfolio-Steuerung eine Zuordnung der Immobilien in drei Cluster: (a) Core-Portfolio oder Kernbestand, (b) Unit-Sales-Portfolio bzw. Einzelwohnungsverkaufsbestand (aktueller und geplanter Verkaufsbestand) sowie (c) Block-Sales-Portfolio bzw. Objekt- und Portfolioverkaufsbestand, der im Rahmen eines opportunistischen Ansatzes zur Portfolio-optimierung und -verdichtung mittelfristig verkauft werden soll. Der Anteil des Kernbestands am Gesamtportfolio der BUWOG Group beträgt gemäß strategischem Portfolio-Cluster rund 97%. In der nachfolgenden Tabelle ist die Cluster-Zuordnung dargestellt:

## PORTFOLIO-SPLIT NACH STRATEGIE-CLUSTER

zum 30. April 2017		Kernbestand	Einzelwohnungs-verkaufsbestand	Block-verkaufsbestand	Gesamt-bestand
Bestandseinheiten	Stück	35.239	11.615	2.743	49.597
Gesamtnutzfläche	in m <sup>2</sup>	2.289.780	926.670	202.334	3.418.784
Monatliche Nettokaltmiete <sup>1)</sup>	in EUR pro m <sup>2</sup>	5,39	4,90	3,83	5,18
Fair Value <sup>2)</sup>	in EUR Mio.	2.379	1.432	131	3.942
Fair Value <sup>2)</sup>	in EUR pro m <sup>2</sup>	1.039	1.546	646	1.153
Gross Rental Yield <sup>3)</sup>	in %	6,1%	3,6%	6,3%	5,2%
Leerstand im Cluster	nach m <sup>2</sup>	2,4%	4,2%	11,0%	3,4%

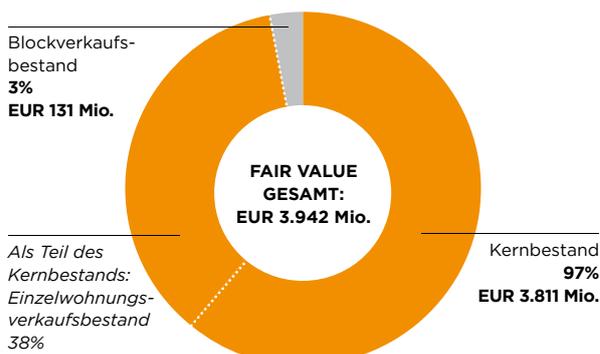
1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 30. April 2017

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

## STRATEGISCHER PORTFOLIO-CLUSTER-SPLIT NACH FAIR VALUE

zum 30. April 2017



## **VERKAUF VON BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY SALES)**

Im Geschäftsjahr 2016/17 wurden im Rahmen von Einzelwohnungs- sowie Blockverkäufen insgesamt 1.731 Bestandseinheiten (1.119), davon 1.700 Einheiten (1.102) aus dem österreichischen und 31 (17) aus dem deutschen Bestand, verkauft. Es wurde dabei ein operatives Ergebnis (NOI) in Höhe von EUR 44,3 Mio. (EUR 38,2 Mio.) erzielt.

Innerhalb des Geschäftsbereichs Property Sales bildet der Einzelwohnungsverkauf den wesentlichen Faktor für die Generierung von nachhaltigen Umsätzen und Ergebnisbeiträgen zum Recurring FFO für die BUWOG Group. Dabei werden aus wohnungseigentumsbegründeten Objekten fluktuationsbedingt leerstehende Bestandseinheiten (Einzelwohnungen) vorwiegend an Dritte zur Eigennutzung bzw. vermietete Bestandseinheiten an die Mieter veräußert. Im Geschäftsjahr 2016/17 wurden insgesamt 614 Bestandseinheiten (635), davon 583 Einheiten aus dem österreichischen und 31 Einheiten aus dem deutschen Bestand, verkauft. Hierdurch wurde ein Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO in Höhe von EUR 37,1 Mio. (EUR 34,6 Mio.) und eine Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 57% (rund 57%) erzielt.

Im Rahmen von Blockverkäufen hat die BUWOG Group am 7. Dezember 2016 zur Portfoliobereinigung und -verdichtung den Vertrag zum Verkauf von 1.152 Bestandseinheiten in Tirol unterzeichnet. Im Geschäftsjahr 2016/17 wurden insgesamt 1.117 Bestandseinheiten (484 Bestandseinheiten) veräußert, wovon 1.116 Bestandseinheiten aus dem Verkauf des Portfolios Tirol stammen. Die restlichen 36 Bestandseinheiten des Verkaufs Tirol werden im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2017/18 an den Erwerber übergeben. Der Ergebnisbeitrag der Blockverkäufe ist nicht Teil des Recurring FFO und wird im Total FFO berücksichtigt. Er beträgt insgesamt EUR 5,4 Mio. (EUR 3,6 Mio.) bei einer Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 5% (14%).

## **IMMOBILIENVERMÖGEN - PIPELINEPROJEKTE (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)**

In der Bilanzposition Immobilienvermögen werden neben den Bestandsimmobilien auch Pipelineprojekte gemäß IAS 40 zum Fair Value abgebildet. Pipelineprojekte sind definiert als unbebaute Grundstücksreserven sowie in Planung befindliche Neubauprojekte mit einem Baubeginn später als sechs Monate nach Bilanzstichtag. Die Projekte werden regelmäßig auf Entwicklungs- und Umsetzungsmöglichkeiten BUWOG-intern überprüft. Die Entscheidungsparameter sind hierbei die Verfügbarkeit von Baugenehmigungen, der Projektierungsfortschritt, die rechtliche Situation, die Höhe des von der BUWOG Group bereits investierten Eigenkapitals, die Verfügbarkeit von Bankfinanzierungen, die Vorverwertung, die erwartete Marge, die durch Alternativenprojekte erzielbaren Margen, die projektspezifischen Faktoren und nicht zuletzt das makroökonomische Umfeld.

Die zum Stichtag 30. April 2017 bilanzierten Pipelineprojekte der BUWOG Group weisen einen Buchwert in Höhe von EUR 277,5 Mio. (EUR 168,7 Mio.) auf.

### **PIPELINE-PROJEKTE FAIR VALUE**

zum 30. April 2017	Property Development Projekte Baubeginn > 6 Monate in EUR Mio.	Property Development Grundstücksreserven in EUR Mio.	Property Development Zur Veräußerung gehaltenes Vermögen in EUR Mio.	Asset Management Grundstücksreserven in EUR Mio.	Gesamt Pipelineprojekte in EUR Mio.	Anteil an Pipeline- projekten
Deutschland	238,2	0,0	0,0	8,4	246,6	88,9%
Österreich	25,4	3,6	0,0	1,9	30,9	11,1%
<b>Summe</b>	<b>263,6</b>	<b>3,6</b>	<b>0,0</b>	<b>10,3</b>	<b>277,5</b>	<b>100,0%</b>

## **SONSTIGE SACHANLAGEN**

Der Buchwert der Sonstigen Sachanlagen in Höhe von insgesamt EUR 14,9 Mio. (EUR 6,7 Mio.) umfasst im Wesentlichen die eigenen Büroimmobilien der BUWOG Group in Wien (Hietzinger Kai 131) und in Villach (Tiroler Straße 17) sowie das Sachanlagevermögen in Bau für das zukünftige Kunden- und Verwaltungszentrum der BUWOG Group in Wien mit EUR 8,6 Mio. Hierbei handelt es sich um die von der BUWOG Group im Dezember 2016 erworbenen Gesellschaftsanteile an einer Projektgesellschaft und das damit verbundene Baurecht für die Liegenschaft in der Rathausstraße 1 im ersten Wiener Gemeindebezirk. Das Objekt mit einer Bruttogeschossfläche von rund 12.000 m<sup>2</sup> befindet sich in einer der besten Lagen Wiens in unmittelbarer Nähe zum Rathaus und zum Parlament.

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

Unter in Bau befindliches Immobilienvermögen erfolgt der Ausweis von geförderten und frei finanzierten Mieteinheiten in Österreich und Deutschland, die im Rahmen des Property Developments mit dem Ziel der Errichtung für das BUWOG-Kernbestandsportfolio aktuell in Bau sind oder für die der Baustart innerhalb der nächsten sechs Monate erfolgt. Der Buchwert dieser Entwicklungsprojekte beträgt zum Stichtag 30. April 2017 EUR 56,3 Mio. (EUR 33,0 Mio.). Zum Stichtag befinden sich zwei Neubauprojekte in Wien in Bau: „RIVUS III“ mit insgesamt 181 Einheiten (davon 181 geförderte Mieteinheiten) sowie „RIVUS Quartus“ mit insgesamt 131 Einheiten (davon 100 geförderte Mieteinheiten). In Berlin ist das Neubauprojekt „Ankerviertel“ als Teilprojekt des Gesamtprojekts „52 Grad Nord“ mit 86 frei finanzierten Mieteinheiten in Bau. Im Geschäftsjahr 2016/17 wurden in den Projekten „Am Otterweg“ und „Southgate“ in Wien insgesamt 166 geförderte Bestandseinheiten der Wiener Wohnbauinitiative fertiggestellt und in das eigene Bestandsportfolio übergeben.

## **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 30. April 2017 konkrete Verkaufspläne, die eine zeitnahe Veräußerung dieser Liegenschaften erwarten lassen. Die Liegenschaften sind zum Stichtag mit einem Buchwert von insgesamt EUR 15,7 Mio. (EUR 0,0 Mio.) innerhalb des Portfolioberichts im Cluster Bestandsimmobilien enthalten. Es handelt sich hierbei um zwei bis zum Berichtsstichtag noch nicht übergebene Liegenschaften aus dem Verkauf des Portfolios Tirol sowie um einen Portfolioverkauf mit 200 Bestandseinheiten in der Steiermark und Kärnten, der am 11. Mai 2017 unterzeichnet wurde. Die Übergabe der Einheiten an die Erwerber erfolgt im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2017/18.

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

Einen wesentlichen Schwerpunkt der Geschäftsaktivitäten der BUWOG Group im Geschäftsbereich Property Development bildet die Entwicklung von geförderten oder frei finanzierten Eigentumswohnungen sowie von Vorsorgewohnungen (Kapitalanleger) für lokale Kunden und institutionelle Investoren und Stiftungen für den Verkauf (Bau für den Verkauf). Die regionale Fokussierung der Neubauprojektentwicklungen liegt auf den durch hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen geprägten Märkten in Wien, Berlin sowie auch Hamburg. Die wesentlichen Auswahlkriterien für die Entwicklungsprojekte bilden die Lage, die Projektgröße, die Vermarktungsfähigkeit sowie die erzielbare Profitabilität.

In der Bilanz werden diese Entwicklungsprojekte, die aktuell in Bau bzw. bereits fertiggestellt sind, als kurzfristiges Vermögen in der Bilanzposition Immobilienvorräte ausgewiesen und nach IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder den niedrigeren Nettoveräußerungswerten bilanziert. Der Bilanzwert aller Immobilienvorräte beträgt zum Stichtag 30. April 2017 insgesamt EUR 355,5 Mio. (EUR 217,3 Mio.).

# IMMOBILIENBEWERTUNG

Die BUWOG Group erstellt ihren Konzernabschluss zum 30. April 2017 entsprechend den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards (IFRS) unter Anwendung der Methode des Fair Values (beizulegender Zeitwert). Zur Feststellung dieses Fair Values wird eine regelmäßige Neubewertung des Immobilienvermögens durch unabhängige Experten durchgeführt. Die Bewertung des Immobilienportfolios erfolgt entsprechend den Best-Practice-Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA) nach der Verkehrswertmethode gemäß IFRS. Die BUWOG Group sieht in der fortlaufenden Ermittlung und transparenten Darstellung der Fair Values ein wichtiges internes Controlling-Instrument, das gleichzeitig auch eine realistische externe Einschätzung des Immobilienvermögens ermöglicht.

Die Bewertung der Bestandsimmobilien sowie der jeweiligen Neubauprojekte und unbebauten Liegenschaften der BUWOG Group erfolgt durch den externen, unabhängigen Gutachter CBRE Deutschland/Österreich und wird regelmäßig zu den Stichtagen 30. April und 31. Oktober durchgeführt.

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

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

Für weitere Erläuterungen zum Bewertungsprozess und den Bewertungsmethoden wird auf den Konzernabschluss, Unterkapitel 6.1.2 *Bewertungsmethoden und Inputfaktoren* verwiesen.

CBRE hat zum Stichtag 30. April 2017 das gesamte Immobilienportfolio der BUWOG Group bewertet. Die dadurch festgestellten Fair Values der Immobilienbestände und Grundstücke haben unmittelbaren Einfluss auf den Net Asset Value (NAV) und sind somit ein wesentlicher Faktor bei der Beurteilung der Vermögenslage der BUWOG Group.

## **ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENVERKEHRSWERTE IM GESCHÄFTSJAHR 2016/17**

Der Fair Value des Immobilienbestands der BUWOG Group zum 30. April 2017 konnte gemäß Bewertungsgutachten von CBRE im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesteigert werden. Das Neubewertungsergebnis nach IAS 40 beträgt zum 30. April 2017 EUR 335,1 Mio. Dabei resultieren EUR 317,3 Mio. aus der Bewertung des deutschen Immobilienbestands und EUR 14,5 Mio. aus der Bewertung des österreichischen Immobilienbestands. Darüber hinaus kam es zu einer Aufwertung bei Pipeline-Projekten in Höhe von insgesamt EUR 3,3 Mio.

Der Wertansatz der nach IAS 40 zum Buchwert erfassten Bestandsimmobilien ohne zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien nach IFRS 5) betrug zum Stichtag 30. April 2017 EUR 3.926,5 Mio. und jener der Pipeline-Projekte EUR 277,5 Mio. In Summe ergibt sich daraus ein Buchwert des Immobilienvermögens in Höhe von EUR 4.203,9 Mio. Der Fair Value des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens (Bestandsimmobilien nach IFRS 5) betrug EUR 15,7 Mio., wodurch sich ein Wertansatz der Bestandsimmobilien von EUR 3.942,1 Mio. zum 30. April 2017 ergab.

Die überdurchschnittlich positive Entwicklung des Fair Values im Immobilienbestand Deutschland von EUR 317,3 Mio. ist im Wesentlichen (rund 90%) geprägt durch einen Anstieg der Marktmieten sowie eine hohe Yield Compression – mit überproportional steigenden Kaufpreisen für Mietimmobilien und Immobilienportfolios in Relation zu den Mietsteigerungen –, die aus einer anhaltend starken Nachfrage von in- und ausländischen Investoren resultiert. Dieser starke Kaufpreisanstieg für Immobilien, insbesondere in Berlin, zeigt sich auch in den wachstumsstarken Mittelzentren in Norddeutschland, wie beispielsweise Kiel, Lübeck

und Braunschweig. Auf diese sogenannten B- und C-Standorte weichen neben den opportunistischen Investoren vermehrt die langfristig orientierten Immobilienbestandshalter der Peer Group aus, sodass auch hier die Intensität des Wettbewerbs stark zunimmt. Von einem Rückgang der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien und einem damit einhergehenden Rückgang der steigenden Yield Compression ist kurzfristig nicht auszugehen. Neben diesen Marktfaktoren trägt die verbesserte Neuvermietung mit einem Anteil von rund 5% zum Neubewertungsergebnis, insbesondere in den Kernregionen der BUWOG Group, bei. Im deutschen Bestandsportfolio resultiert die höchste Fair-Value-Erhöhung aus der Region Berlin mit EUR 150,8 Mio., was im Wesentlichen aus der anhaltend starken Yield Compression resultiert. In den Landeshauptstädten/Großstädten wurden die Bestände in Lübeck (EUR 52,5 Mio.), Kiel (EUR 41,8 Mio.) sowie in den stadtnahen Regionen von Hamburg (EUR 22,5 Mio.) deutlich aufgewertet.

Im österreichischen Immobilienbestand der BUWOG Group resultiert die Steigerung des Fair Values in Höhe von EUR 14,5 Mio. aus der positiven Entwicklung der Eigentumspreise am Immobilienmarkt. Im österreichischen Bestand erfolgte die Anhebung der Fair Values schwerpunktmäßig in den Einzelwohnungsverkaufsobjekten in Wien mit EUR 20,2 Mio. Zusammengefasst wird das Neubewertungsergebnis in der Regional-Clusterung nachfolgend dargestellt.

### NEUBEWERTUNGSERGEBNIS NACH REGIONALEM CLUSTER

zum 30. April 2017	Neubewertungsergebnis in EUR Mio.	Fair Value in EUR Mio.	Fair Value in EUR pro m <sup>2</sup>	Monatliche Nettokaltmiete <sup>2)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup>	Multiplikator Nettokaltmiete
Bundeshauptstädte	171,0	1.618	1.788	5,76	26,6
Wien	20,2	1.042	1.819	5,44	28,9
Berlin	150,8	576	1.735	6,30	23,2
Landeshauptstädte/Großstädte <sup>2)</sup>	126,7	1.253	1.022	5,24	16,6
Stadtnahe Regionen <sup>3)</sup>	23,5	528	992	5,00	17,1
Ländliche Regionen	10,7	543	719	4,47	14,3
<b>Gesamt BUWOG Group</b>	<b>331,8</b>	<b>3.942</b>	<b>1.153</b>	<b>5,18</b>	<b>19,2</b>
davon Deutschland	317,3	1.997	1.182	5,85	17,2
davon Österreich	14,5	1.945	1.125	4,50	21,9

In der Tabelle werden Auf- und Abwertungen saldiert dargestellt.

Fair Value sowie Neubewertungsergebnis gemäß Bewertungsgutachten von CBRE vom 30. April 2017

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil

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

### AUSWIRKUNGEN DER MIETRECHTSNOVELLE IN DEUTSCHLAND AUF DIE FAIR VALUES

Die Mietpreise am deutschen Wohnungsmarkt sind, vorwiegend aufgrund der höheren Nachfrage nach Wohnraum, innerhalb der letzten fünf Jahre deutlich gestiegen. Die Politik sah sich aufgrund dieser Preiserhöhung veranlasst, den Anstieg der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten einzudämmen. Per 1. Juni 2015 ist die sogenannte Mietpreisbremse in Deutschland per Gesetz in Kraft getreten. Das Ziel der Rechtsverordnung ist die Eindämmung des deutlichen marktnachfragebedingten Anstiegs von Mietpreisen in angespannten Mietwohnungsmärkten. Bei Neuvermietung an Standorten, an denen die Mietpreisbremse gilt, ist Folgendes zu beachten:

- Vermieter dürfen die Miete bei Wiedervermietungen um maximal 10% über das ortsübliche Niveau erhöhen.
- Wohnungen, die bereits vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse oberhalb der ortsüblichen Nettokaltmiete plus 10% vermietet waren, stehen unter Bestandsschutz und können bei Neuvermietung zu der alten vertraglichen Nettokaltmiete vermietet werden. Bei der Ermittlung der Bestandsmiete bleiben jedoch Mieterhöhungen unberücksichtigt, die innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des alten Mietverhältnisses vereinbart worden sind.
- Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden, fallen nicht unter die Mietpreisbegrenzung.
- Wohnungen, die nach einer umfassenden Modernisierung erstmalig vermietet werden, unterliegen keiner Mietpreisbegrenzung.

Was die Bestände der BUWOG Group betrifft, erfolgt in Berlin seit Juni 2015 und in Hamburg seit Juli 2015 bei neu abgeschlossenen Mietverträgen eine Deckelung der Mietpreise, welche nunmehr maximal 10% über dem ortsüblichen Niveau liegen dürfen. Liegt die Miete des Vormieters darüber, kann die Deckelung bis zu dieser vereinbarten Höhe angehoben werden. An einigen Standorten in Schleswig-Holstein sowie Kassel ist die Mietpreisbremse seit November 2015 in Kraft. Darüber hinaus ist seit 1. Dezember 2016 die Mietpreisbremse auch in Niedersachsen in Kraft getreten, was die Bestände der BUWOG Group in Braunschweig, Lüneburg, Buchholz in der Nordheide sowie den im Geschäftsjahr erfolgten Portfolioankauf in Hannover betrifft. Insgesamt

samt unterliegen in Deutschland nach aktueller Einschätzung rund 33% (Vorjahr: 32%) der Bestandseinheiten bzw. rund 18% (Vorjahr: 17%) des Gesamtbestands der Mietpreisbremse.

Nach Recherchen von CBRE existiert in der Mehrzahl der Städte weder ein einfacher noch ein qualifizierter Mietspiegel. In vielen Städten ist damit nicht nachvollziehbar, auf welcher Grundlage die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Neuvertragsmiete festgelegt wird. Die Festlegung der Vergleichsmiete bei einer Anzahl von vergleichbaren Wohnungen ist ohne ein Mietgutachten schwer durchzuführen. Dass die Mietpreisbremse ohne eine Novellierung der Mietspiegelsystematik eingeführt wurde, macht die Mietpreisgestaltung nun schwieriger. Die mittlerweile unterschiedlichen Feststellungen der Gerichte zur Anwendung des Mietspiegels als Basis für die ortsübliche Vergleichsmiete führen zu weiteren Irritationen am Vermietungsmarkt.

Die Mietpreisbremse hat Einfluss auf das Mietwachstumspotenzial im Rahmen der Neuvermietung von Wohnraum, sofern die erzielbare Marktmiete für den angebotenen Wohnraum bis zur Einführung der Mietpreisbremse noch nicht nachhaltig erreicht werden konnte. Inwiefern das der Fall ist, obliegt einer Einzelfallprüfung bei Mieterwechsel und ist abhängig von Standort und Objekt. Die Auswirkungen der Mietpreisbremse stellen für die BUWOG Group keine nennenswerte Beeinträchtigung in der Mietpreisgestaltung der Bestandsimmobilien dar. In der Mehrjahresplanung werden die Effekte vollumfänglich abgebildet.

Um die Potenziale weiterhin auszuschöpfen, investiert die BUWOG im Rahmen der Wiedervermietung gezielt in Wohnungen, bei denen noch ein erheblicher Unterschied zwischen Mietpreisdeckelung und der am Markt realisierbaren Miete besteht.

Neben der Mietpreisbremse wurde als zusätzliches Instrument zur Deckelung der Mietpreisentwicklung die Kappungsgrenzenverordnung neu definiert. Die Kappungsgrenzenverordnung sieht vor, dass Mieterhöhungen im Bestand – in angespannten Mietmärkten – auf maximal 15% der Altmiete innerhalb von drei Jahren beschränkt werden. Hiervon sind die BUWOG-Standorte Berlin, Hamburg und Kassel betroffen.

Für weitere Details zu den Themen Mietpreisbremse sowie Kappungsgrenzenverordnung wird auf das Kapitel *Asset Management – Mietmodelle der BUWOG* im Geschäftsbericht 2015/16 auf den Seiten 63f verwiesen.

## **EFFEKTE AUS MIETPREISSPIEGELANPASSUNGEN**

Im Geschäftsjahr 2016/17 sowie danach sind zahlreiche neue Mietpreisspiegel an BUWOG-Standorten veröffentlicht worden, welche in der Regel alle zwei Jahre aktualisiert werden. Die Mietpreisspiegel geben, unter Berücksichtigung von Lage, Ausstattung und Baujahr der Wohnungen, Auskunft über die ortsüblichen Vergleichsmieten von frei finanzierten Wohnungen. Im Geschäftsjahr 2016/17 wurden unter anderem in Braunschweig und Lübeck neue Mietpreisspiegel veröffentlicht. In Braunschweig stieg der Mietpreisspiegel 2016 gegenüber 2014 im Durchschnitt um 1% an. In Lübeck stieg der Mietpreisspiegel 2016 im Durchschnitt um 4,6% im selben Vergleichszeitraum. Im Mai 2017 wurde der Berliner Mietpreisspiegel veröffentlicht, der eine Steigerung der Nettokaltmieten im Durchschnitt um 9,2% im Vergleich zu 2015 ausweist. Im Juni 2017 wurde im Kieler Mietpreisspiegel ebenfalls eine Steigerung der Durchschnittsmieten ausgewiesen. Für die BUWOG Group bedeutet diese stark durch den Markt getriebene Entwicklung in den unterschiedlichen regionalen Mietpreisspiegeln sowohl bei den Bestandsmieten als auch bei Neuvermietungs mieten ein signifikantes Mietsteigerungspotenzial.

**Auswirkungen auf den Fair Value.** Der Transaktionsmarkt zeigt sich trotz der zunehmenden Regulierung des Mietwohnmarktes robust. In den regional attraktiven Wohnimmobilienmärkten mit vergleichsweise hohen Miet- und Preissteigerungen können die Baufertigstellungen den Haushaltsanstieg nicht befriedigen. Die Leerstandsdaten bewegen sich daher auf historischen Tiefständen.

Vor dem Hintergrund einer anhaltend hohen Nachfrage seitens institutioneller Investoren nach Mehrfamilienhäusern in den großen Ballungsgebieten und eines starken Kaufpreisanstiegs für Core-Immobilien sind auch die Kaufpreiskennzahlen von Non-Core-Objekten in den Top-Standorten um ein bis drei Jahresnettokaltmieten (Multiplikatoren) gestiegen. Zudem gibt es bei institutionellen Investoren einen zunehmenden Investitionstrend in Richtung wachstumsstarker Mittelzentren in Nord- und Ostdeutschland, wie beispielsweise Braunschweig, Leipzig und Magdeburg. Auf diese sogenannten B- und auch C-Standorte weichen neben den opportunistischen Investoren vermehrt auch die langfristig orientierten Bestandshalter aus, sodass auch hier der Wettbewerb zunimmt.

Für die Bewertung des deutschen Immobilienvermögens der BUWOG Group bedeutet dies, dass die negativen Effekte der Mietpreisbremse in einigen Standortlagen durch den Anstieg der Kaufpreiskomponenten (Yield Compression) mehr als kompensiert werden und ein Neubewertungsergebnis von EUR 317,3 Mio. (EUR 141,6 Mio.) in Deutschland im Berichtsjahr erreicht wurde.

### **EFFEKTE DER WGG-NOVELLE IN ÖSTERREICH AUF DIE FAIR VALUES**

Die zum 1. Juli 2016 in Kraft getretene WGG-Novelle sieht u.a. die Neustrukturierung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags („EVb neu“) als wesentliche Anpassung vor. Der vom Mieter als Mietkomponente eingehobene EVb in Höhe von EUR 0,43 pro m<sup>2</sup> (EVb I) unterliegt nun einer Rückzahlungspflicht. Bis zum 30. Juni 2016 angesammelte und nicht verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sind ab 1. Juli 2016 rückzahlungspflichtig. Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ist an den Mieter rückzahlungspflichtig, sofern der eingehobene Betrag nicht innerhalb von 20 Jahren (bisher 10 Jahren) für Instandhaltungsmaßnahmen verbraucht wird. Die Verlängerung des Zeitraums, nach dem der eingehobene Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag rückzahlungspflichtig wird, ermöglicht es der BUWOG Group, Investitionen in die Substanz noch zielgerichteter als bisher vorzunehmen.

Bei der Neuvermietung von Wohnungen konnte bisher, anstelle eines kostendeckenden Mietzinses, der für das Burgenland geltende Richtwert abzüglich 30% (BRW -30) vereinbart werden. Dieser Betrag belief sich zuletzt auf EUR 3,50 pro m<sup>2</sup>, und darin waren auch die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVb I und II) inkludiert. Durch die WGG-Novelle tritt an die Stelle des bisherigen richtwertorientierten Mietzinses ein wertgesicherter Betrag in Höhe von EUR 1,75 pro m<sup>2</sup>. Im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage darf neben diesem Betrag ein ebenfalls wertgesicherter Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag („EVb neu“) vorgeschrieben werden, der abhängig vom Alter des Gebäudes maximal EUR 2,00 pro m<sup>2</sup> beträgt.

Unter Einbeziehung des „EVb neu“ kann bei Häusern, die 30 Jahre oder älter sind, somit ein Betrag von insgesamt EUR 3,75 pro m<sup>2</sup> eingehoben werden. Dies bedeutet im Vergleich zur bisherigen Regelung einen potenziellen Anstieg des Mietzinses von EUR 0,25 pro m<sup>2</sup>, sofern die Marktgegebenheiten dies an den jeweiligen Objektstandorten zulassen.

**Auswirkungen auf den Fair Value.** Die Bewertung des österreichischen Immobilienvermögens der BUWOG Group beinhaltet somit sowohl die negativen Effekte aus der WGG-Novelle als auch die sehr positiven Effekte aus der erneuten Anhebung der Verkaufspreispotenziale aufgrund des Anstiegs der Preise für Eigentumswohnungen und dessen Auswirkungen auf die Fair Values der Einzelwohnungsverkaufsbestände. Insgesamt erzielte der österreichische Bestand ein Neubewertungsergebnis von EUR 14,5 Mio. (EUR 49,2 Mio.) im Berichtsjahr.

# FINANZIERUNGEN

Im Wirtschaftsjahr 2016/17 erfolgten planmäßig diverse (Re-)Finanzierungen von Bestandsimmobilien bzw. erforderliche Verlängerungen von Betriebsmittellinien mit einem Volumen von insgesamt EUR 581,5 Mio. Darüber hinaus konnte im Berichtsjahr ein Finanzierungsvolumen für Projektfinanzierungen „Bauen in den Bestand“ in Höhe von insgesamt EUR 13,2 Mio.<sup>1)</sup> mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,20% und „Bauen zum Verkauf“ in Höhe von insgesamt EUR 165,9 Mio.<sup>2)</sup> mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,19% abgeschlossen werden.

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

## FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

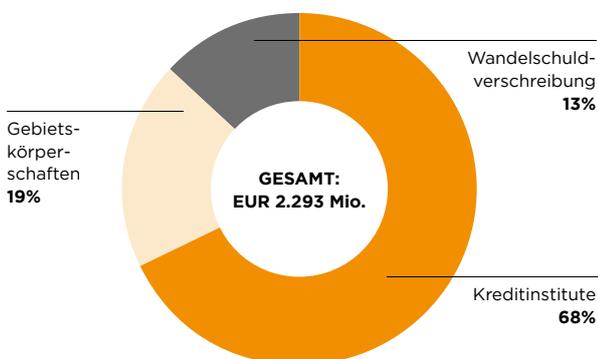
	Restschuld in EUR Mio.	Anteil an Restschuld	Ø Zinssatz	Ø Laufzeit in Jahren
<b>Bankverbindlichkeiten</b>	<b>1.549</b>	<b>68%</b>	<b>2,18%</b>	<b>11,2</b>
davon Deutschland	806	35%	2,08%	6,7
davon Österreich	743	32%	2,29%	16,0
<b>Gebietskörperschaften</b>	<b>444</b>	<b>19%</b>	<b>1,60%</b>	<b>18,9</b>
davon Deutschland	12	1%	0,28%	1,3
davon Österreich	432	19%	1,64%	19,4
<b>Wandelschuldverschreibung</b>	<b>300</b>	<b>13%</b>	<b>0,00%</b>	<b>4,4</b>
<b>Gesamt</b>	<b>2.293</b>	<b>100%</b>	<b>1,78%</b>	<b>11,8</b>

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

Die Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group bestehen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften bzw. Förderbanken und Verbindlichkeiten aus der begebenen Wandelschuldverschreibung. Die ausschließlich in Euro notierende nominale Restschuld der Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group beträgt zum 30. April 2017 rund EUR 2.293 Mio. Die Netto-Finanzverbindlichkeiten von EUR 2.040 Mio. in Relation zum Buchwert von EUR 4.631 Mio. des Gesamtportfolios ergeben den Loan-to-Value. Dieser konnte im Vergleich zum 30. April 2016 erfolgreich von 47,6% auf 44,1% (IFRS) gesenkt werden. Weitere Einzelheiten der LTV-Ermittlung sind dem Unterabschnitt *Loan-to-Value* im Kapitel *Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage* zu entnehmen.

## STRUKTUR DER RESTSCHULD DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

per 30. April 2017



1) Zum 30. April 2017 sind EUR 10,9 Mio. mangels Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen noch nicht ausgezahlt.  
2) Zum 30. April 2017 sind EUR 112,4 Mio. mangels Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen noch nicht ausgezahlt.

## REFINANZIERUNG UND NEUSTRUKTURIERUNG KREDITPORTFOLIO

Zum Ende des zweiten Quartals des Berichtsjahres konnte die Refinanzierung und Neustrukturierung eines großen bestehenden Kreditportfolios mit der Berlin Hyp als Konsortialführerin und der Helaba in Höhe von insgesamt EUR 550 Mio. erfolgreich unterzeichnet werden. Das Closing erfolgte mit Ende des dritten Quartals des Geschäftsjahres 2016/17.

Neben der Neustrukturierung der unter diesem Kreditportfolio bestehenden Bankverbindlichkeiten in Höhe von EUR 381,4 Mio. wurden bzw. werden deutsche Förderdarlehen (sowohl Darlehen bei Kreditinstituten als auch Gebietskörperschaften) in Höhe von insgesamt EUR 195,3 Mio. durch die Refinanzierung mit einem Fixzinsdarlehen (EUR 168,6 Mio.) sowie durch Eigenkapital (rund EUR 30,0 Mio.) bis Ende des Kalenderjahres 2017 abgelöst. Die Refinanzierung und Neustrukturierung dieser Darlehen von insgesamt EUR 550 Mio. weist eine durchschnittliche Laufzeit von acht Jahren aus. Der sich unter Berücksichtigung der dafür bestehenden Derivate ergebende, durchschnittliche gewichtete Nominalzinssatz liegt deutlich unter der bisherigen Verzinsung und führt zu einer Entlastung des Finanzergebnisses i.H.v. EUR 4 Mio. pro Jahr. Hinzu kommt ein Cashflow-Vorteil i.H.v. rund EUR 13 Mio. aufgrund der erst bei Endfälligkeit des Darlehens anfallenden Tilgung.

Im Vergleich zur Finanzierung durch die zuvor bestehenden Finanzverbindlichkeiten inklusive Wandelschuldverschreibung verbessert sich der durchschnittlich gewichtete Nominalzinssatz gegenüber dem 30. April 2016 von 2,19% auf rund 1,78%.

## WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG

Des Weiteren wurde im zweiten Quartal des abgelaufenen Geschäftsjahres erfolgreich eine unbesicherte Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 300 Mio. im Rahmen eines Bookbuilding-Verfahrens begeben. Die Wandelschuldverschreibung weist eine Verzinsung von 0,00% bei einer Laufzeit von fünf Jahren aus.

Der anfängliche Wandlungspreis von EUR 31,40 reduzierte sich nach Ablauf des Berichtsjahres aufgrund der Durchführung einer Barkapitalerhöhung mit Bezugsrechten aus genehmigtem Kapital im Volumen von rund EUR 306 Mio. gegen Ausgabe von rund EUR 12,5 Mio. neuen Aktien auf EUR 31,22. Anpassungen des Wandlungspreises um Dividendenausschüttungen erfolgen nur in Höhe von Beträgen, welche die bislang ausgeschüttete Dividende von EUR 0,69 pro Aktie übersteigen.

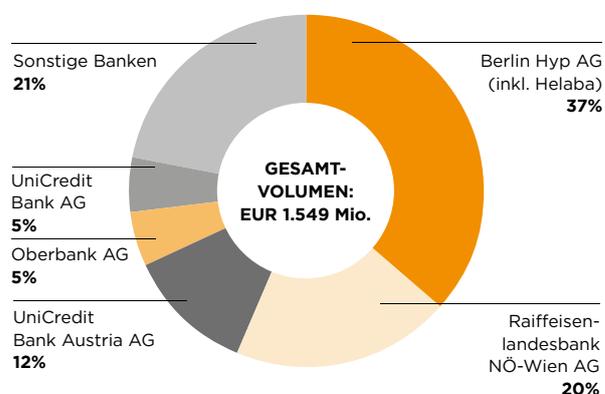
Aus der Platzierung der Wandelschuldverschreibung resultiert ein Zinsvorteil in Höhe von rund 0,28% in Bezug auf die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns.

## FINANZIERUNGSPARTNER UND TILGUNGSSTRUKTUR

Die BUWOG Group profitiert von ihren historisch gewachsenen langjährigen Geschäftsbeziehungen zu über 40 Kreditinstituten in Österreich und Deutschland. Zu den wichtigsten Vertragspartnern zählen die Berlin Hyp AG, die Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG, die UniCredit Bank Austria AG, die Oberbank AG und die UniCredit Bank AG. Durch eine breite Allokation der Finanzierungen auf verschiedene Fremdkapitalgeber vermeidet die BUWOG Group Abhängigkeiten und verfügt gleichzeitig über einen vielschichtigen Zugang zu verschiedensten Finanzierungsquellen.

### WESENTLICHE FINANZIERUNGSPARTNER

per 30. April 2017

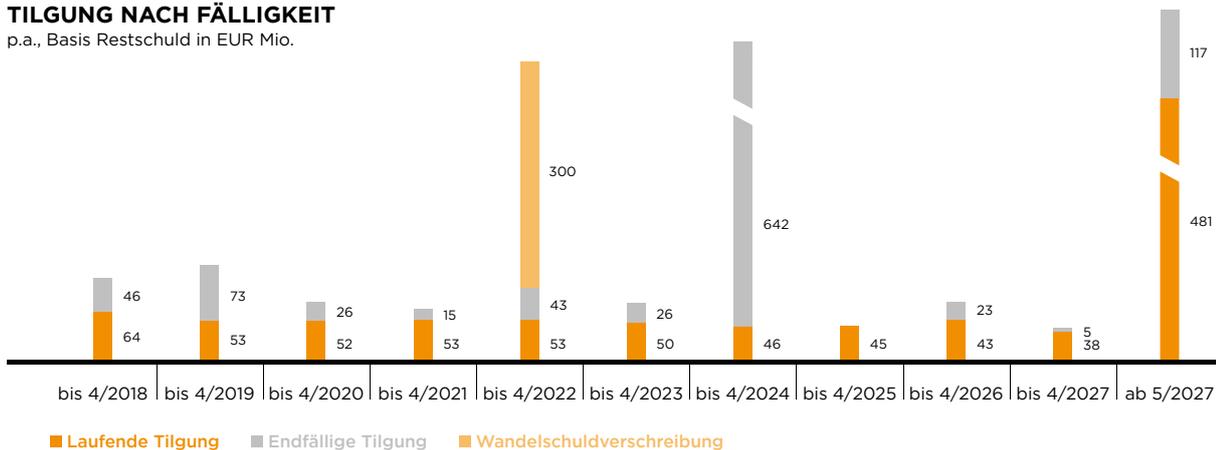


Die BUWOG Group setzt entsprechend dem langfristigen Charakter des Grundgeschäfts zur Absicherung des defensiven Risikoprofils auf eine langfristig gesicherte und ausgewogene Finanzierungsstruktur. Der Großteil der abgeschlossenen Finanzierungsverträge basiert auf langfristigen Vereinbarungen. Durch die Refinanzierung eines Kreditportfolios mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 8 Jahren beträgt die durchschnittliche Restlaufzeit rund 11,8 Jahre und die durchschnittliche Zinsbindung 9,7 Jahre.

Die Tilgungsstruktur nach Fälligkeit stellt sich wie folgt dar:

### TILGUNG NACH FÄLLIGKEIT

p.a., Basis Restschuld in EUR Mio.

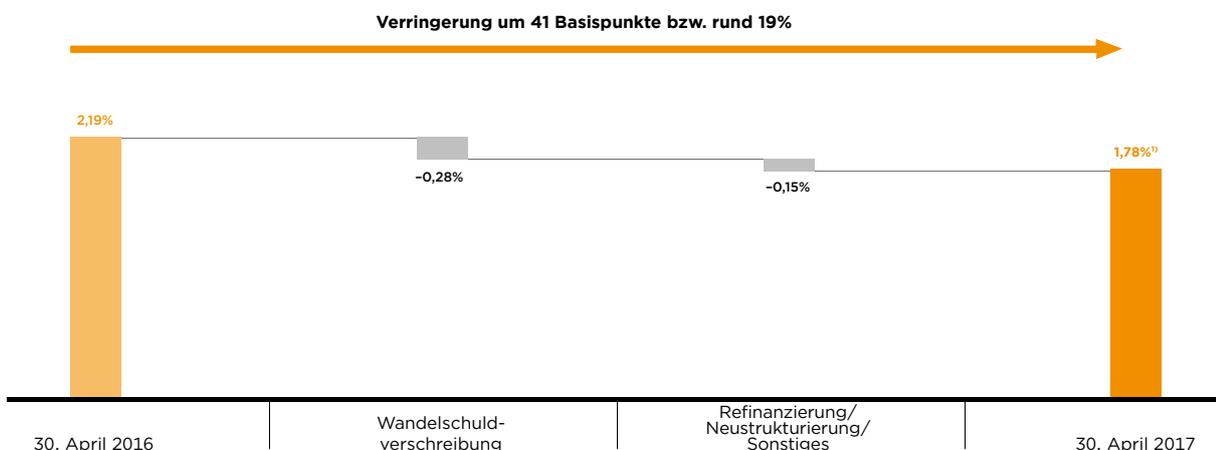


### VERZINSUNGSSTRUKTUR

Entsprechend der langfristig ausgerichteten Finanzierungsstruktur sind die abgeschlossenen Finanzierungsverträge zu rund 88% über Festzinsvereinbarungen bzw. mit Zinsswaps gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert.

Der durchschnittliche gewichtete Nominalzinssatz konnte im abgeschlossenen Geschäftsjahr erfolgreich um 19% bzw. 41 Basispunkte von 2,19% auf 1,78% verringert werden. Wesentlich bestimmt ist diese Entwicklung durch die begebene Wandelschuldverschreibung sowie die Refinanzierung/Neustrukturierung des Kreditportfolios.

### ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTLICHEN VERZINSUNG DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

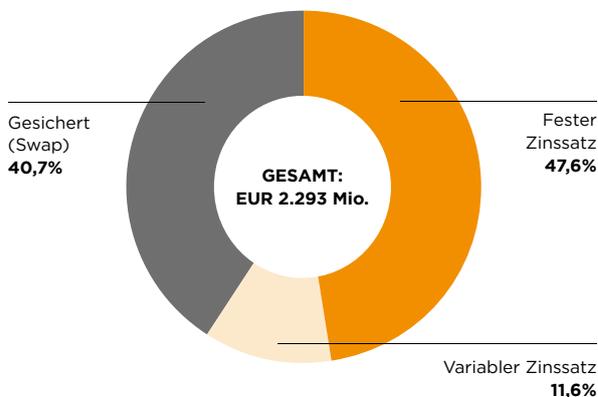


Die in der Abbildung dargestellten Werte entsprechen nicht der mathematischen Skalierung.

1) Anstieg des Durchschnittszinssatzes um 2 BP aufgrund von Annuitätensprüngen des Landes Kärnten sowie Floor-Vereinbarungen bei durch Swaps abgesicherten Finanzierungen

## VERZINSUNGSSTRUKTUR

zum 30. April 2017



## WOHNBAUFÖRDERUNGEN

Eine Besonderheit in der Finanzierung der BUWOG Group stellen die Förderdarlehen in Österreich von Kreditinstituten und Gebietskörperschaften mit einem Anteil von rund 25% an der Restschuld aller Finanzverbindlichkeiten dar. In Österreich wurde ein Großteil der Bauprojekte der BUWOG Group durch die öffentliche Hand im Rahmen der Wohnbauförderung gestützt. Die der BUWOG Group gewährten Wohnbauförderungen können insbesondere nach den folgenden Kriterien unterteilt werden:

- Landesförderung für Errichtung und Sanierung
- Arten der Förderung: Annuitätenzuschüsse, Baukostenzuschüsse oder Direktdarlehen

Die Förderungen sind in den jeweiligen österreichischen Landeswohnbaugesetzen definiert. Trotz der Vielfalt der gesetzlichen Regelungen im Detail sind die Wohnbauförderungsgesetze nach einigen Grundprinzipien geregelt:

- Die Mietzinsbildung insbesondere in Österreich unterliegt während sowie nach der Förderungsdauer der Kostendeckung.
- Zur Sicherung der Wohnbauförderungsmittel sind gewisse Beschränkungen wie zum Beispiel temporäre Veräußerungsbeschränkungen vorgesehen.
- Bei Verletzung des Förderungszwecks treten Sanktionen wie insbesondere die vorzeitige Rückzahlung in Kraft.

Alle Förderdarlehen der BUWOG Group sind durch die oben erläuterten Kriterien geprägt und weisen per 30. April 2017 eine durchschnittliche Verzinsung von rund 1,49% auf. Die Förderdarlehen sind überwiegend fix verzinst und beinhalten Annuitätensprünge bzw. Staffelzinsvereinbarungen, die bei Vertragsabschluss bekannt sind und grundsätzlich mittels Mietzinssteigerungen weitergegeben werden. Im letzten Quartal wurden Annuitätensprünge des Landes Kärnten (Wohnbauförderung 1991) schlagend und erhöhten dadurch die Zinsaufwendungen gegenüber österreichischen Gebietskörperschaften.

## DERIVATE

Die BUWOG Group verwendet derivative Finanzinstrumente, um sich gegen Zinsänderungsrisiken abzusichern. Sämtliche Derivate dienen ausschließlich der Zinssicherung und sind bezüglich wesentlicher Parameter wie Laufzeit sowie Tilgungsstrukturen an das jeweilige Grundgeschäft angepasst.

Zum Stichtag 30. April 2017 hält die BUWOG Group Derivate mit einem Referenzbetrag in Höhe von EUR 934 Mio. In Summe sind somit rund 88% der Finanzverbindlichkeiten durch Swaps gegen das Zinsänderungsrisiko bzw. Festzinsvereinbarungen abgesichert. Aufgrund von Floor-Vereinbarungen bei abgesicherten Grundgeschäften mit einem Volumen von EUR 478 Mio. kommt es aufgrund der aktuell negativen Referenzzinssätze zu einem Anstieg des Zinsaufwands. Weitere Einzelheiten der Derivate sind dem Kapitel 7.2.5 *Zinsänderungsrisiko* im Konzernabschluss zu entnehmen.

# ANGABEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die nachfolgenden Ausführungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nehmen Bezug auf das abgeschlossene Geschäftsjahr 2016/17 sowie das Vorjahr 2015/16 und können Rundungsdifferenzen enthalten. Die Angaben und Informationen zum Vorjahresstichtag bzw. zum Vergleichszeitraum des Vorjahres werden in Klammern dargestellt. Der Begriff Net Operating Income (NOI) je Geschäftsbereich wird in den folgenden Ausführungen als Synonym für Ergebnis je Geschäftsbereich verwendet.

Der Geschäftsbereich Asset Management konnte durch eine klare Portfolio- und Asset-Strategie im Berichtsjahr erneut alle wesentlichen Erfolgskennzahlen deutlich verbessern. Die annualisierte Nettokaltmiete erhöhte sich, trotz des Portfolio-Verkaufs Tirol, von EUR 201,2 Mio. um 1,9% auf EUR 205,1 Mio. Die aktive Umsetzung von zielgerichteten Asset Management- und Investitionsmaßnahmen erhöhte den NOI des Geschäftsbereichs um 5,3% auf EUR 156,9 Mio.

Im Geschäftsbereich Property Sales ist durch margenstarke Einzelwohnungsverkäufe und Blockverkäufe zur Portfoliooptimierung an Investoren gekennzeichnet. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 1.731 Bestands-einheiten (1.119) verkauft, 614 (635) Einheiten im Einzelwohnungsverkauf mit einer stabil hohen Marge in Höhe von 57% sowie 1.117 (484) Einheiten im Blockverkauf. Der Blockverkauf war geprägt durch den Verkauf des Portfolios Tirol (1.116 Einheiten). Der NOI des Geschäftsbereichs konnte um 16,1% auf EUR 44,3 Mio. gesteigert werden.

Der NOI des Geschäftsbereichs Property Development konnte im Berichtszeitraum um 31,9% auf EUR 28,3 Mio. (EUR 21,4 Mio.) verbessert werden. Diese positive Entwicklung spiegelt sich auch in der Anzahl an fertiggestellten Einheiten in Wien und Berlin wider, die um 44% auf 606 Einheiten gesteigert werden konnte. Die Development-Pipeline ist mit 10.149 geplanten Einheiten um weitere 25% gewachsen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt zum Stichtag EUR 2,9 Mrd. (EUR 2,5 Mrd.).

## ERTRAGSLAGE

### VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in EUR Mio.	2016/17	2015/16 <sup>1)</sup>	Veränderung
NOI aus Asset Management	156,9	149,0	5,3%
NOI aus Property Sales <sup>2)</sup>	44,3	38,2	16,1%
NOI aus Property Development <sup>3)</sup>	28,3	21,4	31,9%
Sonstige betriebliche Erträge	3,5	7,5	-53,1%
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-40,6	-33,0	-23,3%
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>192,4</b>	<b>183,2</b>	<b>5,0%</b>
Sonstiges Bewertungsergebnis	335,2	165,9	>100,0%
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>527,5</b>	<b>349,1</b>	<b>51,1%</b>
Finanzergebnis	-69,3	-41,0	-69,1%
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>458,3</b>	<b>308,2</b>	<b>48,7%</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>366,7</b>	<b>239,9</b>	<b>52,8%</b>
<b>Konzernergebnis je Aktie<sup>4)</sup> in EUR</b>	<b>3,59</b>	<b>2,37</b>	<b>51,3%</b>

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3 im Konzernanhang).

2) Inklusive Anpassung IFRS 5 EUR 1,8 Mio.

3) Inklusive Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen in Höhe von EUR 5,6 Mio.

4) Basis 99.773.479 Aktien, VJ: 99.650.556 Aktien (gewichtet)

**Asset Management.** Die Erträge aus dem Geschäftsbereich Asset Management resultieren aus Nettokaltmieten für Wohnimmobilien in Höhe von rund EUR 200,1 Mio. (EUR 187,4 Mio.) und sonstigen Mieterträgen in Höhe von EUR 14,4 Mio. (EUR 12,0 Mio.), welche hauptsächlich aus der Vermietung von Büroflächen, Einzelhandelsflächen und Stellplätzen stammen. Diese beiden Positionen ergeben die Ergebniskennzahl Nettokaltmiete und damit den Umsatzbeitrag des Geschäftsbereichs Asset Management an den Gesamtumsatzerlösen der BUWOG Group. Des Weiteren umfassen die Umsatzerlöse aus Asset Management noch die an Mieter weiterverrechneten Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse in Höhe von EUR 112,0 Mio. (EUR 107,9 Mio.) und sonstige Umsatzerlöse in Höhe von EUR 0,2 Mio. (EUR 0,1 Mio.). Diesen Umsätzen stehen Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen in Höhe von EUR 112,1 Mio. (EUR 106,1 Mio.) sowie Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen in Höhe von EUR 57,7 Mio. (EUR 52,2 Mio.) – davon Instandhaltungsaufwendungen für den eigenen Bestand in Höhe von EUR 27,1 Mio. (EUR 23,9 Mio.) – gegenüber.

Der NOI aus Asset Management konnte im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 5,3% auf EUR 156,9 Mio. (EUR 149,0 Mio.) gesteigert werden. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung des NOI aus Asset Management Deutschland von EUR 77,9 Mio. auf EUR 81,5 Mio. Hintergrund sind die hohen Neuvermietungsabschlüsse und Bestandsmieterhöhungen in Berlin und weiteren Großstädten. Der NOI aus dem Asset Management Österreich konnte deutlich auf EUR 75,4 Mio. (EUR 71,2 Mio.) verbessert werden. Dies ist größtenteils auf den Sondereffekt im Rahmen der WGG-Novelle zurückzuführen, der eine EVB-Erhöhung und damit einen Anstieg der Nettokaltmieten zur Folge hat.

## ÜBERSICHT ASSET MANAGEMENT

in EUR Mio.	2016/17	2015/16 <sup>1)</sup>	Veränderung
Mieterlöse Wohnen	200,1	187,4	6,8%
Sonstige Mieterträge	14,4	12,0	19,7%
<b>Mieterlöse</b>	<b>214,4</b>	<b>199,4</b>	<b>7,5%</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse	112,0	107,9	3,9%
Sonstige Umsatzerlöse	0,2	0,1	>100,0%
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>326,7</b>	<b>307,3</b>	<b>6,3%</b>
<b>NOI aus Asset Management</b>	<b>156,9</b>	<b>149,0</b>	<b>5,3%</b>
<b>NOI-Marge Asset Management</b>	<b>73,1%</b>	<b>74,7%</b>	<b>-1,6 PP</b>

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3 im Konzernanhang).

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Aufteilung zwischen Instandhaltungsaufwendungen und Modernisierungen (CAPEX). Der Instandhaltungsaufwand fließt als Aufwandsposition in die Gewinn- und Verlustrechnung ein, während Modernisierungen (CAPEX) den Buchwert der Bestandsimmobilien erhöhen. Im Geschäftsjahr wurden mit dem Ziel, die Portfolioqualität zu verbessern und Potenzial für künftiges Mietwachstum zu schaffen, die Investitionen in den Bestand um 23% auf EUR 18,9 pro m<sup>2</sup> gesteigert.

## INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG DES ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIENBESTANDS

	2016/17	2015/16 <sup>1)</sup>	Veränderung
Instandhaltung und Modernisierung gesamt in EUR Mio. <sup>2)</sup>	66,3	54,8	21,0%
Instandhaltungsaufwand in EUR Mio. <sup>2)</sup>	27,0	23,7	13,8%
Modernisierung (CAPEX) in EUR Mio.	39,3	31,1	26,3%
Aktivierungsquote in %	59,2%	56,7%	2,5 PP
Durchschnittliche Gesamtnutzfläche in 1.000 m <sup>2</sup> <sup>3)</sup>	3.500	3.551	-1,4%
<b>Instandhaltungsaufwand &amp; Modernisierung in EUR pro m<sup>2</sup></b>	<b>18,9</b>	<b>15,4</b>	<b>22,6%</b>
Instandhaltungsaufwand in EUR pro m <sup>2</sup>	7,7	6,7	15,2%
Modernisierung (CAPEX) in EUR pro m <sup>2</sup>	11,2	8,7	28,2%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3 im Konzernanhang).

2) Instandhaltungskosten für den eigenen Immobilienbestand (exkl. Kosten von Projektgesellschaften in Höhe von EUR 0,1 Mio. (EUR 0,3 Mio.))

3) Durchschnittliche gewichtete Gesamtnutzfläche unter Berücksichtigung von Zu- und Abnahmen aus An- und Verkäufen

**Property Sales.** Das operative Ergebnis (NOI) aus Property Sales konnte im Geschäftsjahresvergleich von EUR 38,2 Mio. um 16,1% auf EUR 44,3 Mio. gesteigert werden. Auch die Anzahl der verkauften Bestandseinheiten erhöhte sich von 1.119 im Vorjahr auf 1.731 Einheiten, davon 1.116 Bestandseinheiten aus Verkauf Portfolio Tirol. Die Margen im Einzelwohnungsverkauf von 57% konnten auf hohem Niveau bestätigt werden. Die Position „Anpassung IFRS 5“ enthält die Neubewertung des zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögens nach IFRS 5 von EUR 1,8 Mio. Dieser Bewertungseffekt infolge der Periodenverschiebung wird bei der NOI-, EBITDA- und Total FFO-Ermittlung bereinigt. Die wesentlichen Parameter zur Aufteilung zwischen Einzelwohnungsverkauf und Blockverkauf (Objekt- und Portfolioverkauf) sind der folgenden Darstellung zu entnehmen:

## ÜBERSICHT PROPERTY SALES

	2016/17	2015/16	Veränderung
<b>Verkauf von Bestandseinheiten</b>	<b>1.731</b>	<b>1.119</b>	<b>54,7%</b>
davon Einzelwohnungsverkauf	614	635	-3,3%
davon Blockverkauf	1.117	484	>100,0%
<b>Umsätze Property Sales in EUR Mio.</b>	<b>228,4</b>	<b>129,8</b>	<b>76,0%</b>
davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.	104,9	99,2	5,8%
davon Blockverkauf in EUR Mio.	123,4	30,6	>100,0%
<b>NOI Property Sales in EUR Mio.</b>	<b>44,3</b>	<b>38,2</b>	<b>16,1%</b>
Anpassung IFRS 5 aktuelles Jahr	-1,8	0,0	n.a.
<b>NOI Property Sales in EUR Mio. bereinigt</b>	<b>42,5</b>	<b>38,2</b>	<b>11,4%</b>
davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.	37,1	34,6	7,3%
davon Blockverkauf in EUR Mio.	5,4	3,6	50,1%
<b>Marge auf den Fair Value</b>	<b>23%</b>	<b>44%</b>	<b>-20,4 PP</b>
davon Einzelwohnungsverkauf	57%	57%	0,1 PP
davon Blockverkauf	5%	14%	-9,0 PP

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

**Property Development.** Der Geschäftsbereich Property Development, der sich in den Bau für den Verkauf („to sell“) und Bau in den Bestand („to hold“) untergliedert, verlief im Geschäftsjahr 2016/17 sehr erfolgreich. Die Umsätze aus dem Verkauf übertrafen das Vorjahresergebnis um 7,8% und liegen im aktuellen Geschäftsjahr bei EUR 174,7 Mio. Das um den auf den beizulegenden Zeitwert von im Bau befindlichen Immobilienvermögen bereinigte Ergebnis in Österreich hat sich um 67,0% verbessert und beträgt EUR 16,8 Mio. Geprägt ist diese Entwicklung durch die erhöhte Anzahl von Fertig- bzw. Teilfertigstellungen („Pfarrwiesengasse“, „Southgate“, „Am Otterweg“, „Samhaberplatz“) und den Grundstücksverkauf „Kranebitter Allee“. Der Ergebnisbeitrag Deutschland beträgt EUR 5,9 Mio. Das Vorjahr war geprägt durch zwei Grundstücksverkäufe mit einem Ergebnisbeitrag in Höhe von insgesamt EUR 6,8 Mio.

Mit dem insgesamt deutlichen Anstieg des NOI im Geschäftsjahr mit 31,9% sowie der konstanten NOI-Marge von rund 13% bestätigt die BUWOG Group ihre strategisch erfolgreiche Ausrichtung in diesem Geschäftsbereich.

## ÜBERSICHT PROPERTY DEVELOPMENT

	2016/17	2015/16	Veränderung
<b>Verkaufte und übergebene Einheiten</b>	<b>410</b>	<b>417</b>	<b>-1,7%</b>
davon Deutschland	189	177	6,8%
davon Österreich	221	240	-7,9%
<b>Umsätze Property Development in EUR Mio.</b>	<b>174,7</b>	<b>162,0</b>	<b>7,8%</b>
davon Deutschland in EUR Mio.	78,3	88,6	-11,6%
davon Österreich in EUR Mio.	96,3	73,5	31,2%
<b>NOI Property Development in EUR Mio.</b>	<b>28,3</b>	<b>21,4</b>	<b>31,9%</b>
Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-5,6	0,0	>-100,0%
<b>NOI Property Development bereinigt in EUR Mio.</b>	<b>22,7</b>	<b>21,5</b>	<b>5,9%</b>
davon Deutschland in EUR Mio.	5,9	11,4	-48,2%
davon Österreich in EUR Mio.	16,8	10,1	67,0%
<b>NOI-Marge Property Development bereinigt</b>	<b>13,0%</b>	<b>13,2%</b>	<b>-0,2 PP</b>
davon Deutschland	7,5%	12,8%	-5,3 PP
davon Österreich	17,5%	13,7%	3,7 PP

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

**Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen.** Aufwendungen, die den drei Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbar sind, betragen EUR 40,6 Mio. (EUR 33,0 Mio.). Im Wesentlichen umfassen diese den Personalaufwand in Höhe von EUR 15,8 Mio. (EUR 14,4 Mio.), den Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand in Höhe von EUR 9,4 Mio. (EUR 4,9 Mio.) sowie EDV- und Kommunikationsaufwendungen in Höhe von EUR 3,7 Mio. (EUR 3,9 Mio.). Die Aufwendungen für Werbung und Marketing betragen EUR 2,0 Mio. (EUR 2,9 Mio.). Die wesentliche Steigerung des Beratungsaufwandes ist auf den Einmaleffekt der konzernweiten Einführung von SAP ERP zurückzuführen. Einen weiteren Faktor bildet der Anstieg der durchschnittlichen Mitarbeiteranzahl auf 756 (719).

**Sonstiges Bewertungsergebnis.** Das sonstige Bewertungsergebnis von EUR 335,1 Mio. (EUR 156,9 Mio.) beinhaltet im Wesentlichen die Anpassungen auf den beizulegenden Zeitwert jener Immobilien, die in der Bilanz im Immobilienvermögen dargestellt sind. Der signifikante Anstieg des sonstigen Bewertungsergebnisses um 102% ist auf eine deutliche Aufwertung des deutschen Bestandsportfolios, insbesondere infolge nachhaltig steigender Yield Compression in Deutschland, zurückzuführen. Im Vorjahr wirkte sich zudem der Effekt aus der Berücksichtigung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags in Höhe von EUR 12,0 Mio. mindernd auf das sonstige Bewertungsergebnis aus. Für weitere Details wird auf das Kapitel 5.7 *Neubewertung von Immobilienvermögen* sowie 5.8 *Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge* im Konzernanhang verwiesen.

**Finanzergebnis.** Das Finanzergebnis in Höhe von EUR -69,3 Mio. (EUR -41,0 Mio.) beinhaltet neben baren Finanzierungsaufwendungen von EUR -47,9 Mio. (EUR -48,6 Mio.) auch das unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Derivate von EUR +1,8 Mio. (EUR +2,6 Mio.) sowie der Finanzverbindlichkeiten von EUR -10,9 Mio. (EUR +9,4 Mio.). Dieses unbare Ergebnis aus der Fair-Value-Bewertung der Finanzverbindlichkeiten ist auf die unterschiedliche Entwicklung der zugrunde liegenden Diskontkurve im Geschäftsjahr 2016/17 gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen. Die unbaren Bewertungseffekte haben keinen Effekt auf den Recurring FFO. Hinsichtlich der Zinsentwicklung wird auf die Kapitel *Gesamtwirtschaftliches Umfeld* und *Entwicklung der Finanzmärkte* verwiesen.

**EBITDA.** Der Anstieg des operativen Ergebnisses um 5,0% auf EUR 192,4 Mio. resultiert aus den zuvor dargestellten Effekten und der positiven Entwicklung der drei Geschäftsbereiche. Unter Berücksichtigung der unbaren und periodenfremden Effekte sowie der Bewertung des in Bau befindlichen Immobilienvermögens und des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens ergibt sich ein EBITDA von EUR 188,1 Mio. (EUR 187,2 Mio.).

## EBITDA

in EUR Mio.	2016/17	2015/16 <sup>1)</sup>	Veränderung
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>192,4</b>	<b>183,2</b>	<b>5,0%</b>
Zu-/Abschreibung	3,1	4,0	-22,0%
Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-5,6	0,0	>-100,0%
Anpassung IFRS 5 aktuelles Jahr	-1,8	0,0	>-100,0%
<b>EBITDA<sup>2)</sup></b>	<b>188,1</b>	<b>187,2</b>	<b>0,5%</b>
<b>EBITDA Asset Management</b>	<b>127,6</b>	<b>128,6</b>	<b>-0,8%</b>
<b>EBITDA Property Sales<sup>2)</sup></b>	<b>41,7</b>	<b>37,7</b>	<b>10,7%</b>
davon Einzelwohnungsverkauf	36,3	34,1	6,7%
davon Blockverkauf	5,3	3,6	48,5%
<b>EBITDA Property Development<sup>2)</sup></b>	<b>18,9</b>	<b>20,9</b>	<b>-9,7%</b>

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3 im Konzernabschluss).

2) Operatives Ergebnis bereinigt um Bewertungseffekte aus Periodenverschiebungen IFRS 5

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

Der Recurring FFO, der auch als Bezugsgröße für die Dividendenausschüttung dient, konnte im Vorjahresvergleich um 4,4% auf EUR 117,2 Mio. (EUR 112,2 Mio.) erneut gesteigert werden und damit die erhöhte Guidance von EUR 113 Mio. übertreffen. Die um 26,3% erhöhten CAPEX-Investitionen in den Bestand und die damit gesteigerte Aktivierungsquote führen zu einer Verminderung des AFFO um 4,0% auf EUR 77,9 Mio.

## FFO

in EUR Mio.	2016/17	2015/16 <sup>1)</sup>	Veränderung
Konzernergebnis	366,7	239,9	52,8%
Ergebnis aus Property Sales	-44,3	-38,2	-16,1%
Übriges Finanzergebnis	20,9	-7,1	>100,0%
Neubewertung von Immobilienvermögen <sup>2)</sup>	-340,7	-177,9	-91,5%
Zu-/Abschreibung	3,1	1,8	74,1%
Latente Steuern	62,3	50,2	24,2%
Sonstiges	12,2	9,0	34,7%
<b>FFO</b>	<b>80,1</b>	<b>77,7</b>	<b>3,1%</b>
Ergebnis Einzelwohnungsverkauf	37,1	34,6	7,3%
<b>Recurring FFO</b>	<b>117,2</b>	<b>112,2</b>	<b>4,4%</b>
Ergebnis Blockverkauf <sup>3)</sup>	5,4	3,6	50,1%
<b>Total FFO</b>	<b>122,6</b>	<b>115,9</b>	<b>5,8%</b>
Recurring FFO je Aktie in EUR unverwässert <sup>4)</sup>	1,17	1,13	4,3%
Total FFO je Aktie in EUR unverwässert <sup>4)</sup>	1,23	1,16	5,7%
<b>Recurring FFO</b>	<b>117,2</b>	<b>112,2</b>	<b>4,4%</b>
CAPEX	-39,3	-31,1	-26,3%
<b>AFFO</b>	<b>77,9</b>	<b>81,2</b>	<b>-4,0%</b>

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3 im Konzernabschluss).

2) Enthält das Neubewertungsergebnis des Immobilienvermögens von EUR 335,2 Mio. (EUR 177,9 Mio.) und die Bewertung des im Bau befindlichen Immobilienvermögens von EUR 5,6 Mio. (EUR 0,0 Mio.).

3) Exkl. Bewertungseffekt von zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen in Höhe von EUR 1,8 Mio. (EUR 0,0 Mio.).

4) Basis 99.773.479 Aktien, VJ: 99.650.556 Aktien (gewichtet)

Im übrigen Finanzergebnis werden das sonstige Finanzergebnis in Höhe von EUR -18,0 Mio. (EUR +8,6 Mio.), das Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR -2,8 Mio. (EUR -2,1 Mio.), das Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten sonstigen finanziellen Vermögenswerten in Höhe von EUR +0,6 Mio. (EUR +0,6 Mio.), zahlungswirksame Finanzierungskosten aus laufenden Kreditaufnahmen in Höhe von EUR +1,1 Mio. (EUR 0,0 Mio.) sowie der Zinszuwachs nach der Effektivzinsmethode der im Berichtszeitraum begebenen Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR -1,7 Mio. (EUR 0,0 Mio.) bereinigt (insgesamt EUR -20,9 Mio. und im Vorjahr EUR 7,1 Mio.).

Die Position Zu-/Abschreibung enthält die Abschreibungen auf sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte in Höhe von EUR 2,4 Mio. (EUR 1,8 Mio.) sowie Aufwendungen aus der Bewertung von Immobilienvorräten in Höhe von EUR 0,7 Mio. (EUR 0,0 Mio.).

In der Position „Sonstiges“ sind Personalaufwendungen in Höhe von EUR 2,4 Mio. (EUR 0,0 Mio.) und Sachkosten in Höhe von EUR 7,1 Mio. (EUR 1,7 Mio.) für einmalige Reorganisations- und Sonderprojekte enthalten. Zusätzlich enthält diese Position Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen durch Eigenkapitalinstrumente in Höhe von EUR 0,2 Mio. (EUR 0,6 Mio.), Erträge aus Versicherungsvergütungen in Höhe von EUR 0,5 Mio., Erträge aus Rückvergütung sonstiger Aufwendungen aus Vorperioden in Höhe von EUR 0,5 Mio. (EUR 0,0 Mio.). Des Weiteren sind in dieser Position Zuführungen zu Rückstellungen für außergewöhnliche und/oder aperiodische Schadensfälle und Rechtsstreitigkeiten in Höhe von EUR 3,5 Mio.

(EUR 0,0 Mio.) erfasst. Im Vorjahr waren in dieser Position zusätzlich Erträge aus der Rückvergütung von Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 2,0 Mio., Aufwendungen aus der Passivierung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen in Höhe von EUR 12,0 Mio. (siehe Kapitel 5.8 *Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge* im Konzernanhang) und Haftungsprovisionen in Höhe von EUR 3,1 Mio. enthalten.

## **VERMÖGENSLAGE**

### **VERKÜRZTE BILANZ**

in EUR Mio.	30. April 2017	30. April 2016	Veränderung
Immobilienvermögen	4.203,9	3.885,0	8,2%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	56,3	33,0	70,8%
Sonstige Sachanlagen	14,9	6,7	>100,0%
Immaterielle Vermögenswerte	14,6	9,4	54,6%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	127,7	181,9	-29,8%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	15,5	19,6	-21,0%
Latente Steueransprüche	0,2	5,4	-96,8%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	15,7	0,0	n.a.
Steuererstattungsansprüche	3,9	3,3	21,0%
Immobilienvorräte	355,5	217,3	63,6%
Liquide Mittel	211,4	82,5	>100,0%
<b>AKTIVA</b>	<b>5.019,7</b>	<b>4.444,1</b>	<b>13,0%</b>
Eigenkapital	1.995,8	1.700,0	17,4%
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibung	288,0	0,0	n.a.
Finanzverbindlichkeiten	1.963,5	2.052,7	-4,3%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	464,0	422,9	9,7%
Steuerschulden	28,8	47,6	-39,4%
Rückstellungen	14,6	13,2	10,9%
Latente Steuerschulden	264,9	207,8	27,5%
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	0,1	0,0	n.a.
<b>PASSIVA</b>	<b>5.019,7</b>	<b>4.444,1</b>	<b>13,0%</b>

Bezüglich des Immobilienvermögens, des in Bau befindlichen Immobilienvermögens, der Immobilienvorräte sowie des zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögens wird auf die Ausführungen im Portfoliobericht sowie entsprechende Angaben und Erläuterungen im Anhang des Konzernabschlusses verwiesen. Eine detaillierte Darstellung der Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals ist der Konzern-Eigenkapitalentwicklung des Konzernabschlusses zu entnehmen. Der Anstieg der sonstigen Sachanlagen gegenüber dem Vorjahr betrifft das neue Verwaltungsgebäude in 1010 Wien, Rathausstraße 1. Die Erhöhung der immateriellen Vermögenswerte resultiert maßgeblich aus der Aktivierung unternehmensweit eingeführter Software (im Wesentlichen SAP).

Der **EPRA Net Asset Value** (EPRA NAV) wird entsprechend den Best Practice Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) ermittelt. Das Konzept des EPRA NAV wird verwendet, um den Fair Value des Nettovermögens auf langfristiger Basis darzustellen und Investoren derart einen Eindruck von der nachhaltigen Vermögensposition des Unternehmens zu vermitteln. Der EPRA NAV verbesserte sich im Berichtsjahr deutlich um 18,5% auf EUR 23,90 je Aktie. Für weitere Einzelheiten wird auf das Unterkapitel *EPRA-Performance-Kennzahlen* des Konzernlageberichts verwiesen.

## EPRA NAV

in EUR Mio.	30. April 2017	30. April 2016	Veränderung
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen	1.974,6	1.685,9	17,1%
Firmenwerte	-5,6	-5,6	0,0%
Immobilienvorräte (Buchwert) <sup>1)</sup>	-355,5	-217,3	-63,6%
Immobilienvorräte (Zeitwert)	427,7	250,5	70,7%
Selbstgenutztes Gebäude (Buchwert)	-13,6	-5,4	>100 %
Selbstgenutztes Gebäude (Zeitwert)	19,1	10,3	85,2%
Positiver Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0,0	0,0	n.a.
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	66,1	67,9	-2,6%
Aktive latente Steuern auf Immobilienvermögen	-0,2	-0,4	37,6%
Passive latente Steuern auf Immobilienvermögen bereinigt <sup>2)</sup>	305,6	249,9	22,3%
Latente Steuern Immobilienvorräte	-20,0	-9,3	>100 %
Latente Steuern derivative Finanzinstrumente	-13,4	-13,3	-0,6%
<b>EPRA NAV unverwässert (Stichtag)</b>	<b>2.384,8</b>	<b>2.013,2</b>	<b>18,5%</b>
Gesamtnutzfläche	3.418.784	3.532.273	-3,2%
<b>EPRA NAV in EUR je m<sup>2</sup></b>	<b>697,6</b>	<b>569,9</b>	<b>22,4%</b>
<b>EPRA NAV unverwässert (Stichtag)</b>	<b>2.384,8</b>	<b>2.013,2</b>	<b>18,5%</b>
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	99.773.479	99.773.479	0,0%
<b>EPRA NAV je Aktie in EUR unverwässert (Stichtag)</b>	<b>23,90</b>	<b>20,18</b>	<b>18,5%</b>

1) Die Bewertung der Immobilienvorräte durch CBRE erfolgt halbjährlich zum 31. Oktober und 30. April.

2) Anpassung um passive Steuerlatenz aus potenziellen Immobilienverkäufen von EUR 33,4 Mio. (EUR 31,8 Mio.)

**Loan-to-Value (LTV).** Die Nettofinanzverbindlichkeiten in Relation zum Fair Value (Buchwert) des Gesamtportfolios der BUWOG Group (LTV) sind im Vergleich zum 30. April 2016 von 47,6% auf 44,1% gesunken. Der Rückgang ist bestimmt durch den Anstieg des Immobilienvermögens im Zuge der Neubewertung zum 30. April 2017 und der starken Entwicklung des Geschäftsbereiches Property Development.

## LOAN-TO-VALUE RATIO

in EUR Mio.	30. April 2017	30. April 2016	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.844,6	1.947,0	-5,3%
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	118,8	105,7	12,5%
Zur Veräußerung bestimmte Finanzierungen	0,1	0,0	n.a.
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	288,0	0,0	n.a.
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>2.251,6</b>	<b>2.052,7</b>	<b>9,7%</b>
Liquide Mittel	-211,4	-82,5	>-100,0%
<b>Netto-Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>2.040,2</b>	<b>1.970,1</b>	<b>3,6%</b>
Immobilienvermögen	4.203,9	3.885,0	8,2%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	56,3	33,0	70,8%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	15,7	0,0	n.a.
Immobilienvorräte	355,5	217,3	63,6%
<b>Buchwert Gesamtportfolio</b>	<b>4.631,4</b>	<b>4.135,3</b>	<b>12,0%</b>
<b>Loan-to-Value Ratio</b>	<b>44,1%</b>	<b>47,6%</b>	<b>-3,6 PP</b>

## FINANZLAGE

### GELDFLUSSRECHNUNG

in EUR Mio.	2016/17	2015/16	Veränderung
Cashflow aus dem Ergebnis	91,1	148,5	-38,7%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	109,2	158,0	-30,9%
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-57,5	-62,9	8,6%
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	77,2	-161,7	>100,0%
<b>Cashflow</b>	<b>128,9</b>	<b>-66,6</b>	<b>&gt;100,0%</b>

Der Mittelzufluss aus dem Ergebnis, bereinigt um Positionen, die keinen Cash-Effekt haben, wie Neubewertung von Immobilienvermögen, Bewertung von Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert, Abschreibungen und anderen Positionen, betrug EUR 91,1 Mio. (148,5 Mio.). Der Rückgang von EUR 57,4 Mio. gegenüber dem Vorjahr war bedingt durch höhere Ertragssteuerzahlungen. Der Nettomittelzufluss aus den Net Working Capital Positionen belief sich auf EUR 18,1 Mio. (EUR 9,5 Mio.). Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, der vorwiegend durch die Geschäftsbereiche Asset Management und Property Development bestimmt ist, hat sich um EUR 48,8 Mio. (30,9%) von EUR 158,0 Mio. auf EUR 109,2 Mio. verringert.

Den Auszahlungen für Investitionen in das Immobilienvermögen, für das in Bau befindliche Immobilienvermögen sowie für den Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten von EUR 298,7 Mio. (EUR 180,4 Mio.) standen Rückflüsse aus Verkäufen von langfristigem Vermögen von EUR 236,2 Mio. (EUR 111,7 Mio.) gegenüber. Die erhöhten Zahlungsmittelabflüsse waren hauptsächlich auf die getätigten Grundstücksankäufe zum Ausbau der Development-Pipeline zurückzuführen. Bedeutende Zahlungsmittelzuflüsse aus dem Geschäftsbereich Property Sales betreffen den Einzelwohnungsverkauf und den Portfolio-Verkauf Tirol. Der gesamte Cashflow aus Investitionstätigkeit betrug EUR -57,5 Mio. und hat sich gegenüber dem Vorjahr (EUR -62,9 Mio.) leicht reduziert.

Der gegenüber dem Vorjahr positive Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von EUR 77,2 Mio. (EUR -161,7 Mio.) ist geprägt durch die Begebung einer Wandelanleihe mit einem Nettozufluss von EUR 297,0 Mio. Dem stehen Mittelabflüsse aus dem Nettorückgang sonstiger kurzfristiger und langfristiger Finanzierungen von EUR 101,2 Mio. (EUR 48,3 Mio.), aus Dividendenzahlungen von EUR 69,0 Mio. (EUR 68,7 Mio.) und aus gezahlten Zinsen von EUR 47,9 Mio. (EUR 46,8 Mio.) gegenüber.

# EPRA-PERFORMANCE- KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Um die Transparenz und Vergleichbarkeit mit anderen börsennotierten Unternehmen zu gewährleisten, weist die BUWOG Group Kennzahlen, entsprechend den Best Practice Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA), separat aus. Diese Kennzahlen können von den nach IFRS ermittelten Werten abweichen.

## ÜBERBLICK EPRA-PERFORMANCE-KENNZAHLEN

in EUR Mio.	2016/17	2015/16
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	2.384,8	2.013,2
EPRA NAV je Aktie in EUR unverwässert (Stichtag)	23,90	20,18
EPRA NNNAV	2.306,2	1.929,8
EPRA NNNAV je Aktie	23,11	19,34
EPRA-Earnings	48,9	58,4
EPRA Net Initial Yield	4,4%	4,6%
EPRA Leerstandsquote	3,0%	3,1%
EPRA Kostenquote (inkl. direkte Leerstandskosten)	42,5%	39,3%
EPRA Kostenquote (exkl. direkte Leerstandskosten)	41,0%	37,3%

## EPRA NET ASSET VALUE (EPRA NAV)/NNNAV

Das Konzept des EPRA NAV wird verwendet, um den Fair Value des Nettovermögens auf langfristiger Basis darzustellen und Investoren dadurch einen Eindruck von der nachhaltigen Vermögensposition des Unternehmens zu vermitteln. Für die Berechnung des EPRA NAV werden die stillen Reserven in Immobilienvorräten und selbst genutzten Immobilien ebenso berücksichtigt wie die beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten. Erstere sind aufgrund der Bilanzierungsvorschriften nach IFRS nicht in den bilanzierten Werten enthalten. Letztere dienen regelmäßig der Absicherung langfristiger Finanzierungen und werden daher bis Laufzeitende gehalten, sodass die zum Bilanzstichtag angesetzten hypothetischen Verluste nicht realisiert werden. Die latenten Steuern auf diese Posten werden berücksichtigt.

Gemäß EPRA werden latente Steuern auf das Immobilienvermögen aufgrund der Behalteabsicht hinzuge-rechnet, wobei aufgrund des Geschäftsmodells der BUWOG, laufend Einzelwohnungen und Objekte zu ver-äußern, eine Bereinigung der Hinzurechnung der latenten Steuern bei potenziellen Immobilienverkäufen innerhalb eines bestimmten Zeitraums erfolgt. Firmenwerte sind in Abzug zu bringen.

Der EPRA Triple NAV wird vom EPRA NAV abgeleitet und um die Zeitwertbewertung von derivativen Finanz-instrumenten, Finanzverbindlichkeiten sowie um latente Steuern bereinigt. Als Ergebnis stellt der EPRA NNNAV den Fair Value eines Immobilienunternehmens dar.

Im Geschäftsjahr konnte der EPRA NAV gegenüber dem Vorjahr erneut deutlich um 18,5% auf EUR 2,4 Mrd. bzw. EUR 23,90 je Aktie gesteigert werden. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der positiven Ent-wicklung der Geschäftsbereichsergebnisse und einem positiven Bewertungsergebnis.

## EPRA NAV UND EPRA NNNAV

in EUR Mio.	30. April 2017	30. April 2016	Veränderung
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen	1.974,6	1.685,9	17,1%
Firmenwerte	-5,6	-5,6	0,0%
Immobilienvorräte (Buchwert) <sup>1)</sup>	-355,5	-217,3	-63,6%
Immobilienvorräte (Zeitwert)	427,7	250,5	70,7%
Selbstgenutztes Gebäude (Buchwert)	-13,6	-5,4	>100%
Selbstgenutztes Gebäude (Zeitwert)	19,1	10,3	85,2%
Positiver Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0,0	0,0	n.a.
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	66,1	67,9	-2,6%
Aktive latente Steuern auf Immobilienvermögen	-0,2	-0,4	37,6%
Passive latente Steuern auf Immobilienvermögen bereinigt <sup>2)</sup>	305,6	249,9	22,3%
Latente Steuern Immobilienvorräte	-20,0	-9,3	>100%
Latente Steuern derivative Finanzinstrumente	-13,4	-13,3	-0,6%
<b>EPRA NAV unverwässert (Stichtag)</b>	<b>2.384,8</b>	<b>2.013,2</b>	<b>18,5%</b>
Gesamtnutzfläche	3.418.784	3.532.273	-3,2%
<b>EPRA NAV in EUR je m<sup>2</sup></b>	<b>697,6</b>	<b>569,9</b>	<b>22,4%</b>
<b>EPRA NAV unverwässert (Stichtag)</b>	<b>2.384,8</b>	<b>2.013,2</b>	<b>18,5%</b>
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	99.773.479	99.773.479	0,0%
<b>EPRA NAV je Aktie in EUR unverwässert (Stichtag)</b>	<b>23,90</b>	<b>20,18</b>	<b>18,5%</b>
EPRA NNNAV			
<b>EPRA NAV unverwässert (Stichtag)</b>	<b>2.384,8</b>	<b>2.013,2</b>	<b>18,5%</b>
Positiver Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0,0	0,0	n.a.
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-66,1	-67,9	2,6%
Differenz Marktwert und Buchwert von Fixkrediten	-25,8	-28,8	10,4%
Latente Steuern derivative Finanzinstrumente	13,4	13,3	0,6%
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>2.306,2</b>	<b>1.929,8</b>	<b>19,5%</b>
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	99.773.479	99.773.479	0,0%
<b>EPRA NNNAV je Aktie</b>	<b>23,11</b>	<b>19,34</b>	<b>19,5%</b>

1) Die Bewertung der Immobilienvorräte durch CBRE erfolgt halbjährlich zum 31. Oktober und 30. April.

2) Anpassung um passive Steuerlatenz aus potenziellen Immobilienverkäufen von EUR 33,4 Mio. (EUR 31,8 Mio.)

## EPRA EARNINGS PER SHARE (EPRA EPS)

Die EPRA Earnings per share, die als Maßzahl für das operative Ergebnis herangezogen werden, finden ihren Ausgangspunkt im Konzernergebnis. Das Konzernergebnis wird anschließend um Bewertungseffekte, Ergebnisse aus Property Sales und Property Development, nach Abzug anteiliger nicht direkt zurechenbarer Aufwendungen, und deren Auswirkung auf latente Steuern bereinigt. Die EPRA EPS liegen, bedingt durch einen Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 4,0 Mio. und einen Anstieg der sonstigen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen in Höhe von EUR 7,7 Mio., mit EUR 0,49 unter dem Vorjahreswert von EUR 0,59.

in EUR Mio.	2016/17	2015/16 <sup>1)</sup>	Veränderung
Konzernergebnis (Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft)	357,8	236,3	51,5%
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen <sup>2)</sup>	-340,7	-165,9	-105,4%
Ergebnis aus Property Sales	-43,3	-37,4	-15,7%
Ergebnis aus Property Development	-17,4	-17,6	1,4%
Steuern auf Property Sales und Property Development	16,1	14,7	9,3%
Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten	9,2	-12,0	>100,0%
Latente Steuern in Bezug auf EPRA Anpassungen	52,5	33,6	56,4%
Anteil der nicht beherrschenden Anteile in Bezug auf EPRA Anpassungen	14,8	6,9	>100,0%
<b>EPRA Earnings</b>	<b>48,9</b>	<b>58,4</b>	<b>-16,2%</b>
Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)	99.773.479	99.650.556	0,1%
<b>Unverwässerte EPRA Earnings pro Aktie in EUR</b>	<b>0,49</b>	<b>0,59</b>	<b>-16,4%</b>
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	106.113.804	99.849.153	6,3%
<b>Verwässerte EPRA Earnings pro Aktie in EUR</b>	<b>0,46</b>	<b>0,58</b>	<b>-21,2%</b>

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3 im Konzernanhang).

2) 2015/16 inkl. Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge

## EPRA NET INITIAL YIELD (EPRA NIY)

Bei der Berechnung der EPRA Net Initial Yield wird die um nicht umlegbare Objektkosten adjustierte annualisierte Nettokaltmiete des Berichtsstichtags ins Verhältnis zum Fair Value des Bestandsportfolios zuzüglich zur Veräußerung gehaltenen Vermögens sowie geschätzter Erwerbsnebenkosten zum Berichtsstichtag gesetzt. Die EPRA Net Initial Yield beschreibt die Nettoanfangsrendite, die ein fremder Dritter beim Erwerb unter Berücksichtigung der anfallenden Erwerbsnebenkosten und der nicht umlegbaren Objektkosten aus dem Portfolio erzielen würde. Für das abgelaufene Geschäftsjahr beträgt die Net Initial Yield der BUWOG Group 4,4%.

		BUWOG Group zum 30. April 2017	Österreich zum 30. April 2017	Deutschland zum 30. April 2017
Fair Value Bestandsimmobilien <sup>1)</sup>	in EUR Mio.	3.926	1.929	1.997
Zur Veräußerung gehaltenes Vermögen	in EUR Mio.	16	16	0
<b>Fair Value Bestandsimmobilien (netto)</b>	<b>in EUR Mio.</b>	<b>3.942</b>	<b>1.945</b>	<b>1.997</b>
Erwerbsnebenkosten <sup>2)</sup>	in EUR Mio.	314	138	176
<b>Fair Value Bestandsimmobilien (brutto)</b>	<b>in EUR Mio.</b>	<b>4.256</b>	<b>2.083</b>	<b>2.174</b>
Annualisierte Nettokaltmiete <sup>3)</sup>	in EUR Mio.	205	89	116
Nicht umlegbare Objektkosten <sup>4)</sup>	in EUR Mio.	18	7	11
<b>Annualisierte Nettokaltmiete (netto)</b>	<b>in EUR Mio.</b>	<b>187</b>	<b>82</b>	<b>105</b>
<b>Net Initial Yield</b>	<b>%</b>	<b>4,4%</b>	<b>3,9%</b>	<b>4,8%</b>

1) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE zum 30. April 2017

2) Erwartete Erwerbsnebenkosten auf den Fair Value Bestandsimmobilien für Grunderwerbsteuer, Maklercourtage und Notar gemäß Bewertungsgutachten CBRE

3) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

4) Basis Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen (siehe Kapitel 5.1.3 im Konzernabschluss) bereinigt um Instandhaltungsaufwendungen, Aufwendungen aus Asset Management, Forderungsabschreibung sowie Marketingkosten und Vermietungsprovisionen

## EPRA-LEERSTANDSQUOTE

Die Berechnung der EPRA-Leerstandsquote spiegelt das Verhältnis der Marktmiete der Leerstände zur Marktmiete des Gesamtportfolios zum Bilanzstichtag wider. Zum Stichtag beträgt die EPRA Leerstandsquote der BUWOG Group 3,0%.

zum 30. April 2017	Anzahl Bestandseinheiten	Marktmiete in EUR Mio. <sup>1)</sup>	Marktmiete leerstehende Einheiten in EUR Mio. <sup>1)</sup>	EPRA Leerstands- quote
<b>Gesamt BUWOG Group</b>	<b>49.597</b>	<b>246,6</b>	<b>7,5</b>	<b>3,0%</b>
davon Österreich	22.446	114,3	5,1	4,4%
davon Deutschland	27.151	132,3	2,4	1,8%

1) Basis Marktmiete (ohne Nebenkosten) pro Monat zum Stichtag annualisiert

## EPRA COST RATIO

Die EPRA-Kostenquote ist ein Indikator für die Kosteneffizienz der Immobilienbewirtschaftung. Bei der Kalkulation der EPRA Cost Ratio wird das Verhältnis der operativen und administrativen Kosten zu den Brutomieteinnahmen betrachtet. Steigende Mieterlöse sowie sinkende Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen und allgemeine Aufwendungen führen in der Folge zu einer verbesserten EPRA-Kostenquote. Um eine erhöhte Transparenz der EPRA-Kostenquote darstellen zu können, erfolgt eine Anpassung um die Aufwendungen der Instandhaltung, da diese von der Instandhaltungsstrategie und der Rechnungslegung zur Aktivierung der Unternehmung abhängig sind. Durch gestiegene Aufwendungen im Immobilienvermögen erhöhte sich die EPRA-Kostenquote im Vorjahresvergleich um 3,2 PP auf 42,5%.

## EPRA COST RATIO

in EUR Mio.	2016/2017	2015/16 <sup>1)</sup>	Veränderung
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen <sup>2)</sup>	57,7	52,2	10,6%
Anteil sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen Asset Management	34,3	28,4	20,8%
Saldo weiterverrechnete Betriebskostenerlöse/-aufwendungen	0,0	-1,7	>100,0%
Managementgebühren abzgl. aktuellem/geschätztem Gewinnanteil	0,0	0,0	n.a.
Sonstige Umsatzerlöse	-0,2	-0,1	-154,5%
Anteil an Joint Venture Aufwendungen	0,0	0,0	n.a.
Abschreibung Anlagenvermögen	0,0	0,0	n.a.
Baurechtszins	-1,1	-0,7	-74,2%
Servicegebühren gedeckt durch Mieten (nicht separat in Rechnung gestellt)	0,0	0,0	n.a.
<b>EPRA Kosten (inkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>90,7</b>	<b>78,1</b>	<b>16,1%</b>
Direkte Leerstandskosten	-3,2	-4,0	20,4%
<b>EPRA Kosten (exkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>87,5</b>	<b>74,1</b>	<b>18,1%</b>
Mieterlöse	214,4	199,4	7,5%
Baurechtszins	-1,1	-0,7	-74,2%
<b>Bruttomieteinnahmen</b>	<b>213,3</b>	<b>198,7</b>	<b>7,3%</b>
<b>EPRA Kostenquote (inkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>42,5%</b>	<b>39,3%</b>	<b>3,2 PP</b>
<b>EPRA Kostenquote (exkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>41,0%</b>	<b>37,3%</b>	<b>3,7 PP</b>
Anpassung Instandhaltungsaufwand <sup>1)</sup>	27,0	23,7	13,8%
<b>Angepasste EPRA Kosten (inkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>63,7</b>	<b>54,4</b>	<b>17,1%</b>
<b>Angepasste EPRA Kosten (exkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>60,5</b>	<b>50,4</b>	<b>20,1%</b>
<b>Angepasste EPRA Kostenquote (inkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>29,9%</b>	<b>27,4%</b>	<b>2,5 PP</b>
<b>Angepasste EPRA Kostenquote (exkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>28,4%</b>	<b>25,4%</b>	<b>3,0 PP</b>

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3 im Konzernanhang).

2) Instandhaltungskosten für den eigenen Immobilienbestand (inkl. Kosten von Projektgesellschaften in Höhe von EUR 0,1 Mio.)

# NACHHALTIGE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Das Kerngeschäft der BUWOG Group ist der Bau von Wohnungen, deren Vermietung, Bewirtschaftung und Verkauf. Damit werden grundlegende menschliche Bedürfnisse berührt, und darüber hinaus gehen damit große Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft einher. Die BUWOG Group ist sich ihrer damit verbundenen tiefreichenden Verantwortung bewusst und erachtet Wohnimmobilien nicht nur als rein wirtschaftliches Gut, sondern stellt vor allem auch ökologische und soziale Aspekte in den Vordergrund. Diese Grundhaltung spiegelt Gewissenhaftigkeit sowie Respekt vor Mensch und Umwelt wider und prägt sowohl die Unternehmenskultur als auch die konkrete Umsetzung in allen Geschäftsfeldern.

Der folgende Nachhaltigkeitsbericht richtet sich an alle Stakeholder sowie an alle weiteren Personen, die Interesse an der ökologischen, gesellschaftlichen sowie wirtschaftlichen Performance der BUWOG Group haben. Die Nachhaltigkeitsberichterstattung der BUWOG Group wurde für das Geschäftsjahr 2016/17 erneut im Rahmen des jährlichen Geschäftsberichts kapitelübergreifend veröffentlicht und orientiert sich an GRI (Global Reporting Initiative). Ziel einer solchen Berichterstattung ist es, Transparenz zu schaffen sowie die Vergleichbarkeit der Nachhaltigkeitsaktivitäten mit jenen anderer Marktteilnehmer zu ermöglichen.

Im Geschäftsjahr 2016/17 hat die BUWOG Group die umfassende Weiterentwicklung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie fortgesetzt und gibt in den folgenden Ausführungen unter anderem einen transparenten Überblick über den im Geschäftsjahr neu implementierten externen Stakeholder-Dialog, die identifizierten wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen und entsprechenden Managementansätze sowie weitere wichtige Nachhaltigkeitsaktivitäten der BUWOG Group.

## WESENTLICHKEITSANALYSE & STAKEHOLDER-DIALOG

Nachhaltige Entwicklung ist ein vielschichtiger Prozess und wird von zahlreichen Themen in den Bereichen Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft beeinflusst. Die potenziellen Auswirkungen unternehmerischen Handelns auf diese Lebensbereiche werden durch das konkrete Kerngeschäft, die Branche und das Umfeld bestimmt.

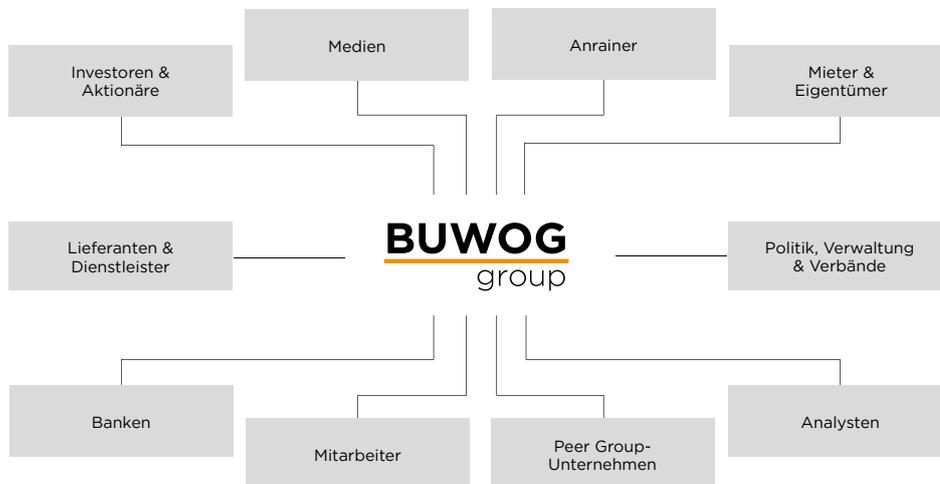
Die Kenntnis der relevanten Stakeholder-Gruppen und ihrer Interessen, deren systematische Einbeziehung zur Identifizierung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen entlang der Wertschöpfungsketten, die Steuerung dieser wesentlichen Themen durch das Unternehmen sowie die transparente Außenkommunikation bilden die Eckpfeiler für die Werte Verantwortung, Verlässlichkeit, Vertrauen sowie für das Risikomanagement durch die BUWOG Group.

Zur Verbesserung der zielgerichteten Steuerung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen führte die BUWOG Group im Jahr 2017 den umfassenden Prozess einer Wesentlichkeitsanalyse durch. Dieser Prozess orientierte sich, ebenso wie die darauf aufbauende Berichterstattung, an den Prinzipien von GRI. Dabei wurde unter anderem erstmals die Sicht der zentralen internen und externen Stakeholder-Gruppen der BUWOG Group systematisch eingeholt. Diese dienten als fundierte Grundlage zur Ausgestaltung der BUWOG-Nachhaltigkeitsstrategie sowie operativer Management-Ansätze.

### PROZESSBESCHREIBUNG UND STRATEGISCHE VERANKERUNG

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurden in einem mehrstufigen Prozess die für die BUWOG Group wesentlichen Themen identifiziert und priorisiert. Interaktive Expertengruppen mit Geschäftsführung, Bereichsleitung sowie dem Nachhaltigkeits-Team hatten zum Ziel, die allgemeinen und spezifischen Nachhaltigkeitsthemen (angelehnt an die allgemeinen sowie branchenspezifischen GRI-Themen) und Stakeholder-Gruppen entlang der BUWOG-Wertschöpfungsketten in Deutschland und Österreich gemeinsam zu identifizieren und einzuordnen. Im Rahmen dieser Expertengruppen konnten 34 vorläufige Nachhaltigkeitsthemen und folgende interne sowie externe Stakeholder identifiziert werden: Investoren, Aktionäre, Analysten, Banken, Mitarbeiter, Lieferanten, Dienstleister, Mieter, Eigentümer, Anrainer, Peer Group-Unternehmen, Medien, Politik, Verwaltung, Verbände.

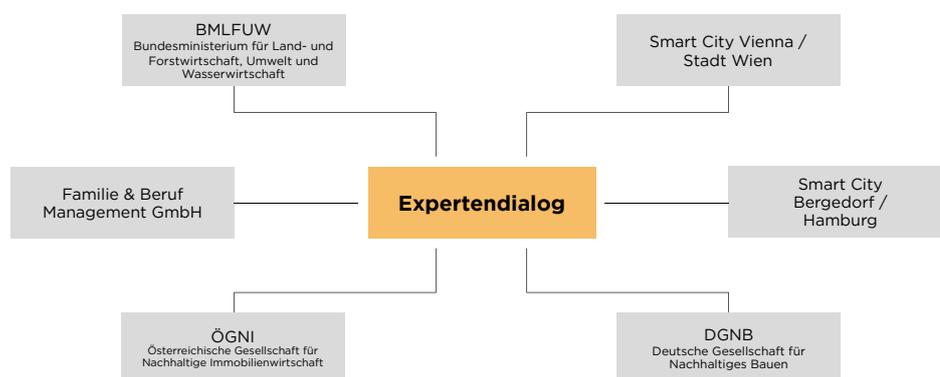
## DIE STAKEHOLDER DER BUWOG GROUP



Mit dem Ziel einer objektivierten Einschätzung zur Wesentlichkeit der identifizierten vorläufigen Nachhaltigkeitsthemen wurde aktiv das Feedback interner und externer BUWOG-Stakeholder sowie externer Experten eingeholt. Die umfassende Befragung gliederte sich in zwei Bereiche:

- Die Sicht der zentralen internen und externen Stakeholder (Investoren, Aktionäre, Analysten, Banken, Mitarbeiter, Lieferanten, Dienstleister, Mieter, Eigentümer, Politik, Verwaltung, Verbände) wurde mittels einer Online-Befragung erhoben. Die zentrale Fragestellung an die Stakeholder war: Wie wichtig ist Ihnen das Engagement der BUWOG Group für das jeweilige Nachhaltigkeitsthema?
- Verschiedene Experten aus Deutschland und Österreich wurden im Rahmen von persönlichen Interviews zu ihren Kenntnissen und Erfahrungen zu Nachhaltigkeitsthemen in der Bau- und Immobilienbranche befragt. Im Fokus stand die Bewertung der Auswirkungen von BUWOG-Aktivitäten auf Umwelt und Gesellschaft. Die zentrale Fragestellung lautete: Mit welchen der identifizierten Nachhaltigkeitsthemen der BUWOG Group sind die größten Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft zu erwarten?

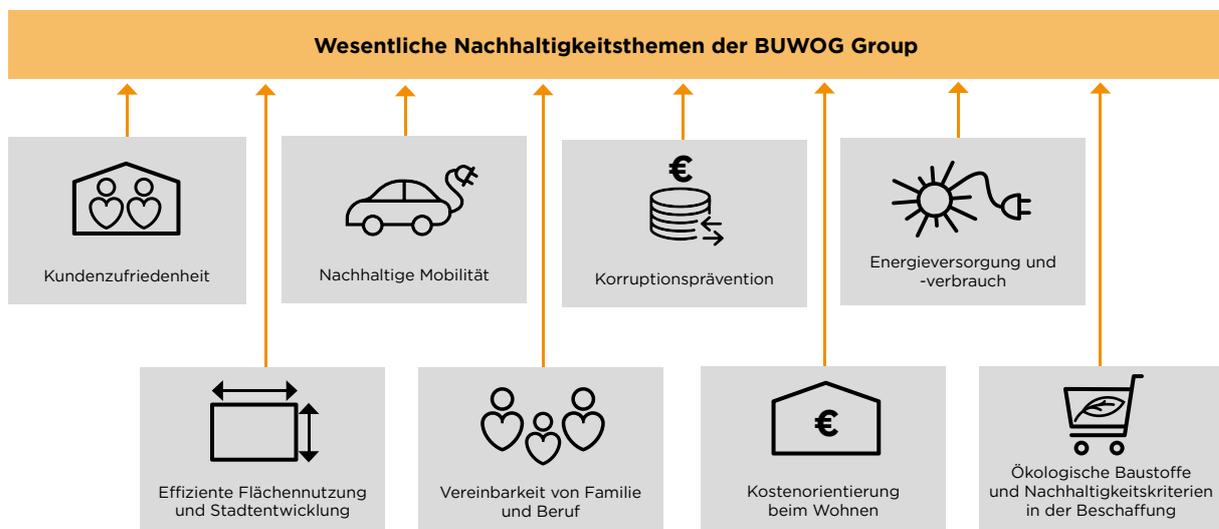
## EXPERTENDIALOG



Zahlreiche deutschsprachige Bau- und Immobilienunternehmen sind in den branchenspezifischen Nachhaltigkeitsplattformen DGNB (Deutschland) und ÖGNI (Österreich) vernetzt. Integrierte, zukunftsfähige Stadtentwicklungskonzepte werden häufig unter dem Terminus „Smart City“ zusammengefasst. Das BMLFUW beschäftigt sich als österreichisches Ministerium mit verschiedenen Umweltthemen und arbeitet dazu mit Unternehmen zusammen. Die Beruf & Familie Management GmbH verwaltet das Audit „berufundfamilie“ (Details auf Seite 181).

Im Anschluss an die beiden Befragungsbereiche mit Stakeholdern sowie Experten wurden die Ergebnisse objektiviert und transparent in einer Wesentlichkeitsmatrix zusammengeführt. In dieser spiegelt die y-Achse die Priorisierung der abgefragten Themen aus Sicht der Stakeholder wider, indessen wird auf der x-Achse die Bewertung der Auswirkungen durch die Experten abgebildet (siehe Abbildung auf Seite 173). Eine Einordnung nahe dem Nullpunkt beider Achsen bedeutet eine geringe Wesentlichkeit.

Die Ergebnisse der Befragungen dienten in weiteren internen Expertengruppen mit der BUWOG-Geschäftsführung, der jeweiligen Bereichsleitung sowie dem Nachhaltigkeits-Team der erneuten Reflexion und inhaltlichen Aggregation der Nachhaltigkeitsthemen. Analysiert wurden unter anderem die Relevanz für das BUWOG-Kerngeschäft, ökologische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Effekte sowie die aktuelle Performance und das Potenzial der BUWOG Group innerhalb der verschiedenen Themenbereiche. Die nachfolgenden acht Punkte bilden die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen der BUWOG Group. Für diese wurden konkrete konzernweit gültige Management-Ansätze erarbeitet und mit dem BUWOG-Vorstand abgestimmt.

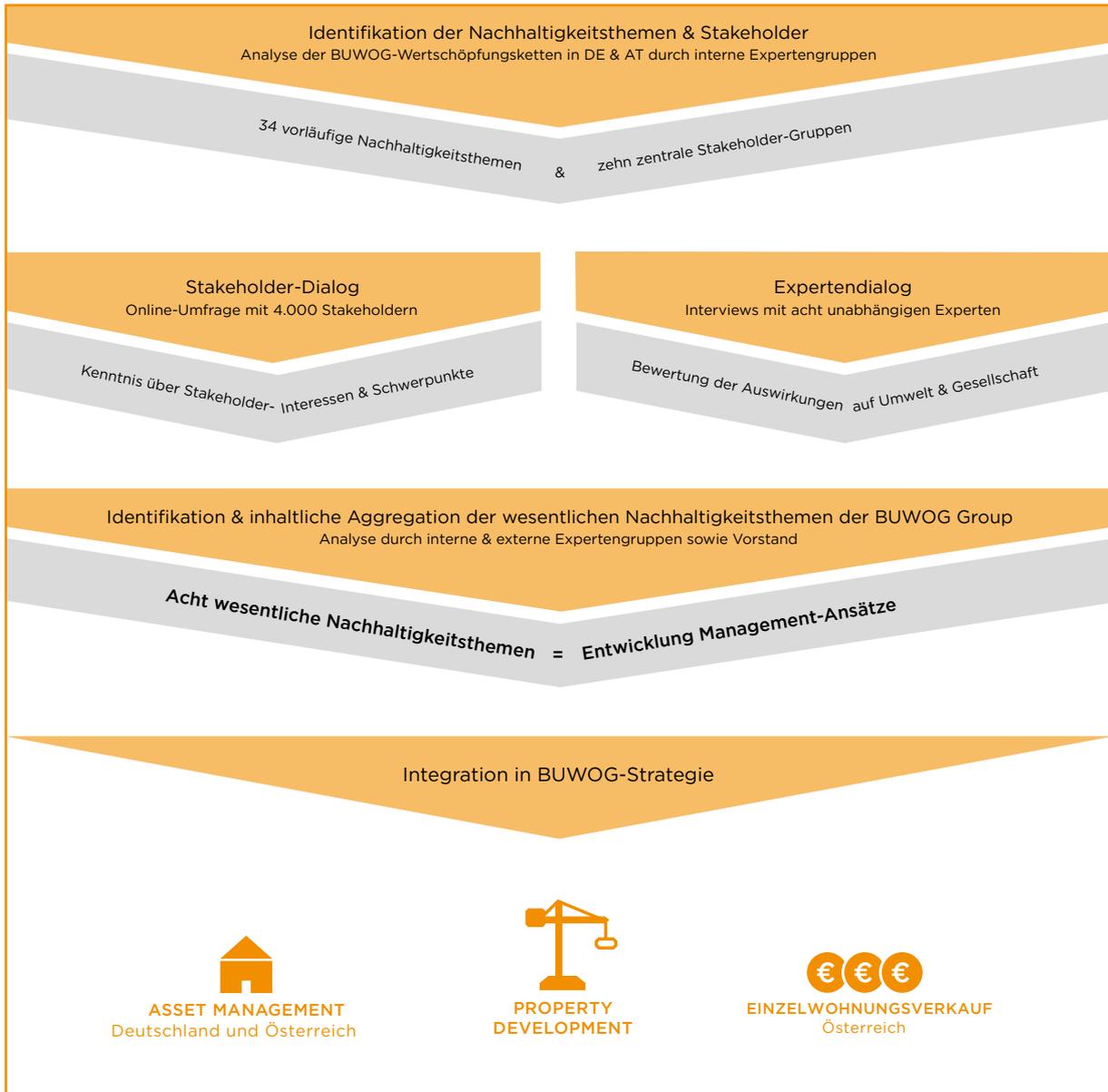


Für viele dieser Themen sind bereits ambitionierte Management-Elemente in der BUWOG Group etabliert. Ziel der nächsten drei Geschäftsjahre ist es, das Nachhaltigkeitsmanagement im Einklang mit der Unternehmensstrategie in Form von konzernweit standardisierten Prozessen zu etablieren, weiter zu homogenisieren und so eine fundierte Datenbasis für die operative Umsetzung aller Management-Ansätze zu schaffen.

Über den Stakeholder-Dialog hinaus steht die BUWOG Group stetig in direktem bzw. indirektem Austausch mit ihren Stakeholdern, um über laufende Entwicklungen zu informieren und in Dialog zu treten. Die konkreten Kommunikationskanäle und -inhalte werden anlassbezogen sowie routinemäßig an die Bedürfnisse und Interessen der jeweiligen Stakeholder-Gruppe angepasst. Dazu zählen neben klassischen Kommunikationswegen wie z.B. Medienarbeit, Konferenzen, Messen, Website, Mitarbeiterveranstaltungen, Kunden-Servicecenter und Blog auch besonders interaktive Formate wie der Capital Market Day, Property Tours, Fachverbände, Anrainer- und Mieterversammlungen sowie der „Tag der offenen Wohnung“. In kooperativen Forschungs- und Entwicklungsprojekten erprobt die BUWOG Group innovative Lösungen für Umwelt und Gesellschaft (Details ab Seite 190). Darüber hinaus werden Mitgliedschaften in folgenden branchen- sowie themenspezifischen Verbänden und Netzwerken gepflegt: EPRA, Förderverein der Hochschule für Wirtschaft und Recht in Berlin, Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung, Verein zur Förderung der Qualität in der Immobilienwirtschaft, GRI Global Club, Immobilienverband Deutschland, Österreichische Gesellschaft für Prozessmanagement, Real Estate Brand Club, respACT – austrian business council for sustainable development.

Die folgende Abbildung stellt den Prozess der Wesentlichkeitsanalyse sowie die strategische Integration der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen in die BUWOG-Strategie dar.

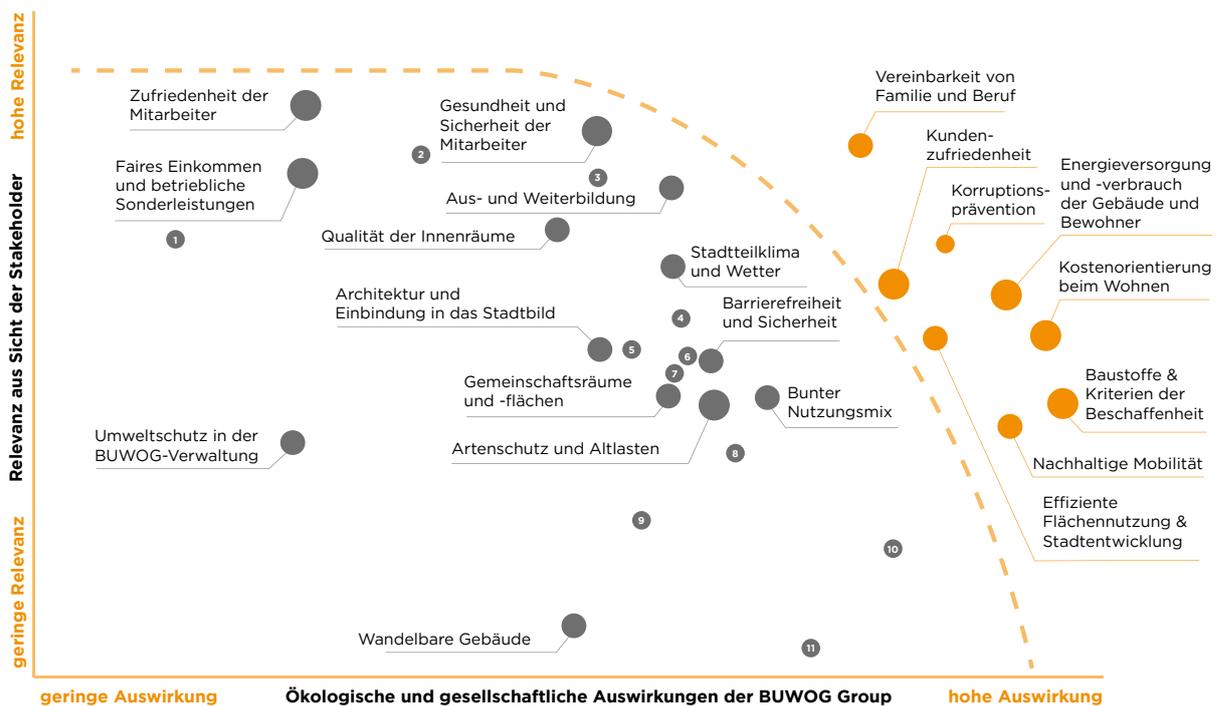
**PROZESS DER WESENTLICHKEITSANALYSE & INTEGRATION IN DIE BUWOG-STRATEGIE**



# MANAGEMENT-ANSÄTZE DER WESENTLICHEN NACHHALTIGKEITSTHEMEN

Die folgende Abbildung stellt die Wesentlichkeitsmatrix der BUWOG Group dar, in der sich die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen oberhalb der Linie in Orange finden. Für diese Themen wurden mit dem Ziel der effizienten und wirksamen Steuerung strukturierte Management-Ansätze nach GRI erarbeitet, die auf den folgenden Seiten detailliert vorgestellt werden.

## WESENTLICHKEITSMATRIX DER BUWOG GROUP



- 1 Chancengleichheit und Diversity Management
- 2 Einhaltung arbeitsrechtlicher Rahmenbedingungen und Betriebsvereinbarungen
- 3 Datenschutz und -sicherheit
- 4 Abfalltrennung durch die Bewohner
- 5 Dialog Politik/Anrainer -> zufriedenes Umfeld

- 6 Grünflächen und Freiraum
- 7 Umweltschutz und Sicherheit am Bau
- 8 Ökologische Reinigung und Pflege
- 9 Soziale Vielfalt und Konfliktvermeidung
- 10 Gebäudezertifizierung
- 11 Raum für Partizipation



## NACHHALTIGE ENERGIEVERSORGUNG SOWIE -VERBRAUCH DER GEBÄUDE UND BEWOHNER

Die Themen Energieversorgung, -verbrauch und energiebezogene Gebäudetechnik sind in der Bau- und Immobilienwirtschaft von hoher Bedeutung. Die Bereitstellung von Energie in Form von Strom und Wärme ist die Basis für behagliches Wohnen. Gleichzeitig haben Energieträger sowie -verbrauch im Wohnungsbereich wesentliche Auswirkungen auf den Klimawandel. Die BUWOG Group ist sich ihres energiebezogenen Einflusses auf Umwelt und Gesellschaft bewusst und agiert daher umsichtig in Bezug auf ökologische und wirtschaftliche Ansprüche von Energieversorgung und -verbrauch sowie von Wertschaffung und -erhaltung der Gebäude.

**Der Beitrag der BUWOG Group.** Der direkte Einflussbereich der BUWOG Group liegt in der energetischen Gestaltung des Neubaus, den Modernisierungsmaßnahmen am Bestand, der energetischen Leistung der BUWOG-Büros sowie des Fuhrparks. Des Weiteren kann teilweise auch die Wahl des Energieträgers die Energiebilanz der Objekte positiv beeinflussen.

Die zentrale Aufgabe der BUWOG Group ist es, den Rahmen für einen geringen Energieverbrauch der Gebäude zu schaffen. Dazu zählen die energieeffiziente Gestaltung von Neubauobjekten sowie die schrittweise energetische Modernisierung geeigneter Bestandsobjekte.

**Ziele, Maßnahmen und Monitoring.** Im Geschäftsjahr 2016/17 hat die BUWOG Group ein umfangreiches Modernisierungsprogramm mit Schwerpunkt auf Bestandsobjekten in Deutschland gestartet (CAPEX-Programm). In Österreich wurden die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zur Modernisierung von Bestandsobjekten herangezogen, sodass ein guter technischer sowie energetischer Zustand der Objekte und der Wohnungen gewährleistet ist. Für gut 2.500 Bestandseinheiten wurden so deutliche Verbesserungen der Energieeffizienz in Deutschland und Österreich erreicht. Für weitere rund 1.800 Bestandseinheiten in Deutschland sind im Geschäftsjahr 2017/18 Energieeffizienzmaßnahmen vorgesehen. Die Modernisierungsmaßnahmen betreffen zum Beispiel den Tausch von Fenstern, die Montage von Fassaden-Wärmedämmverbundsystemen sowie die energetische Aufwertung der Dächer und Keller. Diese Maßnahmen führen zu einer Wertsteigerung der Immobilien sowie zur Reduktion des Energieverbrauchs und CO<sub>2</sub>-Ausstoßes.

Die Allgemeinflächen (Garagen, Stiegenhäuser etc.) aller Objekte, die sich im Mehrheitseigentum der BUWOG Group befinden, sowie alle BUWOG-Büros werden mit zertifiziertem Grünstrom versorgt. Im Neubau werden in verschiedenen Pilot- und Forschungsprojekten auch erneuerbare Energieversorgungen sowie weitere energiebezogene Innovationen getestet, die bei erfolgreicher Anwendung und Zukunftsperspektive das Potenzial für umfassende Verwendungen bieten (siehe *Innovationen für Umwelt und Gesellschaft* ab Seite 191).

Energieeffizienz hängt jedoch nicht nur vom Gebäude selbst ab. Der sparsame Umgang mit Energie durch die Bewohner ist ebenfalls entscheidend und könnte einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Das individuelle Nutzerverhalten der Bewohner kann die BUWOG Group allerdings nur sehr eingeschränkt beeinflussen. Die Steuerungsmaßnahmen konzentrieren sich hier auf zielgerichtete und klare Kommunikation, wie z.B. Aushänge im Objekt, Hinweise auf der Website, im BUWOG-Blog sowie im Übergabe-Handbuch, die jeweils weiter ausgebaut werden. Diese dienen der steten Sensibilisierung der BUWOG-Mieter.

Energie als ein zentrales Nachhaltigkeitsthema hat bei der BUWOG Group Tradition. So ist sie in Österreich langjähriger Partner des ambitionierten „klimaaktiv pakt2020“ des BMLFUW und verfügt über ein zertifiziertes Energiemanagementsystem nach „ISO 50001“, das neben der fundierten prozessualen Verankerung auch eine verschriftlichte Energiepolitik vorsieht (Details siehe Seite 184).

Im Zuge der konzernweiten prozessual gesteuerten Neustrukturierung und Homogenisierung des Nachhaltigkeitsmanagements wird im Geschäftsjahr 2017/18 eine breite Status-quo-Erhebung zum Thema Nachhaltige Energieversorgung sowie -verbrauch der Gebäude durchgeführt, deren Ergebnisse als Basis für weitere konzernweite Ziel- und Maßnahmenentwicklungen in folgenden Bereichen dienen werden:

- Integration von Energiereduktions- und Energieeffizienzstandards im gesamten Neubauprozess: Analyse und Definition von Zielwerten und Maßnahmen im Rahmen der Due Diligence bei Grundstücksankäufen, Planung und Umsetzung in Projektkonzeption, Bauvorbereitung und Projektrealisierung
- Energetische Sanierung, Regulierung und Nachrüstung der Bestandsobjekte: Definition von Zeitplan, Zielwerten und Maßnahmen für Energieeffizienz und Nachrüstung mit erneuerbaren Energieträgern bei Sanierung
- Ausbau informativer und bewusstseinsbildender Kommunikationsmaßnahmen zum Thema Energiesparen für aktuelle und zukünftige Bewohner: unter anderem durch proaktive Kommunikation von Veränderungen in Neben- und Betriebskostenabrechnungen

Die Evaluierung erfolgt unter anderem anhand folgender Indikatoren:

- Absoluter Energieverbrauch für Allgemeinstrom und Wärme der Nutzflächen auf Basis von Energieausweis- und Verbrauchsdaten in kWh und CO<sub>2</sub>e-Emissionen\*
- Energieintensität: jährlicher Energieverbrauch für Allgemeinstrom und Wärme der Nutzflächen pro m<sup>2</sup> Nutzfläche in kWh und CO<sub>2</sub>e-Emissionen
- Maßnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs, Energieeffizienzmaßnahmen sowie Einbindung der Bewohner
- Einspareffekte infolge von energietechnischen Modernisierungsmaßnahmen in kWh und CO<sub>2</sub>e, auf Basis von Energieausweisdaten



## KOSTENORIENTIERUNG BEIM WOHNEN

Das aktuell angespannte Angebot-Nachfrage-Verhältnis in den Mietwohnungsmärkten der Ballungsräume sowie fluktuierende Energie- und Nebenkosten stellen wesentliche sozioökonomische Faktoren dar und tragen zur Notwendigkeit der Kostenorientierung durch die Bewohner bei. Wenngleich die BUWOG Group diese Aspekte nicht alleine verantworten kann, strebt sie an, ihren Handlungsspielraum geltend zu machen und wo möglich auf Kostenoptimierungen für die Bewohner hinzuwirken.

**Der Beitrag der BUWOG Group.** Die BUWOG Group schafft durch Neubau, Nachverdichtung und Dachgeschossausbau zusätzlichen Wohnraum in den durch demografische Entwicklungen besonders betroffenen Städten Berlin, Hamburg und Wien und trägt so dazu bei, dem knappen Wohnungsangebot zu begegnen. Das vielschichtige Immobilienportfolio der BUWOG bedient ein sehr breites Kundensegment und fokussiert insbesondere auf Personen mit mittlerem Einkommen sowie Familien.

Der BUWOG-Bestand kombiniert regulierten Wohnraum mit unregulierten Mietwohnungen. So weisen 82% des Bestandsportfolios Mieten von bis zu EUR 6 pro m<sup>2</sup>, bei Wohnungsgrößen von zumeist zwischen 61 m<sup>2</sup> und 80 m<sup>2</sup>, auf (Details zur Struktur des Bestandsportfolios sind der Seite 53 zu entnehmen). Der Großteil der vermieteten Bestandseinheiten der BUWOG Group in Österreich sind regulierte Mietverhältnisse gemäß den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) und unterliegen daher dem Kostendeckungs- und Wiedervermietungsentgelt. Das WGG stellt mit seinen Rahmenbedingungen für die Mietzinsbildung leistbares Wohnen in den Vordergrund. Mieterhöhungen werden von der BUWOG Group auch nur innerhalb dieser gesetzlichen Rahmenbedingungen vorgenommen. In Deutschland ist rund ein Drittel der vermieteten Bestandseinheiten der BUWOG Group regulierter Wohnraum. Es handelt sich dabei um sozialen Wohnraum, der strengen Mietpreisbindungen unterliegt. Die BUWOG Group achtet auf die Einhaltung der sozialen Zweckbindung der Wohnungen und vergibt diese nur an nach den Förderungsbestimmungen berechnete Mieter. Die Mietpreise des unregulierten deutschen Bestands unterliegen Gesetzen und Verordnungen sowie der Mietpreisbremse. Mieterhöhungen werden von der BUWOG Group dort ebenfalls nur innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Rahmenbedingungen vorgenommen.

Ein essenzieller Punkt in vielen Haushaltsbudgets der Mieter ist die Höhe der Wohnnebenkosten. Die BUWOG Group prüft regelmäßig die Betriebs- und Verwaltungskosten je Objekt hinsichtlich ihrer Optimierbarkeit.

**Ziele, Maßnahmen und Monitoring.** Zur Kostenerleichterung aufseiten der Bewohner forciert der Bereich „Einkauf Technik“ mögliche Skalierungs- und Synergieeffekte, wie z.B. Mehrjahresplanungen und Bündelungen von Bestellungen. Diese Effekte können eine Vielzahl von Beschaffungsprozessen für Dienstleistungen, wie zum Beispiel Schneeräumung, Gartenbetreuung, ebenso wie entsprechende Verträge mit Energieversorgungsunternehmen betreffen. Da die auf Seite 174 dargestellten Investitionen in Energieeffizienz bei kostendeckenden Mieten Auswirkungen auf die Höhe der Mieten haben, werden diese Maßnahmen unter der Voraussetzung der Wirtschaftlichkeit und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten kostenbewusst umgesetzt. Im Dialog mit Lokalpolitik und Mietervereinigungen werden gemeinsame Lösungen für die Mieter angestrebt.

Eine konzernweite Erhebung des Status quo erfolgt in den Geschäftsjahren 2017/18 sowie 2018/19. Zusätzlich wird die Befragung der Bewohner zu den anfallenden Betriebskosten sowie damit verbundenen Services in den jährlich stattfindenden Kundenumfragen ausgebaut. Die BUWOG Group wird die Entwicklung der Betriebskosten unter anderem mithilfe des folgenden Indikators evaluieren:

- Intensität Betriebskosten: jährliche Betriebskosten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche im Durchschnitt



## KUNDENZUFRIEDENHEIT

Die Zufriedenheit der Kunden ist nicht nur in wirtschaftlicher Hinsicht ein wichtiges Thema. Denn hohe Kundenzufriedenheit leistet einen positiven Beitrag zu geringen Fluktuations- und Leerstandsdaten. Hoher Leerstand, der nicht aufgrund von fehlender Nachfrage entsteht, kann wiederum in Gebieten mit knappem Wohnungsangebot ein verschärfender Faktor für hohe Wohnpreise sein. Des Weiteren werden bei hohen Leerstandsdaten Ressourcen nicht effizient und nachhaltig genutzt.

**Der Beitrag der BUWOG Group.** Das Thema Kundenzufriedenheit zeigt deutlich, dass die BUWOG Group wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Auswirkungen mit integrierten Zielsetzungen wirkungsvoll begegnen

\* Kohlendioxid-Äquivalent (CO<sub>2</sub>e) ist eine standardisierte Einheit zur Bewertung des relativen Beitrags zum Treibhauseffekt verschiedener Gase. Klimaschädliche Emissionen treten nicht nur in Form des bekanntesten Vertreters Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) auf. Weitere Gase, wie beispielsweise Methan (CH<sub>4</sub>) oder Distickstoffmonoxid (N<sub>2</sub>O), werden mithilfe eines Umrechnungsfaktors in CO<sub>2</sub>-Äquivalente übertragen und erleichtern so die Vergleichbarkeit in Hinblick auf ihre Klimaschädlichkeit.

kann. Der zentrale Slogan der BUWOG Group lautet „glücklich wohnen“, und um dies zu erfüllen, wird eine Vielzahl an Maßnahmen gesetzt, die das hohe Niveau der Kundenzufriedenheit fortführen sowie, wo nötig und möglich, verbessern. Rund 300 Mitarbeiter beschäftigen sich täglich direkt mit der Betreuung der BUWOG-Kunden, wobei die Eckpfeiler ihrer Arbeit Erreichbarkeit und Reaktionszeit, Verbindlichkeit und Erledigung sowie natürlich Freundlichkeit sind. Diese Leitgedanken werden in verschiedenen qualitativen sowie quantitativen Kundenbetreuungsmaßnahmen umgesetzt. Die direkten Einflussmöglichkeiten der BUWOG Group auf Kundenzufriedenheit und Leerstand werden jedoch auch durch größere regionsspezifische Dynamiken, persönliche Entwicklungen der Bewohner sowie durch externe Leistungen beeinflusst.

**Ziele, Maßnahmen und Monitoring.** Oberstes Ziel ist es, bestehende sowie potenzielle BUWOG-Kunden zufriedenzustellen und langfristig zu halten. Neben umfangreichen persönlichen Servicemaßnahmen profitieren die BUWOG-Kunden demnächst flächendeckend vom Ausbau der digitalen Kommunikation. Im Dezember 2016 wurde für die Kunden des deutschen Immobilienbestands eine maßgeschneiderte BUWOG-MieterAPP eingeführt. Mit Ende 2017 wird dieses zeitgemäße und effiziente Kommunikationsangebot auch in Österreich nutzbar sein. Wesentliche Schwerpunkte der Funktionalitäten der MieterAPP unterstützen die zentralen Serviceleistungen der BUWOG Group und ermöglichen den Mietern eine schnelle Schadensmeldung mit Foto-Upload, die Angabe von Wunschterminen zur Schadensbeseitigung sowie Handwerkerbewertungen. Zusätzlich lädt der integrierte Anbietervergleich von Energiedienstleistungen, inklusive Ökostrom-Anbieter, zur bewussten Auswahl der Energieversorgung ein. Weitere technologiebasierte Verbesserungsmaßnahmen der Kundenbetreuung werden fortlaufend umgesetzt. Ziel dessen sind einerseits prozessuale Effizienzgewinne sowie damit verbundene schnelle Reaktionszeiten aus Kundensicht.

Kontinuierliche Schulungen der Servicemitarbeiter sind weitere wichtige Maßnahmen, um die Kundennähe zu verstärken. Im Geschäftsjahr 2016/17 wurden 70 Mitarbeiter zu dienstleistungsorientierter Servicekultur und entsprechender Kommunikation geschult. Weitere 80 Mitarbeiter werden in diesem Bereich im Geschäftsjahr 2017/18 geschult.

Des Weiteren reagiert die BUWOG Group auf die persönliche Entwicklung der Bewohner, die sich z.B. im Zuge von familiären oder beruflichen Veränderungen ergeben, und steht Umzugswünschen von langjährigen Mietern innerhalb des eigenen Bestandes grundsätzlich offen gegenüber. In einem schriftlichen Regelwerk sind die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für einen BUWOG-internen Umzug festgelegt.

Wenngleich manche Anliegen der Bewohner nicht in direktem Zusammenhang mit den BUWOG-Services stehen, nimmt die BUWOG Group alle Bewohneranliegen ernst und unterstützt die Bearbeitung durch ihre Serviceleistungen. Beispielsweise werden handwerkliche Leistungen in der Regel nicht durch die BUWOG Group selbst, sondern durch ausführende Dienstleister abgewickelt. Insbesondere in diesen Fällen wird die proaktive Kommunikation durch die BUWOG Group mittelfristig ausgebaut.

Zur Evaluierung der Kundenzufriedenheit findet jährlich eine Kundenbefragung statt, welche durch die Abteilung Qualitätssicherung & Beschwerdemanagement koordiniert wird. Die Ergebnisse werden direkt an den Vorstand sowie an die betroffenen Abteilungen berichtet und sind dem Nachhaltigkeitsprogramm auf Seite 182 zu entnehmen. Folgende zentrale Indikatoren werden künftig im Geschäftsbericht veröffentlicht:

- Wohnzufriedenheit gesamt
- Zufriedenheit mit der Immobilienverwaltung
- Zufriedenheit mit der Erledigung
- Zufriedenheit mit der Erreichbarkeit
- Durchschnittliche Dauer des Mietverhältnisses pro Mieter



## **ÖKOLOGISCHE BAUSTOFFE & NACHHALTIGKEITSKRITERIEN IN DER BESCHAFFUNG**

Nachhaltigkeitskriterien in der Beschaffung spielen eine zentrale Rolle in Bezug auf die Umweltverträglichkeit der eingesetzten Ressourcen sowie der Produktionsverfahren und -bedingungen. Der Lebenszyklus eines Gebäudes startet mit den Rohstoffen sowie deren Gewinnung. Darauf folgen teils mehrstufige Verarbeitungs- bzw. Veredelungsschritte, bevor der Einsatz im Bauprozess erfolgt und – nach Fertigstellung – die jahrzehntelange Nutzungsphase durch die Bewohner beginnt. Am Ende des Lebenszyklus, das heißt beim Abbruch von Gebäuden, fallen dann Rückbau-, Wiederverwertungs- und Entsorgungsprozesse an. Die Auswirkungen der Bau- und Immobilienwirtschaft auf Umwelt und Gesellschaft entlang des beschriebenen Lebenszyklus reichen daher vom Einsatz erneuerbarer und endlicher Ressourcen über Arbeitsbedingungen, Transportwege,

gesunde Wohnräume bis hin zu Deponierung und Wiederverwendung der eingesetzten Materialien. Für konkrete Aussagen und Bewertungen sind diese Auswirkungen produktindividuell zu betrachten. Die BUWOG Group wird in den nächsten Jahren einen strukturierten Prozess zur Identifikation und Bewertung produktindividueller Auswirkungen umsetzen.

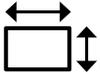
**Der Beitrag der BUWOG Group.** Als führender deutsch-österreichischer Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich ist sich die BUWOG Group ihrer ökologischen und sozialen Verantwortung entlang der Wertschöpfungsketten sehr bewusst. Daher ist die Ausrichtung der Lieferantenbeziehungen auf Nachhaltigkeit sowie Wirtschaftlichkeit ein zentrales Bestreben. Grundsätzlich bezieht sich dieses neben der Verantwortungsübernahme auch auf die Reduktion etwaiger nachhaltigkeitsbezogener Risiken entlang der BUWOG-Lieferketten. Eine wesentliche Aufgabe ist es daher, die möglichen Nachhaltigkeitsrisiken in der Lieferkette zu identifizieren und weitestgehend zu reduzieren. Zu diesem Zweck werden potenzielle sowie bestehende Lieferanten und Dienstleister im Bereich „Einkauf Technik“ sorgfältig ausgewählt und geprüft. Als weiterer wichtiger Pluspunkt werden langjährige Beziehungen zu Lieferanten angestrebt, die auf gegenseitigem Vertrauen basieren und in denen rechtliche sowie vertragliche Bestimmungen eingehalten werden. Auf diesem Weg können durch Verbesserungsmaßnahmen in puncto Nachhaltigkeit und Effizienz positive Multiplikationseffekte entlang der Lieferketten identifiziert und genutzt werden. Hierfür ist vor allem ein transparenter Überblick über die ökologische Performance sowie die Arbeitspraktiken der Lieferanten wichtig.

Die BUWOG Group in Deutschland arbeitet primär mit den ihr direkt vorgelagerten Baufirmen zusammen. In Österreich übernimmt die Detailkoordination sowie die Bauleistung der sogenannte Generalunternehmer, welcher (Teil-)Leistungen weiter an Subunternehmer vergibt. Die Zusammenarbeit mit Rückbau- und Entsorgungsunternehmen findet vorwiegend bei Zukäufen von Grundstücken statt, auf denen sich Gebäude befinden, die für die BUWOG Group aus unterschiedlichen Gründen nicht in das Immobilienportfolio passen und die daher Neubauprojekten weichen müssen.

**Ziele, Maßnahmen und Monitoring.** Ziel ist es mittelfristig, den Einsatz von ökologischen Baustoffen bei Neubau, Sanierung und Nachverdichtung sowie die Berücksichtigung von sozialen und ökologischen Nachhaltigkeitsaspekten im Lieferketten- und Vertragsmanagement zu verankern. Die BUWOG Group ist davon überzeugt, dass Nachhaltigkeit und Kosteneffizienz keinen Widerspruch darstellen müssen. Mittels effizienter Beschaffungsprozesse und kooperativer Lieferantenbeziehungen kann kostenneutral – für die BUWOG Group sowie für ihre Bewohner (siehe auch *Kostenorientierung beim Wohnen* auf Seite 175) – eingekauft werden. Zur Realisierung dieser Potenziale ist eine mehrstufige Optimierung der Einkaufsprozesse der BUWOG Group geplant. Im Geschäftsjahr 2017/18 werden die Produktgruppen und -volumina, welche standardgemäß verwendet werden, konzernweit erhoben und mithilfe externer Experten nach ihren ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen bewertet. Der Bewertungsprozess soll plangemäß in den Geschäftsjahren 2018/19 und 2019/20 abgeschlossen werden und auf Basis der Ergebnisse die konzernweite Umsetzung entsprechender Beschaffungsrichtlinien gestartet werden. Im Fokus werden zentrale Beschaffungsgruppen in Hinblick auf die Größe der finanziellen sowie physischen Volumina sowie deren Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft stehen. Für diese Produktgruppen werden gesetzliche sowie freiwillige Standards definiert und, wo möglich, konzernweit homogenisiert. Zusätzlich können Zertifikate und sonstige Nachweise der Nachhaltigkeitsperformance der Lieferanten und Dienstleister unterstützen. Die zentrale Steuerung dieses Prozesses erfolgt auf Bereichsleiter-Ebene in dem Bereich „Einkauf Technik“. Die so erarbeiteten Beschaffungsrichtlinien werden auf bestehende Planungsrichtlinien und Leistungsbilder für Generalunternehmer, Architekten, Bautechniker etc. aufsetzen und betreffen diverse Ausschreibungen und Einkaufsvorgänge. Abgesehen von physischen Gütern, die für den Bau und Betrieb von Wohngebäuden eingesetzt werden, sind auch zahlreiche Menschen beteiligt. Dabei sind die Baufirmen im Neubau, bei Sanierung und Instandhaltung genauso relevant wie Dienstleistungsunternehmen in der Immobilienverwaltung, die sich z.B. um Schneeräumung und Gartenpflege kümmern.

Die Umsetzung der BUWOG-Nachhaltigkeitskriterien aufseiten der Lieferanten und Dienstleister soll durch entsprechende vertraglich-rechtliche Grundlagen, persönliche Gespräche sowie gezielte Vor-Ort-Überprüfungen sichergestellt werden. Das Monitoring wird u.a. mittels des folgenden Indikators erfolgen:

- Materialverbrauch in Gewicht oder Volumen – aufgeteilt nach nicht erneuerbaren Materialien und erneuerbaren Materialien für ausgewählte Beschaffungsgruppen.



## **EFFIZIENTE FLÄCHENNUTZUNG & STADTENTWICKLUNG**

Die Wohnungsmärkte der Großstädte Berlin, Hamburg und Wien sind seit Jahren von einem kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungszahl und der damit einhergehenden erhöhten Nachfrage nach Wohnraum geprägt. Die dadurch zunehmende Bodenversiegelung führt dazu, dass natürliche Erholungsräume in der Stadt knapper werden. Des Weiteren tragen versiegelte Flächen weder zur Regulierung des Mikroklimas noch zur Lebensmittelproduktion bei. Aus Nachhaltigkeitssicht besteht jedoch nicht nur die Notwendigkeit nach zusätzlichem Wohnraum, sondern auch nach Grünflächen im Stadtgebiet.

**Der Beitrag der BUWOG Group.** Diesem vermeintlichen Zielkonflikt begegnet die BUWOG Group mit dem Leitgedanken der sogenannten „aufgeladenen Fläche“. Dabei wird bei flächen- und ressourceneffizienter Bauweise gleichzeitig qualitativer Raum für Mensch und Natur geschaffen. Die Alternativen wären, dass sich die durchschnittliche Wohnungsgröße infolge der zunehmenden Urbanisierung weiter reduziert und so das Leben in immer kleineren Wohneinheiten stattfindet und die Zersiedelungen ins städtische Umland voranschreitet. In den Vorortgemeinden der Großstädte Berlin, Hamburg und Wien ist diese Entwicklung bereits zu beobachten. Aufgrund von größeren individuellen Flächenbedürfnissen für Wohnen und Verkehr sowie niedrigeren Geschossflächen wird dort verhältnismäßig mehr Pro-Kopf-Fläche versiegelt. Deutlich ressourcen- und flächeneffizienter gestaltet sich die Nachverdichtung in Städten, da dort der Bau von mehrgeschossigen Wohnbauten möglich ist und platzsparende Infrastrukturen, wie z.B. Straßen- und Kanalisationsnetze, bereits vorhanden sind.

**Ziele, Maßnahmen und Monitoring.** Im Geschäftsjahr 2017/18 strebt die BUWOG Group eine praktikable Definition im Sinne des Management-Ansatzes von „aufgeladener Fläche“, d.h. flächeneffizientes Bauen inklusive Qualitätsansprüche zur langfristigen Befriedigung menschlicher und ökologischer Bedürfnisse, an. Zu diesem Zweck wird u.a. der Dialog und Vergleich mit Unternehmen gesucht, die hierbei Vorzeigebispiele umsetzen. Darüber hinaus steht die BUWOG Group in regelmäßigem Dialog mit lokalen Behörden zur Etablierung eines gemeinsamen Verständnisses. Aufbauend auf die Analyse- und Dialogphase, soll die Festlegung von konzernweiten Standards zur Schaffung von „aufgeladenen Flächen“ sowie zur Berücksichtigung weiterer regionaler Nachhaltigkeitsspezifika im städtischen Raum erfolgen. Dies betrifft beispielsweise den Neubau sowie die Realisierung von Nachverdichtungspotenzialen in den Städten Berlin, Hamburg und Wien. Die konkreten Maßnahmen zur Umsetzung sowie zum laufenden Monitoring werden mittelfristig voraussichtlich im Geschäftsjahr 2018/19 starten.

Bereits jetzt baut die BUWOG Group zum überwiegenden Teil auf „Kompensationsflächen“. Das sind Flächen, die bereits vor dem Ankauf durch die BUWOG Group bebaut waren, aber im Zuge des städtischen Strukturwandels nicht mehr für ihren ursprünglichen Zweck genutzt werden („Brownfields“). Oft werden Grundwasser- und Bodenverunreinigungen ehemaliger Gewerbeflächen durch die BUWOG Group saniert und in attraktiven Wohnraum transformiert, der die Fläche aufwertet. Im Rahmen von gesetzlichen Vorgaben, Stadtentwicklungsplänen, Flächenwidmungen und weiteren regionalen Spezifika sowie im Dialog mit lokalen Behörden und Politik werden projektindividuell qualitative und flächeneffiziente Bebauungspläne erarbeitet. Diese umfassen Themen wie Geschosshöhe, Grünräume, Aktivierung der Dachflächen, Baumschutz, Regenwasserretention, Stellplätze etc. und werden in ansprechende Projektentwicklungen integriert.



## **NACHHALTIGE MOBILITÄT**

Mobilität beinhaltet mit Hinblick auf den Klimawandel eine Vielzahl aktueller und zukünftiger Herausforderungen insbesondere in den urbanen Gebieten. Hierzu zählen beispielsweise die lokale Luftverschmutzung durch Emissionen des Autoverkehrs in Form von Stickoxiden (NO<sub>x</sub>) und Feinstaub sowie der Energieverbrauch. Vorausschauende intelligente Mobilitäts- und Verkehrskonzepte bilden hier Lösungsansätze. Diese beinhalten unter anderem die Zunahme der Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln und „Car-Sharing“-Angeboten sowie eine zunehmende Elektrifizierung der Mobilität in urbanen Gebieten. Im Sinne der nachhaltigen Nutzung der begrenzten städtischen Flächen (siehe auch *Effiziente Flächennutzung & Stadtentwicklung* auf Seite 178) ist zu bedenken, dass die für Mobilität benötigten Flächen weitestgehend nicht für Wohnraum oder Natur- und Erholungsräume genutzt werden können.

**Der Beitrag der BUWOG Group.** Als einer der größten Wohnprojektentwickler in Berlin, Hamburg und Wien sowie führender Immobilienverwalter im deutschsprachigen Raum beschäftigt sich die BUWOG Group seit mehreren Jahren intensiv mit dem Thema „Nachhaltige Mobilität“. Dabei werden integrierte Mobilitätskonzepte insbesondere in der Projektentwicklung immer bedeutender.

Insbesondere E-Mobilität stellt ein wesentliches und zukunftsweisendes Thema in der BUWOG Group dar. So muss bereits in der Konzeption und Planung der Neubauobjekte – zumeist rund drei Jahre vor Fertigstellung – der zukünftige Bedarf an PKW-Stellplätzen inklusive Elektro-Ladepunkten bzw. Leer-Verrohrung für spätere Nachrüstungen im Objekt berücksichtigt werden. Die Analyse dieses künftigen Bedarfs, regulativer Rahmenbedingungen sowie intelligenter Mobilitätslösungen ist für die BUWOG Group mit Hinblick auf Vermeidung späterer Zusatzkosten essenziell.

Die Regionalpolitik sieht Mobilitätsthemen z.B. auch in städtebaulichen Verträgen sowie in der sogenannten Stellplatzverordnung in Wien vor. Diese besagt, dass pro 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche mindestens ein PKW-Stellplatz am Baugrund geschaffen werden muss. Regulative zur verpflichtenden Schaffung von PKW-Stellplätzen durch Wohnungsbauunternehmen haben die Städte Berlin und Hamburg bereits in den Jahren 2014 bzw. 2013 abgeschafft. Darüber hinaus tragen auch die individuellen Mobilitätsentscheidungen der Bewohner zur umweltfreundlichen Stadtentwicklung bei.

**Ziele, Maßnahmen und Monitoring.** Ein übergeordnetes Ziel liegt in der Festlegung und Verankerung nachhaltiger Mobilitätskonzepte in den Planungsrichtlinien der Projektentwicklung, inklusive individueller Gestaltungsmöglichkeiten durch die Bewohner und Berücksichtigung der Bedingungen der lokalen Infrastruktur.

Neben der E-Mobilität sind mittelfristig beispielsweise allwettertaugliche Fahrradabstellanlagen inklusive Werkstätten in den Objekten sowie Kooperationen mit Mobilitätsdienstleistern (Anbieter von E-Fahrzeugen und Car-Sharing) geplant. Mobilitätsberatungen und weitere Informationen zu nachhaltiger Mobilität werden bei der Bewerbung der Wohneinheiten sowie im Zuge von Übergaben an die Bewohner umgesetzt. Langfristig strebt die BUWOG Group standardisierte Mobilitätsangebote für Neubauten und Bestandsobjekte an, die sich (wo möglich) über mehrere Objekte erstrecken und in Zusammenarbeit mit Mobilitätsdienstleistern geschaffen werden. Im Bestandsportfolio plant die BUWOG Group die Einführung von zentral gesteuerten, standardisierten und regelmäßigen Überprüfungen der Mobilitätsangebote mit Hinblick auf Optimierungspotenziale sowie sinnvolle Maßnahmen der Instandhaltung und Nachrüstung. Im Geschäftsjahr 2017/18 wird hierzu der konzernweite Status quo erhoben. Auf Basis der Ergebnisse erfolgen dann die Homogenisierung sowie die Detailplanung entsprechender Ziele und Maßnahmen.

Ein weiteres wichtiges Ziel der BUWOG Group im Bereich Mobilität ist es, auf Basis eines modernen und effizienten Fuhrparkmanagements einen positiven Beitrag zur nachhaltigen Mobilitätsentwicklung zu leisten. Hierfür stellt die BUWOG Group ihren Mitarbeitern elektrobetriebene Pool-Fahrzeuge sowie Fahrräder für Dienstfahrten zur Verfügung. Die interne Mobilität der BUWOG Group bezieht sich auf Dienstwege, die zum überwiegenden Teil der Betreuung der BUWOG-Objekte sowie der persönlichen Abstimmung unter den Kollegen an verschiedenen Standorten dienen. Die kürzlich novellierte Firmenfahrzeug-Richtlinie regelt u.a. die Beschaffungskriterien der Pool- und Dienstfahrzeuge. Seit Mai 2017 werden daher ausschließlich Elektro-Fahrzeuge bzw. benzinbetriebene Fahrzeuge angeschafft. Fahrzeuge mit Dieselantrieb werden in der BUWOG Group sukzessive abgeschafft. Die Pool-Fahrzeuge, die allen Mitarbeitern zur Verfügung stehen, werden schrittweise durch Hybrid-Fahrzeuge ersetzt. Die geplanten Neuanschaffungen erhöhen den Anteil der Pool-Fahrzeuge mit Elektro- bzw. Hybrid-Antrieb im Jahr 2017 auf 55% und bereits 2018 auf 70%. Im Jahr 2019 werden, im Zuge des Endes der Leasingvertragsdauer, die meisten Pool-Fahrzeuge ausgetauscht, was einen annähernd 100-prozentig alternativ betriebenen Pool-Fuhrpark gewährleistet. Zur Reduktion der Dienstreisen und der damit verbundenen CO<sub>2</sub>e-Emission werden Meetings innerhalb des deutsch-österreichischen Unternehmens vermehrt via Video- und Telefonkonferenzen abgehalten. Darüber hinaus werden die Mitarbeiter motiviert, den Arbeitsweg sowie Dienstfahrten mit dem Fahrrad zu unternehmen. Zu diesem Zweck wurden auf Initiative des Betriebsrats in Österreich an zahlreichen BUWOG-Standorten (in Hamburg, Braunschweig, Lübeck, Frankfurt, Kiel, Kassel, Wien, Villach, Graz und Salzburg) insgesamt 24 Leih-Fahrräder und Helme angeboten. Seit 2017 ist auch ein Elektro-Fahrrad Teil des Fahrrad-Fuhrparks. In Wien beteiligt sich die BUWOG Group an der Initiative „Wien radelt zur Arbeit“, einer Fahrrad-Initiative des Vereins „Interessengemeinschaft Fahrrad“.

Die Nachhaltigkeitsperformance der BUWOG Group zum Thema Mobilität wird anhand folgender Indikatoren gemessen:

- Anteil der Neubauprojekte mit zentralen E-Ladestationen für PKW
- Anzahl zentraler E-Ladestationen für PKW pro 100 Wohneinheiten in der Projektentwicklung
- Anzahl der Neubauprojekte mit nachhaltigen Mobilitätsangeboten wie Car-/Bike-Sharing
- CO<sub>2</sub>e-Ausstoß pro km des BUWOG-Fuhrparks



## **KORRUPTIONSPRÄVENTION**

Weltweit werden durch Bestechung und Korruption Investitionen erschwert und internationale Wettbewerbsbedingungen verzerrt. Zusätzlich wird durch die Umlenkung von Mitteln mithilfe korrupter Praktiken auch das wirtschaftliche, soziale und ökologische Wohlergehen der Gesellschaft gefährdet. Bei der Bekämpfung dieser Praktiken fällt den Unternehmen eine wichtige Rolle zu, da sich Korruption nicht nur schädlich auf demokratische Institutionen auswirkt, sondern in erster Linie auch auf eine gute Unternehmensführung.

**Der Beitrag der BUWOG Group.** Die grundlegende Bedeutung von Redlichkeit, Integrität und Transparenz im öffentlichen wie auch im privaten Sektor ist in der BUWOG Group etabliert. Sie treibt daher die damit verbundene Schaffung von Korruptionspräventions-Maßnahmen sowie erhöhter Transparenz, um das interne und externe Bewusstsein in Sachen Korruption zu stärken. Die Umsetzung wirkungsvoller Corporate-Governance-Praktiken stellt daher ein wesentliches Nachhaltigkeitsthema zur Förderung einer verantwortungsvollen Unternehmenskultur dar, ein Aspekt, der auch den Stakeholdern der BUWOG Group ein wichtiges Anliegen ist.

**Maßnahmen, Ziele und Monitoring.** Als börsennotiertes Unternehmen agiert die BUWOG Group nach den Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex (Jänner 2015). Dabei handelt es sich um eine freiwillige Selbstverpflichtung zur guten unternehmerischen Führung und Kontrolle, mit dem Ziel einer verantwortlichen, auf Nachhaltigkeit und Langfristigkeit fokussierten Wertschaffung. Mit dieser Zielsetzung soll den Interessen aller Stakeholder, deren Wohlergehen mit dem Erfolg des Unternehmens verbunden ist, am besten gedient werden und ebenso ein hohes Maß an Transparenz erreicht werden.

Grundlage des Corporate Governance Kodex sind die Vorschriften des österreichischen Aktien-, Börse- und Kapitalmarktrechts, die EU-Empfehlungen zu den Aufgaben der Aufsichtsratsmitglieder und zur Vergütung von Direktoren sowie in ihren Grundsätzen die OECD-Richtlinien für Corporate Governance. Darüber hinaus zielen die OECD-Leitsätze darauf ab, den positiven Beitrag zu fördern, den die Wirtschaft weltweit zum ökonomischen, sozialen und ökologischen Fortschritt leisten kann. Die OECD-Leitsätze sensibilisieren Unternehmen und Öffentlichkeit gleichermaßen für den Kampf gegen Korruption.

Zu den Korruptionspräventions-Maßnahmen der BUWOG Group zählt die Etablierung einer konzernweiten Anti-Korruptions- sowie Compliance-Richtlinie sowie ein E-Learning-Tool zur Schulung aller Mitarbeiter. Das Online-Tool ist inhaltlich an den Prinzipien des UN Global Compact, der weltweit größten Initiative für Unternehmensverantwortung und Nachhaltigkeit, angelehnt und verpflichtend zu absolvieren.

Um die Einhaltung der bestehenden Compliance-Richtlinie kontinuierlich zu überwachen, wurde eine Compliance-Verantwortliche und ein Stellvertreter ernannt, welche direkt dem Vorstand der BUWOG Group unterstellt sind. Die Compliance-Verantwortlichen berichten regelmäßig, mindestens viermal im Jahr, dem Vorstand und mindestens einmal jährlich dem Aufsichtsrat über die Einhaltung der Compliance-Richtlinie und über die Vorkehrungen zur Prävention von Korruption im Unternehmen. Weitere Details sind dem *Konsolidierten Corporate Governance Bericht* ab Seite 110 zu entnehmen.



## **VEREINBARKEIT VON FAMILIE UND BERUF**

Die Arbeitswelt befindet sich im Zuge steigender Dynamik und Flexibilitätsanforderungen fortwährend im Umbruch. Dies macht die Vereinbarkeit von Beruf, Familie und Privatleben für Mitarbeiter zunehmend herausfordernder.

**Der Beitrag der BUWOG Group.** Durch die Entwicklung geeigneter und gezielter Personalentwicklungsmaßnahmen will die BUWOG Group ihre Mitarbeiter in diesem Themenfeld unterstützen und nimmt deshalb am Audit „*berufundfamilie*“ des österreichischen Bundesministeriums für Familie und Jugend (BMFJ) teil. Es handelt sich hierbei um ein freiwilliges staatliches Gütezeichen, welches Verbesserungen im Bereich Familienbewusstsein anstrebt. Dies erfolgt im Zuge des strukturierten Auditierungsprozesses. Mithilfe dessen sollen auch positive betriebswirtschaftliche Effekte auf Arbeitgeberattraktivität, Mitarbeiterbindung, -motivation und -identifikation, Fluktuation und Fehlzeiten realisiert werden. Der dreijährige Verbesserungsprozess

wurde 2017 gestartet und beinhaltet neben Workshops auch eine umfassende Mitarbeiterbefragung. Zu den Ergebnissen zählt auch folgende BUWOG-Definition von Familie, die möglichst viele Mitarbeiter einschließt: „Familie umfasst innerhalb der BUWOG Group all jene Personen, die in einem gemeinsamen Haushalt leben oder gelebt haben, unabhängig von ihrer sexuellen Orientierung oder einer konkreten Konstellation. Somit begründet sich Familie nicht nur in der direkten Kernfamilie (Mutter-Vater-Kind), sondern schließt beispielsweise Patchwork-Familien, Lebensgemeinschaften oder homosexuelle Paare mit ein.“

**Ziele, Maßnahmen und Monitoring.** Die konkreten Ziele und Maßnahmen betreffen unter anderem folgende Bereiche: Den schrittweisen Ausbau der individuellen Teilzeitvereinbarungen z.B. auch für Pflegefälle, die auf Teilzeitmitarbeiter abgestimmte Meeting-Policy, das Kontakthalten mit karenzierten Mitarbeitern sowie das Zurverfügungstellen eines Eltern-Kind-Büros an den BUWOG-Hauptstandorten Berlin und Wien für Eltern, die kurzfristig ihre Kinder zur Arbeit mitbringen müssen, da die Betreuung ausgefallen ist. Weitere Ziele im Bereich Personalmanagement & Organisation sind dem Nachhaltigkeitsprogramm auf Seite 183 zu entnehmen.

Aktuell wird das Audit „berufundfamilie“ bereits in Österreich durchgeführt, gleichzeitig wird eine Umsetzung in Deutschland entsprechend der deutschen Gesetzgebung vorbereitet. Insgesamt wird das Audit von zwei Mitarbeitern (VZÄ) im Bereich Personalmanagement & Organisation verantwortet. Ergänzende Ansprechpartner sind die Betriebsräte in Deutschland und Österreich. Darüber hinaus ist die BUWOG Group seit 2015 im Netzwerk „*Unternehmen für Familien*“ des österreichischen Bundesministeriums für Familien und Jugend (BMFJ) vertreten, um den Austausch und die Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie noch weiter zu stärken.

Zur Überprüfung der Wirksamkeit des Management-Ansatzes werden fortlaufend Fokusgruppen sowie alle zwei bis drei Jahre Mitarbeiterbefragungen durchgeführt. Jährlich wird im Rahmen des HR-Controllings u.a. anhand folgender GRI-Indikatoren evaluiert. In Form von Auditberichten sowie im Geschäftsbericht wird veröffentlicht, wie sich die Karenzsituation in der BUWOG Group von Jahr zu Jahr entwickelt.

- Gesamtanzahl der Mitarbeiter, die in der Berichtsperiode für die verschiedenen Formen der Elternzeit berechtigt waren, nach Geschlecht
- Gesamtanzahl der Mitarbeiter, die Elternzeiten genommen haben, nach Geschlecht
- Gesamtanzahl der Mitarbeiter, die in der Berichtsperiode von der Elternzeit zurückgekehrt sind, nach Geschlecht
- Gesamtanzahl der Mitarbeiter, die zwölf Monate nach der Rückkehr von der Elternzeit noch beschäftigt waren, nach Geschlecht
- Rückkehr- und Verbleibsrate der Mitarbeiter, die Elternzeit genommen haben, nach Geschlecht

# NACHHALTIGKEITSPROGRAMM

MASSNAHMEN 2016/17	STATUS 2016/17	MASSNAHMEN 2017/18
<b>Nachhaltigkeitsmanagement professionalisieren und verankern</b>		
<b>Professionalisierung von Nachhaltigkeitsmanagement und -strategie</b>		
Durchführung Wesentlichkeitsanalyse (Analyse der Wertschöpfungsketten, umfassender Stakeholder-Dialog, Experten-Interviews etc.)	✓	
(Weiter-)Entwicklung Management-Ansätze & Nachhaltigkeitsstrategie sowie Etablierung im Geschäftsbericht 2016/17	✓	
<b>Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsreportings</b>		
Vorbereitungsmaßnahmen zu geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen der Nicht-finanziellen Berichterstattung (Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz, CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz)	▶	Umsetzung der geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen der Nichtfinanziellen Berichterstattung
Vorbereitungsmaßnahmen zum Umstieg der Nachhaltigkeitsberichterstattung von „GRI G4“ auf „GRI Standards“	▶	Umstieg der Nachhaltigkeitsberichterstattung auf „GRI Standards“
<b>Prozessoptimierung und Datenmanagement</b>		
Integration von Nachhaltigkeitsthemen in die Kunden- und Mitarbeiterumfragen	▶	Optimierung und Ausbau des internen Berichts- und Monitoringsystems sowie Datenmanagement der Nachhaltigkeitsleistung (insbesondere der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen)
Start konzernweite Homogenisierung der nachhaltigkeitsbezogenen Prozesse und Daten	▶	
<b>Wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen wirkungsvoll begegnen</b>		
<b>Nachhaltige Energieversorgung und -verbrauch der Gebäude und Bewohner</b>		
Energetische Sanierung von Bestandsobjekten (2.500 Einheiten)	🔄	Energetische Sanierungen von Bestandseinheiten (geplante 1.800 Einheiten)
Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen im Neubauprozess	✓	Konzernweite Status-quo-Erhebung von Energieversorgung und -verbrauch sowie Optimierungspotenzialen
		Ausbau Kommunikationsmaßnahmen zum Thema Energie für aktuelle und zukünftige Bewohner
<b>Kostenorientierung beim Wohnen</b>		
Im Zuge der Wesentlichkeitsanalyse wurde dieser Aspekt als wesentliches Nachhaltigkeitsthema der BUWOG Group identifiziert und der Managementansatz weiterentwickelt.		Konzernweite Status-quo-Erhebung zur Eruerung von Optimierungspotenzialen bei Betriebskosten zur Entlastung der Mieter
		Ausbau Kundenumfrage hinsichtlich Betriebskosten
<b>Kundenzufriedenheit</b>		
Weiterentwicklung Servicecenter-Struktur und fortlaufende Verbesserung der Digitalisierung	🔄	Verstärkte Kundennähe und Verbesserung der Digitalisierung durch Einführung konzernweiter BUWOG-MieterAPP
Ausbau Kommunikationsmaßnahmen bei Großsanierung	▶	Fortsetzung Mitarbeiterschulungen zum Thema Kundenzufriedenheit
Ziel: Erreichung hoher Kundenzufriedenheit in zentralen Bereichen - Wohnzufriedenheit insgesamt: 94,5% - Zufriedenheit mit der Immobilienverwaltung: 85,5% - Zufriedenheit mit der Erledigung: 80,5% - Zufriedenheit mit der Erreichbarkeit: 86% *	✓	Ziel: Konstant gutes Niveau bei zentralen Ergebnissen der Kundenbefragung halten (mind. 80%)
		Ziel: Konstant gutes Niveau der durchschnittlichen Dauer der Mietverhältnisse halten (mind. 10 Jahre; aktuell rund 12,5 Jahre, Stand 30. April 2017)
<b>Ökologische Baustoffe &amp; Nachhaltigkeitskriterien in der Beschaffung</b>		
Im Zuge der Wesentlichkeitsanalyse wurde dieser Aspekt als wesentliches Nachhaltigkeitsthema der BUWOG Group identifiziert und der Managementansatz weiterentwickelt.		Erhebung der Produktgruppen und -volumina konzernweit sowie Start der Bewertung auf ökologische, soziale und wirtschaftliche Auswirkungen

\* Berichtszeitraum Mai 2015 bis April 2016, Rücklaufquote 42%, Angaben beziehen sich auf Antworten mit „zufrieden/„ja“ sowie „neutral“.

<b>Effiziente Flächennutzung &amp; Stadtentwicklung</b>		
Im Zuge der Wesentlichkeitsanalyse wurde dieser Aspekt als wesentliches Nachhaltigkeitsthema der BUWOG Group identifiziert und der Managementansatz weiterentwickelt.		Interne Konkretisierung und Definition von „Aufgeladener Fläche“ (d.h. Flächeneffizienz mit Qualitätsanspruch)
<b>Nachhaltige Mobilität</b>		
Im Zuge der Wesentlichkeitsanalyse wurde dieser Aspekt als wesentliches Nachhaltigkeitsthema der BUWOG Group identifiziert und der Managementansatz weiterentwickelt.		Konzernweite Status-quo-Erhebung, Ableitung Ziele und Maßnahmen
		Umsetzung von nachhaltigen Mobilitätskonzepten im Neubauprozess
		Konzernweite Reduktion CO <sub>2</sub> e-Ausstoß des BUWOG-Fuhrparks durch Erhöhung Anteil Hybrid-Fahrzeuge im Pool-Fuhrpark
<b>Korruptionsprävention</b>		
Fortlaufende Umsetzung der Anti-Korruptions-Richtlinie sowie des E-Learning-Tool zur Schulung der Mitarbeiter	▶	Fortlaufende Schulung der Mitarbeiter zum Thema Korruptionsprävention
Kontinuierliche Überwachung der Anti-Korruptions-Richtlinie durch Compliance-Verantwortliche sowie -Stellvertreter und Berichterstattung an Vorstand und Aufsichtsrat	▶	Fortlaufende Überwachung der Anti-Korruptions-Performance sowie Berichterstattung an Vorstand und Aufsichtsrat
<b>Vereinbarkeit von Familie und Beruf</b>		
Start Audit „berufundfamilie“ in Österreich	✓	Schrittweiser Ausbau familienfreundlicher Arbeitszeiten und -orte (Homeoffice, individuelle Teilzeitvereinbarungen, Papa-Monat, technische Ausstattung der Meeting-Räume, Ferienkindbetreuung)
Ernennung Familienbeauftragte	✓	Kontakthalten mit karezierten Mitarbeitern und Erleichterung der Berufsrückkehr nach Karenz (Karezierten-Verteiler, Karenzfrühstück, Einladung zu betrieblichen Events, Karezierte als Urlaubsvertretung, Buddy-Programm und Einschulung)
		Weiterentwicklung der Führungskultur (Familienbewusstsein in Unternehmenswerten, familienfreundliches Führen als Teil der Führungskräfteausbildung, aktive Vaterschaft fördern)
		Ausbau interne und externe Kommunikation (Führungskräfte als Ansprechpartner, Leitfaden zum Thema Schwangerschaft, Rubrik im Intranet, Presseaussendung, Employer Branding etc.)
		Start Audit „berufundfamilie“ in Deutschland
<b>Weitere Ziele und Maßnahmen im Bereich Personalmanagement &amp; Organisation</b>		
Gezielte Personalentwicklungsmaßnahmen (konzernweiter Schulungsplan auf Basis Ergebnisse Mitarbeitergespräche und individuelle Schulungsmaßnahmen zur Erreichung persönlicher Ziele)	🔄	Gezielte Personalentwicklungsmaßnahmen (Schwerpunkte für 2017: Selbstmanagement für alle Mitarbeiter, Rollenverständnis für Führungskräfte, Präsentations- und Moderationstechnik, Projektmanagement)
Optimierung der HR-IT (einheitliche Datenhaltung für Deutschland und Österreich)	▶	Optimierung der HR-IT (neue DPW-Module: mobile Reise, Bildung, Stellenbeschreibungen, Ablöse MDM-Programm)
Kaskadierung Unternehmensstrategie (vierteilige Veranstaltungsreihe zur Information und Weiterbearbeitung strategischer Unternehmensziele inkl. Großgruppenveranstaltung mit allen Mitarbeitern)	✓	Optimierung Stellenbeschreibungen (kontinuierliche Prozessoptimierung, Fokus auf die Erfassung abteilungsübergreifender Aspekte)
		Employer Branding (verstärkte Positionierung der Arbeitgebermarke durch neuen Internetauftritt inkl. Videos, Bilder, Social Media)
		Kaskadierung Unternehmensstrategie (dreiteilige Veranstaltungsreihe zur Information und Weiterbearbeitung strategischer Unternehmensziele)

✓ erledigt ▶ anhaltend 🔄 wiederkehrend

# WEITERE NACHHALTIGKEITSAKTIVITÄTEN

## NACHHALTIGKEITSRATING

Die Berücksichtigung ökologischer und gesellschaftlicher Kriterien gewinnt an den Börsen stetig an Bedeutung. Im Vordergrund stehen hier für Investoren sowie für Unternehmen die Schlagworte Verlässlichkeit, Transparenz und Risikoprävention. Als Bewertungsgrundlage der Nachhaltigkeitsperformance von börsennotierten Unternehmen dienen neben der Berichterstattung auch Nachhaltigkeitsindizes und -ratings.

**VÖNIX Nachhaltigkeitsindex.** Die BUWOG AG ist bereits seit Juni 2014 Teil des VBV Österreichischer Nachhaltigkeitsindex (VÖNIX), eines kapitalisierungsgewichteten Preisindex, bestehend aus jenen börsennotierten österreichischen Unternehmen, die hinsichtlich sozialer und ökologischer Leistungen führend sind. Die Zusammensetzung des VÖNIX wird jährlich durch eine Nachhaltigkeitsanalyse der teilnehmenden Unternehmen bewertet. Im diesjährigen Zyklus wurden rund 60 Unternehmen analysiert, von denen ein Drittel diesen Prozess positiv abschließen konnte und in den VÖNIX 2017/18 aufgenommen wurde. Die BUWOG AG hat im 20 Unternehmen umfassenden VÖNIX eine Gewichtung von 10,25% und ist damit nach den Banken das bedeutendste Unternehmen.

## WEITERE ÖKOLOGISCHE AKTIVITÄTEN

In der Bau- und Immobilienwirtschaft ist die ökologische Nachhaltigkeitsdimension von besonderer Bedeutung, weshalb darauf ein verstärkter Fokus liegt. Die BUWOG Group ist davon überzeugt, dass Aktivitäten und Investitionen im Umweltbereich nicht nur äußerst wichtig für das Ökosystem und folglich auch für die sich darin bewegende Gesellschaft sind, sondern sich auch ökonomisch bezahlt machen – für Kunden und für die BUWOG Group selbst.

**„Klimaaktiv pakt2020“ und „ISO 50001“ in Österreich.** Ergänzend zu den bereits im Rahmen der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen angesprochenen Umweltaktivitäten in den Bereichen Energie, Mobilität, Flächen und Baustoffe ist die BUWOG Group in Österreich im „Klimaaktiv pakt2020“ des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW) vertreten und verfügt über ein zertifiziertes Energiemanagementsystem nach „ISO 50001“.

Im Rahmen des „Klimaaktiv pakt2020“ hat sich die BUWOG als eines von zwölf österreichischen Großunternehmen und einziges Bau- und Immobilienunternehmen freiwillig (jedoch verbindlich) dazu verpflichtet, die österreichischen Klimaziele bis zum Jahr 2020 zu erreichen (Basis 2005). In enger Kooperation mit dem BMLFUW gehört die BUWOG Group als Gründungsmitglied und langjähriger Projektpartner (seit 2007) zu den ambitionierten Wegbereitern für klimaverträgliches Wirtschaften in Österreich und geht dabei über die gesetzlichen Forderungen und Vorgaben weit hinaus. Die konkreten Ziele in den Bereichen erneuerbare Energien, Energieeffizienz, CO<sub>2</sub>e-Emissionen und Mobilität sowie deren Umsetzungsgrad sind im Folgenden ersichtlich:

### ZIELE DES KLIMAAKTIV PAKT2020 DER BUWOG GROUP IN ÖSTERREICH

	Ziele 2020	Ziele 2015*	Status 2015*
Energieeffizienz (kWh/m <sup>2</sup> )	107,7	113,4	112,2
Anteil erneuerbare Energieträger gesamt (%)	34	32,1	38,5
Anteil erneuerbarer Energieträger - Verkehr (%)	10	8,4	6,9
CO <sub>2</sub> e-Emissionen (t)	43,8	44,4	36,1

\*) Aus Praktikabilitätsgründen erfolgt die Datenerhebung für den Klimaaktiv Pakt2020 nach Abrechnungsperiode der Energieversorgungsunternehmen und nicht nach Geschäftsjahr. Dies hat zur Folge, dass im Geschäftsbericht Energiedaten aus dem Berichtsjahr noch nicht zur Verfügung stehen, weshalb sich die Klimaaktiv-Daten auf die Abrechnungsperiode 2015 beziehen.

Im Geschäftsjahr 2013/14 hat die BUWOG Group ein zertifiziertes Energiemanagementsystem nach „ISO 50001“ in Österreich eingeführt. Zu den zentralen Themen zählen u.a. Steigerung der Energieeffizienz und Reduktion von Energiekosten, Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>e-Emissionen. Das Energiemanagementsystem dient der BUWOG Group unter anderem als fundierte Prozessgrundlage zur Erreichung der Ziele des „Klimaaktiv pakt2020“. Damit bezieht es sich nicht nur auf das energetische Datenmanagement bzw. die Umsetzung einzelner technischer Maßnahmen, sondern auch auf strategische und organisatorische Managementansätze sowie interne und externe Audits. Die Basis für die Analyse und Planung derartiger Maßnahmen sind umfassende, von der BUWOG Group regelmäßig erhobene Energiedaten.

**Schutz und Förderung der Artenvielfalt.** Der Erhalt des Lebensraums und der Biodiversität ist ein wichtiger Aspekt in der Planung und Umsetzung der Neubauprojekte der BUWOG Group. Ziel ist es, dass die Projekte keine negativen Auswirkungen auf Naturschutzgebiete oder bedrohte Arten haben – bestenfalls werden aktiv städtische Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Beispielsweise bietet die BUWOG Group bei dem Neubauprojekt in der Triester Straße in Wien gezielt urbanen Brut- und Lebensraum für Kleintiere. Dazu wird vor Ort vorhandenes Stein- und Altholzmaterial gesammelt und zu Tierverstecken und Nisthilfen mit Hohlräumen für Eidechsen und andere Kleintiere wiederaufbereitet. Darüber hinaus wird die Ansiedlung von pflanzenbestäubenden Insekten – insbesondere wildlebender Bienen – mithilfe des gezielten Einsatzes von entsprechenden Holzblöcken auch bei den Objekten in der Meischelgasse und der Vorgartenstraße in Wien gefördert.

## MITEINANDER ERFOLGREICH UND GLÜCKLICH ARBEITEN

Die BUWOG Group sieht in der Qualifikation, Motivation und Partizipation ihrer Mitarbeiter einen essenziellen Faktor des Unternehmenserfolgs. Verantwortung gegenüber den Mitarbeitern und der Gesellschaft prägen das Verständnis des Managements von zukunftsorientierter Führung.

### GRUNDSÄTZE UND SCHLÜSSELKOMPETENZEN

Neben den Betriebsvereinbarungen und Leitbildern hat die BUWOG Group, in Zusammenarbeit mit dem Vorstand und den Führungskräften und unter Begleitung des Bereichs Personalmanagement & Organisation, folgende Schlüsselkompetenzen entwickelt, welche die Unternehmenskultur widerspiegeln: Unternehmertum, Weitblick, Kostenbewusstsein, Feedback, Weiterentwicklung, Lösungsorientierung, Kundenorientierung, Miteinander, Gestaltungskraft und Engagement. Im Sinne der transparenten Kommunikation sind die Schlüsselkompetenzen veröffentlicht unter: [www.buwog.com/de/karriere](http://www.buwog.com/de/karriere).

Als ein ausschließlich in Deutschland und Österreich agierendes Unternehmen unterliegt die gesamte Geschäftstätigkeit deutschem bzw. österreichischem Recht einschließlich aller verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte. Die BUWOG Group ist sich der Bedeutung der Menschenrechte bewusst. Daher ist es eine Selbstverständlichkeit, die Menschenrechte einzuhalten und in den Unternehmensalltag zu integrieren. Dies erfolgt u.a. in folgenden Bereichen, in denen sich die BUWOG Group über die gesetzlichen Verpflichtungen hinaus engagiert.

### AUS- UND WEITERBILDUNG

Das BUWOG-Team zeichnet sich durch hohe Eigenverantwortung, Leistungsbereitschaft, Flexibilität und Professionalität aus. Mit dem Ziel, die Kompetenzen der Mitarbeiter sowie deren persönliche Entwicklung zu fördern, werden in jährlichen Mitarbeitergesprächen sowohl Ziele als auch Fortbildungs- bzw. Schulungswünsche und generelle Weiterbildungsmöglichkeiten innerhalb der BUWOG Group gemeinsam besprochen und festgelegt. Das Angebot an individuellen Weiterbildungsmaßnahmen – in Form von Einzelschulungen oder Gruppentrainings – umfasst fachspezifische Kurse, beispielsweise zu den Themen Wohnungsgemeinnützigkeits- und Mietrechtsgesetz, sowie persönlichkeitsbildende Seminare in Anlehnung an das Process Communication Model®.

Um den Mitarbeitern in Veränderungsprozessen, wie z.B. der SAP-Umstellung, verstärkt Orientierung zu geben, lag der Schwerpunkt im Berichtsjahr auf der Führungskräfteentwicklung. Im Zuge dessen wurde u.a. ein Lese- und Nachschlagewerk für die Führungskräfte zum Thema „Führen in der BUWOG“ ausgearbeitet. Der zweiteilige Band beinhaltet allgemeine Theorien und Modelle zur Führung sowie BUWOG-spezifische Prozesse und arbeitsrechtliche Themen. Zur tieferen Verankerung der jeweiligen Aufgabenstellungen bzw. zur Integration neuer Führungskräfte und Mitarbeiter wurden im Berichtsjahr insgesamt 15 individuelle Workshops mit den einzelnen Abteilungen unter externer Moderation durchgeführt. Die Anstrengungen früherer Jahre, Mitarbeiter aus den eigenen Reihen fit für Führungspositionen zu machen und zu fördern, hat sich im Berichtsjahr 2016/17 bezahlt gemacht. Nahezu alle neuen Team- und Abteilungsleiter konnten intern besetzt werden.

Im Geschäftsjahr 2016/17 wurden Investitionen in Höhe von EUR 1.700 sowie 4,6 Schulungstage pro Mitarbeiter getätigt (Vorjahr: EUR 1.200 und 2,5 Schulungstage pro Mitarbeiter). Der Mehraufwand ergab sich vor allem im Zusammenhang mit der SAP-Einführung.

### **INTEGRATION NEUER MITARBEITER**

Bei den regelmäßig stattfindenden „Willkommenstagen“ erhalten die neuen Kollegen einen Überblick über die BUWOG Group und haben die Möglichkeit, die Führungskräfte aus unterschiedlichen Bereichen und Abteilungen kennenzulernen, die ihre Handlungsfelder vorstellen und in einen ersten Dialog mit den neuen Mitarbeitern treten. Um die Integration neuer Mitarbeiter weiter zu verbessern, hat die BUWOG Group im aktuellen Geschäftsjahr ein „Buddy-System“ eingeführt. Im Rahmen dessen wird jedem neuen Mitarbeiter ein sogenannter „Buddy“ aus einer anderen Abteilung zur Seite gestellt, welcher bereits länger in der BUWOG Group tätig ist und den Einstieg in den Unternehmensalltag sowie die abteilungsübergreifende Vernetzung erleichtern soll.

### **CHANCENGLEICHHEIT**

Ein zentrales Anliegen des Unternehmens ist, Chancengleichheit zwischen Frauen und Männern zu gewährleisten. Der Frauenanteil an der Gesamtbelegschaft beträgt zum Bilanzstichtag 30. April 2017 55% (Vorjahr: 55%). Des Weiteren werden 24% (Vorjahr: 32%) der Führungspositionen von Frauen wahrgenommen. Maßnahmen zur Förderung von Frauen sind auf Seite 126 ersichtlich.

Darüber hinaus wird in der BUWOG Group kein Unterschied hinsichtlich des Beschäftigungsausmaßes gemacht. Alle Mitarbeiter, ob Vollzeit oder Teilzeit, haben Anspruch auf dieselben betrieblichen Leistungen wie zum Beispiel Ausbildungszuschüsse, Gesundenuntersuchung, Unterstützungsbeitrag für Bildschirmbrillen sowie Massagen während der Arbeitszeit (eine Viertelstunde Arbeitszeit stellt die BUWOG Group zur Verfügung).

Der Vorstand der BUWOG Group besteht aus drei männlichen Personen im Alter von 30 bis 50 Jahren. Weitere Details zur Mitarbeiterstruktur sind auf der Seite 190 abgebildet.

## **WORK-LIFE-BALANCE, GESUNDHEIT UND ARBEITSSICHERHEIT**

Ein konsequent verfolgter Gleichbehandlungsgrundsatz, Gleitzeit und Teleworking-Möglichkeiten sind in der BUWOG Group tragende Säulen der Work-Life-Balance der Mitarbeiter. Zudem werden attraktive Sozialleistungen, ein Pensionskassensystem, Altersvorsorge und diverse Mitarbeitervorteile angeboten. Für weitere Details siehe Managementansatz *Vereinbarkeit von Familie und Beruf* auf Seite 181.

Die Gesundheit der Mitarbeiter ist ein weiteres wichtiges Anliegen der Unternehmensführung. Die betriebliche Gesundheitsförderung umfasst neben Betriebsarzt, Arbeitspsychologen und Sicherheitsfachkraft auch einen rund zweimal im Jahr stattfindenden Gesundheitstag, an dem Fachkräfte über Themen wie Bewegung und Ergonomie, Ernährung und Psychologie informieren. Außerdem bietet die BUWOG Group den Mitarbeitern die Möglichkeit, sich einem medizinischen Check bzw. einem Biofeedback zu unterziehen. Zusätzlich wurden in Zusammenarbeit mit dem Arbeitspsychologen Workshops zu den Themen Stress, Konfliktmanagement, Kommunikation, Teamentwicklung und Entspannung entwickelt und angeboten.

Im Sicherheitsausschuss der BUWOG Group in Österreich befanden sich im Geschäftsjahr 2016/17 elf Mitarbeiter der BUWOG Group sowie drei externe Experten (Arbeitsmediziner und -psychologe, Sicherheitsfachkraft). Zu dessen Aufgaben (geregelt im Arbeitnehmerschutzgesetz) zählen u.a. die Information über den Stand des Arbeitnehmerschutzes in den BUWOG-Büros, insbesondere über die Entwicklung des Unfallgeschehens und der Berufskrankheiten. In Österreich hatte die BUWOG Group am größten Standort in Wien im Berichtszeitraum insgesamt 30 Sicherheitsvertrauenspersonen, Brandschutzbeauftragte, Erst- und Räumungshelfer. Der hohe Stellenwert von Arbeitsschutz und Sicherheit spiegelt sich auch in der engen Zusammenarbeit mit einem externen Berater (B.A.D.) wider, welcher die Einhaltung aller notwendigen Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen an den Standorten in Deutschland begleitet und kontrolliert.

## **BETRIEBSRÄTE**

In der BUWOG Group gibt es sowohl in Deutschland als auch in Österreich einen Betriebsrat, der mit Vorstand und Bereichsleitung auf Augenhöhe kommuniziert, Betriebsvereinbarungen verhandelt sowie sich für die Anliegen der Mitarbeiter einsetzt. Dabei werden in regelmäßigen Jour-fixe-Terminen (14-Tage-Intervall) alle relevanten Themen angesprochen. In beiden Ländern gibt es gesetzliche Bestimmungen, die Fristen und Informationspflichten an den Betriebsrat (in Deutschland: Betriebsverfassungsgesetz) regeln. In Österreich muss der Betriebsrat bei Vorhaben von Umstrukturierungsmaßnahmen vorab zeitgerecht informiert werden (§ 109 Arbeitsverfassungsgesetz – ArbVG). Sollte es zu Dienstgeberkündigungen kommen, ist der Betriebsrat sieben Tage vor Ausspruch darüber zu informieren, damit dieser innerhalb der Sieben-Tage-Frist eine Stellungnahme (Einspruch) abgeben kann (§ 105 ArbVG bzw. BetrVG § 99, Abs. 3). Die Betriebsräte in Deutschland und Österreich veranstalten jährlich Betriebsversammlungen sowie Informationsveranstaltungen und präsentieren Informationen und Neuigkeiten im Intranet bzw. in einer eigenen Zeitung (BetriebsTAT).

## **ENTLOHNUNG UND BETRIEBSVEREINBARUNG**

Der Mindestlohn in Deutschland beträgt seit Anfang 2017 EUR 8,84 pro Stunde. In Österreich gibt es momentan noch keinen gesetzlichen Mindestlohn, weshalb wichtige Regelungen in unterschiedlichen branchenspezifischen Kollektivverträgen geregelt werden. Die Ausgestaltung der Kollektivverträge findet in den jährlichen Verhandlungsrunden zwischen Arbeitgeber- und Arbeitnehmervertretern statt („Sozialpartnerschaft“). Die Gehälter nahezu aller Mitarbeiter der BUWOG Group in Österreich liegen über dem Kollektivvertrag (Immobilienverwalter) und orientieren sich am Marktniveau der Bau- und Immobilienbranche. Der Kollektivvertrag regelt unter anderem die Entgeltfortzahlung bei Dienstverhinderung und die Sonderzahlungen wie Urlaubs- und Weihnachtsgeld. Des Weiteren werden in der Betriebsvereinbarung Themen wie beispielsweise die 38-Stunden-Woche, Gleitzeit, Teleworking und die Beitragszahlung in die freiwillige Pensionskasse geregelt.

Im Zuge des Einkommens-Budgetierungsprozesses wurden externe und interne Benchmarks herangezogen und das vorhandene Prämiensystem weiter vereinfacht. Sämtliche Richtlinien und Betriebsvereinbarungen in Deutschland wurden aktualisiert und zeitgemäß angepasst.

## **INTERNE KOMMUNIKATION & TEAMBUILDING**

Um die regelmäßige Kommunikation zwischen Führungskräften und Mitarbeitern zu fördern, finden neben regelmäßigen Jours fixes innerhalb der Bereiche allgemeine Informationsveranstaltungen wie die „BUWOG Orangerie“ und das „BUWOG Café“ statt. In diesem Rahmen informieren der Vorstand, Geschäftsführer sowie der Bereich Personalmanagement & Organisation und andere Abteilungen regelmäßig über unternehmensrelevante Entscheidungen, Personalangelegenheiten, neue Richtlinien, aktuelle Projekte, Arbeitssicherheit, Nachhaltigkeit und weitere aktuelle Themen. Des Weiteren werden aktuelle Informationen sowohl per E-Mail an alle Mitarbeiter versendet als auch im BUWOG-Intranet veröffentlicht.

Das Zusammengehörigkeitsgefühl der Mitarbeiter wird durch Gemeinschaftsaktivitäten wie beispielsweise Business-Run, Drachenboot-Cup sowie Mitarbeiter-Property-Tours zur Veranschaulichung unserer Bestands- und Neubauprojekte gefördert. Der BUWOG Family Day, der an verschiedenen Standorten (im Berichtsjahr in Berlin, Wien und Villach) durchgeführt wurde, trägt ebenfalls wesentlich zum Wohlfühlfaktor bei. Die Familien lernen die Arbeitssituation sowie die Kollegen kennen und erhalten dadurch ein besseres Verständnis für den Arbeitsalltag in der BUWOG Group.

Im Geschäftsjahr 2016/17 fand in Wien die dritte Mitarbeiterveranstaltung für alle Mitarbeiter der BUWOG Group statt. Ziel dieses zweitägigen „Get-togethers“ war es, Kollegen anderer BUWOG-Standorte persönlich kennenzulernen, intern zu netzwerken und voneinander zu lernen. Die Mitarbeiter hatten dabei die Gelegenheit, den Vorstand in Vorträgen sowie in persönlichen Gesprächen zu erleben und die Strategie der BUWOG Group zu verinnerlichen. Inhaltlich wurde ein breites Informationsangebot geschaffen, etwa über den aktuellen Stand der einzelnen Development-Projekte oder über große Unternehmensprojekte wie die konzernweite SAP-Einführung. Dieses ging einher mit einem ansprechenden Rahmenprogramm, mit Ausflügen und sportlichen Elementen. Verbunden mit einem gemeinsamen Fest, dienen die Mitarbeiterveranstaltungen unter anderem auch als Belohnung der Mitarbeiter für ihre Leistungen.

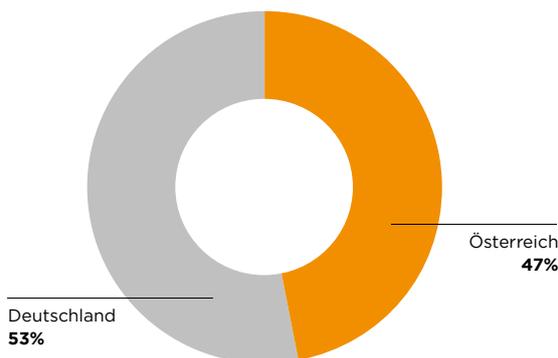
Weitere im Bereich Personalmanagement & Organisation für die Zukunft angestrebte Ziele und Maßnahmen sind dem Nachhaltigkeitsprogramm auf Seite 183 zu entnehmen.

## ZAHLEN UND FAKTEN

Zum 30. April 2017 waren 781 Mitarbeiter bzw. 738 Vollzeitäquivalente in den vollkonsolidierten Gesellschaften der BUWOG Group tätig, davon 705 Angestellte und 33 Arbeiter. Die nachfolgenden Grafiken zeigen die Aufteilung der Angestellten nach ihrer regionalen Zuordnung sowie nach ihren operativen Einsatzgebieten. In den Bereichen Asset Management, Property Sales und Property Development sind insgesamt rund 75% der Vollzeitäquivalente (Angestellte) beschäftigt.

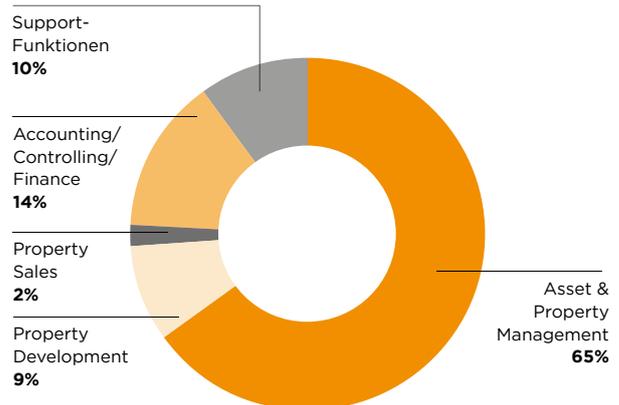
### ANGESTELLTE (FTE)

per 30. April 2017 nach Region



### ARBEITER & ANGESTELLTE (HC)

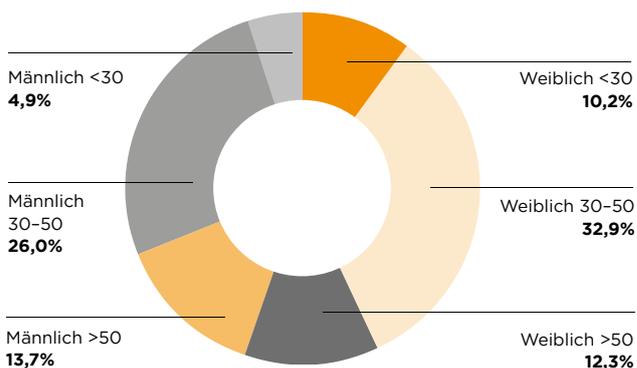
per 30. April 2017 nach Tätigkeitsbereich



Der Altersdurchschnitt der BUWOG-Mitarbeiter beträgt rund 42 Jahre. Die BUWOG Group arbeitet mit einem attraktiven Mix aus erfahrenen Mitarbeitern (rund 31% mit mehr als zehn Jahren Unternehmenszugehörigkeit) und neuen Mitarbeitern.

### ALTERSSTRUKTUR DER MITARBEITER

nach Alter und Geschlecht



In Deutschland haben alle Mitarbeiter gemäß Bundeselterngeld- und Elternzeitgesetz (BEEG) einen Anspruch auf bis zu drei Jahre Freistellung. In Österreich haben alle Dienstnehmer arbeitsrechtlichen Anspruch auf Dienstfreistellung in Form einer Karenz bis zum Ablauf des zweiten Lebensjahres des Kindes. Im Geschäftsjahr 2016/17 nahmen 18 Mitarbeiter (Vorjahr: 16) eine Karenz in Anspruch, davon drei (Vorjahr: 3) Männer. Zehn Mitarbeiter (Vorjahr: 6) sind im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016/17 aus ihrer Karenz zurückgekehrt. Alle Rückkehrer sind mit Ende des Berichtsjahres noch im Unternehmen beschäftigt.

## MITARBEITER-KENNZAHLEN

	30. April 2017	30. April 2016
Mitarbeiter	781	753
Vollzeitäquivalente	738	717
davon Angestellte	96%	94%
davon Arbeiter	4%	6%
Altersdurchschnitt in Jahren	42	42
Karenzen	18	16
Neueinstellung	153	146
davon Deutschland	43%	34%
davon Österreich	57%	66%
davon Frauen	53%	55%
davon Männer	47%	45%
Austritte	121	102
davon Deutschland	43%	59%
davon Österreich	57%	41%
davon Frauen	52%	59%
davon Männer	48%	41%
Fluktuationsquote	13%	14%

## WEITERE GESELLSCHAFTLICHE AKTIVITÄTEN

**Soziales Engagement.** Die BUWOG Group unterstützte im abgeschlossenen Geschäftsjahr mit einer Spendenaktion Mütter und Kinder in Krisensituationen. Zu diesem Zweck verzichtete die BUWOG Group zu Weihnachten 2015 erneut auf Geschenke für Geschäftspartner, um stattdessen mit einer Spende in Höhe von EUR 20.000 das Projekt „MUKI-mobil“ der Caritas zu unterstützen, durch das wohnungslose Mütter und ihre Kinder ein neues Zuhause finden und eine umfangreiche Hilfestellung und Beratung in schwierigen Lebenssituationen erhalten. Die BUWOG-Weihnachtsspende 2016 ermöglichte darüber hinaus den Bau eines Hauses für bedürftige Familien in Srebrenica, Bosnien-Herzegowina. Der Hausbau war Teil eines Mentoring- und Generationenprojekts („Intarconnect“), bei dem junge Österreicher nach Bosnien reisten, um gemeinsam ein Sozialprojekt zu verwirklichen.

**Förderung von Kunst und Kultur.** Die BUWOG Group ist stolzer Förderer der Wiener Staatsoper und des Theaters an der Wien (inkl. junge Künstler der Kammeroper) sowie der Salzburger Festspiele. Im Geschäftsjahr 2016/17 war die BUWOG Group Hauptsponsor der Ausstellung „Beton“ in der Kunsthalle Wien, bei der sich 30 internationale Künstler mit dem Baustoff Beton auseinandersetzten. Als langjähriger Partner des Architekturzentrums Wien (Az W) fördert die BUWOG Group den Dialog über Architektur und begleitet Ausstellungen, Veranstaltungen und Publikationen des Az W (im Berichtsjahr etwa das Werk „Architektur in Österreich im 20. und 21. Jahrhundert“). Darüber hinaus ist Kunst am Bau in der langen Geschichte der BUWOG Group ein wichtiger Faktor. Kunst wird als integrativer Bestandteil der BUWOG-Wohnkultur betrachtet.

# INNOVATIONEN FÜR UMWELT UND GESELLSCHAFT

Innovationen, die einen Mehrwert für Umwelt und Gesellschaft versprechen, erarbeitet die BUWOG Group in Forschungs- und Pilotprojekten. Dadurch wird der interne Wissens- und Erfahrungsstand erweitert und die BUWOG Group auf zukünftige Chancen und Risiken vorbereitet. Dies betrifft unter anderem Materialien, Rückbauten, Energieversorgung, Wasserflächen und Begrünungen sowie generationengerechtes Wohnen. Diese Themen werden in verschiedenen Projekten individuell, entsprechend den konkreten standortspezifischen Charakteristika des Objektes und seines Umfeldes, umgesetzt.

## NACHHALTIGE BAUMATERIALIEN

Der Einsatz ökologisch und sozial verträglich hergestellter Baustoffe ist ein wesentliches Nachhaltigkeitsthema der BUWOG Group. Neben dem konzernweiten Managementansatz (Details siehe Seite 177) werden auch innovative Baustoffe in Pilotprojekten eingesetzt.

Im Neubauprojekt „52 Grad Nord“ in Berlin-Grünau wurde eine Vielzahl an Nachhaltigkeitselementen berücksichtigt und umgesetzt. Bereits im Laufe der Projektplanungs- und -entwicklungsphase wurden diverse Forschungs- und Pilotmaßnahmen für die anschließende skalierte Anwendung theoretisch und praktisch erprobt, welche der BUWOG Group fundierte Erkenntnisse für die Chancen und Grenzen nachhaltiger Innovationen im Wohnbau brachten. Auf dem großflächigen Areal in Berlin transformiert die BUWOG Group aktuell ein ehemaliges Industriegebiet in ein nachhaltiges Vorzeigeobjekt. Das Areal wurde bis vor wenigen Jahren und bereits vor dem Zweiten Weltkrieg durch die Chemieindustrie genutzt. Die Hinterlassenschaften in Grundwasser und Boden waren von hochgradigen Verunreinigungen geprägt. Insofern sah sich die Stadt Berlin veranlasst, ein umfassendes Sanierungskonzept zu entwickeln. Im Rahmen dessen, und um eine Vielzahl weiterer Nachhaltigkeitselemente erweitert, wird „52 Grad Nord“ nun als eine ambitionierte Vorlage für zukünftige Sanierungs- und Entwicklungsgebiete umgesetzt.

**Pilotprojekt: Wärmedämmung mit Ziegeln und Mineralwolle.** Die BUWOG Group hat in Berlin im Rahmen des Neubauprojektes „52 Grad Nord“ ein Objekt ohne konventionelle Wärmedämmung errichtet. Dies wurde durch den Einsatz eines innovativen Baustoffs des börsennotierten Unternehmens Wienerberger ermöglicht. Da der eingesetzte Ziegel den ressourcenschonenden und erdölfreien Dämmstoff aus Mineralwolle bereits enthält, werden weitere ressourcen-, kosten- und zeitbindende Maßnahmen im Rahmen der Installation von Außendämmungen überflüssig. Zusätzlich wird von einer längeren Lebensdauer sowie verbesserten Recyclingfähigkeit ausgegangen. Die intensive Zusammenarbeit mit Wienerberger erstreckte sich über den gesamten Planungsprozess bis zur Bauüberwachung und demonstriert die Potenziale kooperativer Lieferantenbeziehungen. Die BUWOG Group konnte so sehr gute Erfahrungen mit diesem Dämmstoff machen, weshalb die Anwendung auch für zukünftige Projekte in Planung ist.

**Pilotprojekt: Holz-Hybrid-Bauweise.** Nachdem bereits Teilbereiche der Fassaden der „Torhäuser“-Objekte in „52 Grad Nord“ aus Holz errichtet wurden, wird die Holzbauweise in diesem Projekt weiter intensiviert. So wird ein weiteres Wohnensemble aus vier Mehrfamilienhäusern auf dem Areal aktuell in Holz-Hybrid-Bauweise geplant. Dies bedeutet, dass Fassade und Dach aus vorkonfektionierten Holzwand-Elementen bestehen, während tragende Bauteile, wie beispielsweise Geschossdecken, Treppen und Wohnungstrennwände aus Beton errichtet werden. Darüber hinaus erfolgt die Auswahl der eingesetzten Materialien, vor allem bezüglich Dämmstoffe, Holz und Anstrich, nach Nachhaltigkeitskriterien sowie -zertifikaten.

**Pilotprojekt: Großvolumige Wiederverwendung von Rückbaumaterialien.** Die BUWOG Group hat sich im Jahr 2017 an einem in Österreich erstmaligen großvolumigen Pilotprojekt zum Ausbau sowie zur Wiederverwendung von ganzen Bauteilen eingebracht. Insgesamt wurden durch den Rückbau der ehemaligen „Coca Cola-Liegenschaften“ im zehnten Bezirk in Wien rund 450 Tonnen Abfall vermieden und können teilweise wiederverwertet (z.B. Dachplatten) werden. Die Tätigkeiten wurden dabei in Zusammenarbeit mit sozial-ökonomischen Unternehmen und Recycling-Betrieben (wie z.B. WUK, Caritas, Wiener Volkshochschulen, RepaNet, Österreichisches Ökologie-Institut) in erster Linie von am Arbeitsmarkt benachteiligten Personen durchgeführt. Der BUWOG Group sind dabei keine Mehrkosten entstanden.

## **NACHHALTIGE ENERGIEVERSORGUNG FÜR GEBÄUDE UND QUARTIER**

Wie bereits im Managementansatz zum Thema *Nachhaltige Energieversorgung und -verbrauch der Gebäude und Bewohner* auf Seite 173 dargestellt, ist sich die BUWOG Group ihrer Verantwortung in diesem Bereich bewusst und setzt zusätzlich u.a. folgende innovative Energiekonzepte auf Gebäude- sowie Quartierebene um.

**Pilotprojekte: Blockheizkraftwerk im Quartier.** Ein zentraler Nachhaltigkeitsaspekt im Neubauprojekt „52 Grad Nord“ in Berlin-Grünau ist die quartierseigene Nahwärmeversorgung. Diese erreicht einen Primärenergiefaktor von null und wird überwiegend mittels Biomethan-Gas aus nicht fossilem Ursprung über das eigens dafür eingerichtete und Fassaden-begrünte Blockheizkraftwerk bereitgestellt. Die Energiezentrale befindet sich im Eigentum der BUWOG Group und wird über einen Vertragspartner betrieben. Aktuell werden bereits erste Gebäude mit Wärme und Warmwasser versorgt. Das bestehende Reservepotenzial könnte zukünftig neben den insgesamt rund 900 Wohneinheiten auch benachbarte Gebäude versorgen.

Eine ähnliche Versorgung wurde am Areal des Neubauprojekts „Uferkrone“ in Berlin-Köpenick umgesetzt. Wenngleich eine Energieversorgung mit konventionellem Gas infrastrukturell möglich gewesen wäre, hat sich die BUWOG Group aufgrund des Nachhaltigkeitsaspekts auch dort für die Errichtung eines Blockheizkraftwerks entschieden, das mittels Erdgas betrieben wird. Für beide Projekte wurden im Vorfeld verschiedene weitere Energiequellen untersucht und geprüft. Die Versuche zur Nutzung des angrenzenden Flusswassers sowie der Energiegewinnung über Wärmepumpen scheiterten jeweils im Genehmigungsverfahren zum Vorzug des Umweltschutzes.

**Forschungsprojekt: Integrierte erneuerbare Energieproduktion & Begrünung am Dach.** Dachflächen werden zunehmend begehrte Flächen. Sie können zur nachhaltigen Energieversorgung, als Naherholungsraum für die Bewohner sowie als Naturräume für Tiere und Pflanzen genutzt werden. Um die Möglichkeiten und Grenzen der Nutzbarkeit von städtischen Dachflächen zu eruieren, war die BUWOG Group an einem Forschungsprojekt (der Österreichische Forschungsförderungsgesellschaft, gemeinsam mit tatwort, BOKU uvm.) zur Entwicklung eines multifunktionalen Dachgartens beteiligt: Der Photovoltaik-Dachgarten produziert erneuerbare Energien mithilfe einer Pergola-Konstruktion, in der eine lichtdurchlässige Photovoltaik-Anlage integriert ist. Durch die intensive Begrünung der Pergola bietet diese außerdem Vorteile wie CO<sub>2</sub>-Speicherung, Feinstaub-Filterung, Beschattung und Kühlung sowie intelligentes Regenwassermanagement.

**Forschungsprojekt: Smart District mit innovativer Quartierslösung.** Die Stadt Hamburg hat sich Großes vorgenommen: Sie will eine der europäischen Leuchtturmstädte für „smarte“ Stadtentwicklung in den Bereichen Energie, Mobilität und Kommunikation werden. Dieses Ziel soll mithilfe des EU-Projekts „mySMARTLife“ erreicht werden. In diesem wirken zahlreiche Partner aus Forschung und Verwaltung sowie Unternehmen länderübergreifend für eine nachhaltigere und intelligentere städtische Infrastruktur zusammen. Im „Stadtquartier an den Stuhrohrhallen“ im Bezirk Bergedorf werden Stadtquartiere geplant, in denen innovative Lösungen für die Metropolregion Hamburg erarbeitet und erprobt werden. Die BUWOG Group befindet sich in regelmäßiger Abstimmung mit der Leitung von „mySMARTLife“, bringt ihre langjährigen Erfahrungen in die Projektplanung ein und profitiert von der interaktiven Wissensvermittlung zu „smarten“ Zukunftsthemen.

## **WASSERFLÄCHEN MIT MEHRWERT**

Nach der umfangreichen Grundwasser- und Bodensanierung am Gelände des Neubauprojekts „52 Grad Nord“ in Berlin hat die BUWOG Group auf dem ehemaligen Industriegelände eine rund 6.000 m<sup>2</sup> große Wasserfläche geschaffen, die sich harmonisch in das umliegende, wasserreiche Gebiet an der Dahme einbettet. Die Wasserfläche leistet nicht nur einen positiven Einfluss auf das Mikroklima im Wohngebiet „52 Grad Nord“, z.B. in Hinblick auf Puffer- und Speichereffekte bei Starkregen und Überschwemmungen, sondern bietet auch verschiedene funktionale Vorteile wie einen Wasser-Spielplatz für die Bewohner. Die Wasserströme sowie die Reinhaltungsprozesse verlaufen auf rein biologischer Basis über Biotope und Substratfilter. Die Nachspeisung erfolgt weitgehend über die Regenentwässerung der umliegenden Freiflächen und Gebäude. Das gesamte Wasserkonzept sowie das fortlaufende Monitoring und die Nachbetreuung werden durch die TU Berlin wissenschaftlich begleitet und durch die BUWOG Group finanziert.

Das Neubauprojekt „Uferkrone“ in Berlin-Köpenick ist ein weiteres Beispiel dafür, dass die BUWOG Group den ökologischen Mehrwert von angrenzenden Wasserflächen fördert und diese für ihre Bewohner aufwertet. Das Areal an der Spree wurde zuvor für gewerbliche Zwecke genutzt. Das angrenzende Ufer war von überwiegend baufälligen Befestigungen geprägt. Die Sanierungsmaßnahmen der BUWOG Group machen nun das naturnah gestaltete Ufer mit abfallendem, begrüntem Gelände für die Bewohner sowie die Berliner Bevölkerung zugänglich. Des Weiteren sorgen Dach- und Garagenbegrünungen bei beiden Objekten für grüne Wohnanlagen mit ökologischem Mehrwert.

## **BEGRÜNUNG DER STADT**

Bei allen BUWOG-Immobilien wird großer Wert auf die Gestaltung ökologischer Freiräume gelegt. Zahlreiche Objekte sind mit extensiven Grünflächen versehen, die als natürlicher Lebensraum für Flora und Fauna sowie für die Bewohner zur Verfügung stehen. Die Begrünungen finden nicht nur in den Erdgeschossenebenen Platz, sondern vermehrt auch auf Dach- und Fassadenflächen. Neben optischen Effekten weisen diese auch praktische Funktionalitäten auf, indem sie z.B. den Ablauf von Regenwasser in die teils überlastete städtische Kanalisation verzögern und einen erheblichen Beitrag zum Mikroklima, insbesondere zur Vermeidung von Wärmeinseleffekten in dicht bebauten Gebieten, leisten. Zwei Drittel der im aktuellen Geschäftsjahr geplanten Neubauprojekte werden mit umfassenden Dachbegrünungen ausgestattet. Darüber hinaus erprobt die BUWOG Group weitere nachhaltige Nutzungsmöglichkeiten von Dachflächen in verschiedenen Pilot- und Forschungsprojekten.

**Forschungsprojekt & kooperatives Planungsverfahren: Biotop City.** Im Rahmen des Gemeinschaftsprojekts „Biotop City“ wird im Zuge eines kooperativen Planungsverfahrens auf den ehemaligen „Coca Cola-Gründen“ an der Triester Straße in Wien ein vorbildhaftes Beispiel für Begrünung innerhalb der Stadt entstehen. Neben dem bereits genannten Projekt zur großvolumigen Wiederverwendung von Baumaterialien, das auf demselben Gelände stattgefunden hat, wird nun auch der gesamte Planungsprozess von „Biotop City“ wissenschaftlich begleitet. Ziel des Forschungsprojekts ist die Simulation mikroklimatischer Effekte sowie die anschließende Umsetzung von extensiven baufeldübergreifenden Begrünungsmaßnahmen. Entscheidend für den Projekterfolg ist die Herstellung und Nutzung von Querverbindungen zwischen den verschiedenen am Standort agierenden Planungsteams. Mithilfe des daraus entstehenden GREENpass® Tools sollen die im Projekt erarbeiteten positiven Effekte skaliert werden. Die Freiraumgestaltung in „Biotop City“ sieht unter anderem Urban-Gardening-Beete in den Erdgeschossflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie eine effiziente Wasserversorgung der Vegetation vor.

## **DEMOGRAFISCHER WANDEL**

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des wachsenden Anteils älterer Bewohner sind deren spezielle Bedürfnisse in Hinblick auf barrierefreies Wohnen, möglichen Pflegebedarf und weitere Unterstützungsangebote im Wohnumfeld bedeutende Zukunftsthemen des nachhaltigen Bauens und Wohnens, auf die sich die BUWOG Group frühzeitig einstellt.

**Forschungsprojekt: Alters- und generationengerechte Sanierung.** Die BUWOG Group unterstützt daher ein Forschungsprojekt des Klima- und Energiefonds, gemeinsam mit Caritas Wien, Österreichisches Institut für Nachhaltige Entwicklung, Österreichische Energieagentur. Ziel ist es, altersgerechte und multidimensional gestaltete Modernisierungskonzepte gemeinsam mit älteren Bewohnern zu entwickeln, die sowohl baulich-planerische, technologiebezogene als auch soziale und quartierbezogene Maßnahmen beinhalten.

# NACHHALTIGKEITSMANAGEMENT & -BERICHTERSTATTUNG

Der vorliegende Bericht richtet sich an alle Stakeholder sowie an alle weiteren Personen, die Interesse an der ökologischen, gesellschaftlichen sowie wirtschaftlichen Performance der BUWOG Group haben. Das Management sowie die Berichterstattung der Nachhaltigkeitsthemen der BUWOG Group erfolgt in Anlehnung an international anerkannte Leitdokumente, welche inhaltliche und prozessuale Orientierung sowie Vergleichbarkeit ermöglichen.

## **BERICHTSRAHMEN & VERÖFFENTLICHUNGSRHYTHMUS**

Die Nachhaltigkeitsberichtserstattung der BUWOG Group wurde für das Geschäftsjahr 2016/17 erneut im Rahmen des jährlichen Geschäftsberichts kapitelübergreifend veröffentlicht und orientiert sich erneut an GRI (Global Reporting Initiative). Ziel einer solchen Berichterstattung ist es, Transparenz zu schaffen sowie die Vergleichbarkeit der Nachhaltigkeitsaktivitäten mit jenen anderer Marktteilnehmer zu ermöglichen. Die vorliegende Berichterstattung wurde im Einklang mit der aktuellen GRI-Version G4 und in Übereinstimmung mit der GRI-Option „Kern“ erstellt. Darüber hinaus wurden Elemente des GRI G4 Sector Disclosure für die Bau- und Immobilienwirtschaft integriert. Mit Hinblick auf die nächstjährige GRI-Novellierung wurden zusätzlich Teile der neuen GRI-Standards angewandt. Dieser Bericht bezieht sich insbesondere auf folgende GRI-Standards: GRI-Standard 101: Foundation 2016, GRI-Standard 103: Management Approach 2016, GRI-Standard 301: Materials 2016, GRI-Standard 302: Energy 2016, GRI-Standard 401: Employment 2016.

Der Fokus der Berichterstattung folgt in erster Linie dem Konsolidierungskreis der BUWOG Group, wobei sich die Daten des vorliegenden Berichts auf die Aktivitäten der BUWOG Group in Deutschland und Österreich im Geschäftsjahr 2016/17 (Berichtszeitraum 1. Mai 2016 bis 30. April 2017) beziehen. Der letzte Nachhaltigkeitsbericht wurde im Rahmen des BUWOG Group Geschäftsberichts 2015/16 am 31. August 2016, ebenfalls nach GRI G4, veröffentlicht. Am Ende des Berichts (Seite 315) befindet sich der GRI-Content Index, der einen Überblick über die im Geschäftsbericht behandelten GRI-Elemente (inklusive Seitenangaben) bietet.

## **ORGANISATORISCHE VERANKERUNG & ANSPRECHPARTNER**

Die BUWOG Group hat seit dem vergangenen Geschäftsjahr das Thema Nachhaltigkeit weiter gestärkt und ausgebaut. In diesem Zusammenhang wurden die Nachhaltigkeits-Berichterstattung sowie das Nachhaltigkeitsmanagement organisatorisch in der Abteilung Corporate Reporting & Financial Analytics gebündelt und mit zusätzlichen Ressourcen zur fach- und abteilungsübergreifenden Zusammenarbeit ausgestattet. Gleichzeitig übernehmen diverse Fachabteilungen operative Verantwortung, indem sie die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen der BUWOG Group in ihrer täglichen Arbeit weiter vorantreiben.

### **Kontakt:**

Dkfm. Udo Welz

Abteilungsleiter Corporate Reporting & Financial Analytics

nachhaltigkeit@buwog.com

# RISIKO- UND CHANCENBERICHTERSTATTUNG

Als Immobilienbestandshalter und -entwickler ist die BUWOG Group unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, die zugleich auch Chancen darstellen können. Mit einem effektiven und konsequenten Risikomanagement stellt das Unternehmen sicher, dass Entwicklungen, die strategische und operative Ziele gefährden könnten, rechtzeitig erkannt und in den jeweiligen Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden. Das Risikomanagement behandelt somit nicht nur die Beherrschung von Risiken, sondern auch den konsequenten Umgang mit den damit einhergehenden Chancen.

Das unternehmensweite Risiko- und Chancenmanagement soll dazu beitragen, rational begründete Entscheidungen im Umgang mit Risiken und Chancen zu treffen. Unter einem Risiko versteht die BUWOG Group die Möglichkeit, dass ein Ereignis eintritt, welches die Erreichung von Zielen negativ beeinflusst. Ebenso werden im Risikomanagement Chancen erkannt und identifiziert. Unter einer Chance versteht die BUWOG die Möglichkeit, dass ein Ereignis eintritt, das die Zielerreichung positiv beeinflusst. Dadurch kann Unternehmenswert erhalten oder neu geschaffen werden. Sowohl Risiken als auch Chancen werden mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit und einer potenziellen Schadenshöhe bewertet. Beide sind gleichermaßen Gegenstand von Steuerungsmaßnahmen in der BUWOG Group. Lediglich zur leichteren Lesbarkeit wird in der Folge einzig von „Risikomanagement“ und „Risiko“ gesprochen.

Das Risikomanagement wird in der BUWOG Group auf allen Organisationsebenen wahrgenommen und vom Vorstand verantwortet. Unter Risikomanagement, bezogen auf das Unternehmen, wird ein systematischer, wertorientierter bzw. erfolgsorientierter Ansatz zur Analyse und zum Umgang mit Risiken verstanden. Das unternehmensweite Risikomanagement der BUWOG Group ist in Anlehnung an das COSO-Rahmenwerk aufgebaut, es gliedert sich in die Risikoidentifikation, Risikoanalyse, Risikobewertung, Risikosteuerung, Risikomonitoring, Risikoüberwachung, Risikoinformation und -kommunikation sowie internes Umfeld. Dies geschieht sowohl in einem Regelprozess als auch in einem Ad-hoc-Prozess. Zusätzlich hat die BUWOG Group zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) weiter optimiert. Das IKS wird im Lagebericht beschrieben. Interne Prüfer beurteilen Funktion und Effizienz des IKS. Integraler Bestandteil des gruppenweiten Risikomanagements ist die zugehörige Organisationsrichtlinie. Sie vereint die Themenbereiche des Risikomanagements, des IKS und des Prozessmanagements in systemischer, auswertbarer Weise. Unter der Risikobereitschaft eines Unternehmens versteht man die Einstellung des Unternehmens, Risiken in einem gewissen Umfang einzugehen – dies sowohl in Hinblick auf die Quantität als auch auf die Qualität dieser Risiken. Für die BUWOG Group steht der Sicherheitsgedanke den Aktionären und den Kunden gegenüber im Mittelpunkt, wodurch sich eine prinzipielle Risikoaversion als Grundlage des Risikomanagements ergibt.

Das unternehmensweite Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, folgende Ziele der Organisation zu erreichen:

- Das ganzheitlich umfassende Risikomanagement der BUWOG Group soll dazu beitragen, Rechts-, Geschäfts-, Betriebs- und finanzielle Risiken auf ein tragbares Level zu reduzieren.  
Ziel: Geschäftssicherheit und Rechtssicherheit
- Das Risikomanagement soll dazu beitragen, dass der Betrieb wirkungsorientiert und effizient abläuft, damit die Sicherheit von Personen, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und Vermögenswerten garantiert ist.  
Ziel: Betriebssicherheit und Vermögenssicherheit
- Dem Vorstand und Führungskräften sollen aktuelle Risikoinformationen zur Verfügung stehen, um Führungs- und Strategieentscheidungen zu unterstützen und Maßnahmen-Strategien zu definieren.  
Ziel: Planungs-, Management- und Strategiehoheit
- Das Risikobewusstsein soll bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gefördert und Risikokosten sollen minimiert werden.  
Ziel: Risikowahrnehmung und Risikokostenbegrenzung
- Sofern Risiken eingegangen werden, sind alle erforderlichen Absicherungsmaßnahmen zu prüfen. Risiken müssen beherrschbar sein, beobachtet und gesteuert werden.  
Ziel: Risikoabsicherung und Risikocontrolling
- Das Image und die Reputation der BUWOG Group sollen geschützt und gestärkt werden.  
Ziel: Schutz und Stärkung von Image und Reputation

Die bedeutendsten Risikofaktoren sind finanzielle sowie markt- und immobilispezifische, vor allem projekt- und objektbezogene Risiken. Die wesentlichen finanziellen Risikofaktoren ergeben sich aus Änderungen im Kapitalmarkt, Kreditmarkt, Zinsmarkt sowie aus der Veränderung der Bonität, Solvabilität und Liquidität der BUWOG Group sowie ihrer Kunden, Investoren, Banken und Geschäftspartner. Markt- und immobilispezifische Risiken resultieren aus der mikro- bzw. makroökonomischen Entwicklung bzw. aus Entwicklungen auf Objektebene. Dazu zählen unter anderem das Marktpreisrisiko, die Wettbewerbssituation, das Transaktionsrisiko und das Projektentwicklungsrisiko.

## **FINANZIELLES RISIKOMANAGEMENT**

### **Allgemeines**

IFRS 7.31 verlangt Angaben, die es dem Bilanzleser ermöglichen, Art und Umfang der aus Finanzinstrumenten resultierenden Risiken, denen das Unternehmen zum Bilanzstichtag ausgesetzt ist, zu beurteilen.

Als Immobilienbestandshalter und -entwickler ist die BUWOG Group unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, welche zugleich auch Chancen darstellen können. Mit einem effektiven und konsequenten Risikomanagement stellt das Unternehmen sicher, dass Entwicklungen, die strategische und operative Ziele gefährden könnten, rechtzeitig erkannt und in den jeweiligen Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden. Das Risikomanagement behandelt somit nicht nur die Beherrschung von Risiken, sondern auch den konsequenten Umgang mit damit einhergehenden Chancen.

Das Risikomanagement wird in der BUWOG Group auf allen Ebenen wahrgenommen und vom Vorstand verantwortet. Zusätzlich hat die BUWOG Group zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) weiter optimiert. Das IKS wird im Lagebericht beschrieben. Interne Prüfer beurteilen Funktion und Effizienz des IKS.

Das unternehmensweite Risikomanagement soll dazu beitragen, rational begründete Entscheidungen im Umgang mit Risiken und Chancen zu treffen. Unter einem Risiko versteht die BUWOG Group die Wahrscheinlichkeit, dass ein Ereignis eintritt, welches die Erreichung von Zielen negativ beeinflusst. Ebenso werden im Risikomanagement Chancen erkannt und identifiziert. Unter einer Chance versteht die BUWOG Group die Möglichkeit, dass ein Ereignis auftritt, das die Zielerreichung positiv beeinflusst. Dadurch kann Unternehmenswert erhalten oder neu geschaffen werden. Sowohl Risiken als auch Chancen werden mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit und einer potentiellen Schadenshöhe bewertet. Lediglich zur leichteren Lesbarkeit wird in der Folge einzig von „Risikomanagement“ und „Risiko“ gesprochen. Beide sind gleichermaßen Gegenstand von Steuerungsmaßnahmen in der BUWOG Group.

Unter Risikomanagement, bezogen auf das Unternehmen, wird ein systematischer, wertorientierter bzw. erfolgsorientierter Ansatz zur Analyse und zum Umgang mit Risiken verstanden. Das unternehmensweite Risikomanagement der BUWOG Group ist in Anlehnung an das COSO Rahmenwerk aufgebaut, es gliedert sich in Risikoidentifikation, Risikoanalyse, Risikobewertung, Risikosteuerung, Risikomonitoring, Risikoüberwachung, Risikoinformation und -kommunikation sowie internes Umfeld. Dies geschieht sowohl in einem Regelprozess als auch in einem ad-hoc-Prozess.

Die bedeutendsten Risikofaktoren sind finanzielle sowie markt- und immobilispezifische Risiken. Markt- und immobilispezifische Risiken werden im Lagebericht näher erläutert. Die wesentlichen finanziellen Risikofaktoren ergeben sich aus Änderungen der Zinslandschaft sowie aus der Veränderung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern.

### **Ausfall-/Kreditrisiko**

Nach IFRS 7.36 müssen für jede Klasse von Finanzinstrumenten Angaben über das maximale Kreditrisiko am Bilanzstichtag ohne Berücksichtigung risikomindernder Vereinbarungen, eine Beschreibung der erhaltenen Kreditsicherheiten und risikomindernder Vereinbarungen sowie Angaben über die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte, deren Vertragsbedingungen abgeändert wurden und die unter den vorherigen Vertragsbedingungen bereits fällig oder wertgemindert gewesen wären, gemacht werden. Entsprechend IFRS 7.B9 sind die nach IAS 39 gebildeten Wertberichtigungen vom Bruttobuchwert der finanziellen Vermögenswerte abzuziehen. Der verbleibende Betrag repräsentiert das maximale Kreditrisiko. Sicherheiten und sonstige risikomindernde Vereinbarungen werden nicht berücksichtigt, sondern nur gesondert angegeben (IFRS 7.36[b]). Ausfall-/Kreditrisiken ergeben sich, wenn ein Vertragspartner der BUWOG Group seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und infolgedessen ein finanzieller Schaden für die BUWOG Group entsteht. Um diese Risiken zu minimieren, erfolgt ein regelmäßiges Monitoring der überfälligen Salden, werden Kauf-

preiszahlungen über Treuhänder abgewickelt bzw. bestehen teilweise (hypothekarische) Sicherheiten zugunsten der Gesellschaft. Ausfallrisiken wird bilanziell durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist gering. Von den Mietern wird in der Regel eine liquiditätsnahe Sicherheit (bei Wohnimmobilien: Barkautionen) verlangt. Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Banken ist ebenfalls als gering einzustufen, da sämtliche Finanzgeschäfte mit Finanzinstituten guter Bonität abgeschlossen werden. Trotzdem wird ein – auch in Hinblick auf die in der EU geplanten regulatorischen Veränderungen im Bankensektor – erhöhtes Augenmerk auf die Bonität der Banken zu legen sein, da die BUWOG Group mit signifikanten Beträgen bei Banken veranlagt ist.

### **Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko**

Die Refinanzierung am Kapitalmarkt ist für die BUWOG Group von hoher strategischer Bedeutung. Signifikante Schwankungen an den Kapitalmärkten können die Aufnahme von Eigen- bzw. Fremdkapital gefährden. Um das Refinanzierungsrisiko gering zu halten, achtet die BUWOG Group auf einen ausgewogenen Mix aus Eigen- und Fremdkapital bzw. auf unterschiedliche Laufzeiten der Bankfinanzierungen und somit ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil.

Um Kredite zu erhalten oder weiterhin in Anspruch nehmen zu können, muss die BUWOG Group bestimmte Verpflichtungen (Covenants) gemäß den Vereinbarungen mit den Kreditgebern erfüllen. Die BUWOG Group überwacht die Einhaltung dieser Verpflichtungen permanent und steht dazu in engem Kontakt mit den Kreditgebern. Werden diese Verpflichtungen nicht erfüllt, kann es unter gewissen Umständen zu einer Kündigung des Kreditvertrags durch den Kreditgeber kommen. Derzeit sind keine wesentlichen Versäumnisse, die die Geschäftstätigkeit der BUWOG Group negativ beeinflussen könnten, bekannt bzw. zu erwarten.

Die BUWOG Group verfügt zum 30. April 2017 über nicht ausgenutzte Betriebsmittellinien in Höhe von TEUR 25.000,0 (30. April 2016: TEUR 28.000,0). Des Weiteren stehen nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von TEUR 185.662,6 (30. April 2016: TEUR 127.718,3) aus Baufinanzierungen zur Verfügung, welche gemäß Baufortschritt ausgezahlt werden.

Um Risiken mangelnder Kapitalmarkt-Compliance zu vermeiden, hat die BUWOG Group nach erfolgreichem Börsengang im Geschäftsjahr 2013/14 eine Compliance-Richtlinie erlassen, die die Einhaltung der Kapitalmarktverpflichtungen sicherstellt und insbesondere die missbräuchliche Verwendung oder Weitergabe von Insiderinformationen verhindert.

Zu diesem Zweck wurden unter anderem die Compliance-Organisation eingeführt sowie Befugnisse und Aufgaben des Compliance-Verantwortlichen definiert. Ständige und fallweise vorübergehende Vertraulichkeitsbereiche sind eingerichtet und Sperrfristen bzw. Handelsverbote für die in diesen Vertraulichkeitsbereichen tätigen Personen festgelegt und mitgeteilt.

### **Liquiditätsrisiko**

Liquiditätsrisiken werden durch einen Mittelfristplan über fünf Jahre, ein im Monatsraster geplantes Jahresbudget und über monatlich revolvingende Liquiditätsplanungen mit Abweichungsanalysen minimiert. Ein täglich betriebenes Liquiditätsmanagement, verbunden mit regelmäßigem und umfangreichem Reporting an das Management der BUWOG Group, stellt sicher, dass die operativ eingegangenen Verpflichtungen erfüllt sowie Mittel optimal veranlagt werden und die Flexibilität für kurzfristige Akquisitionschancen gewahrt bleibt.

Daneben setzt die BUWOG Group auf langfristige Finanzierungen, bei denen die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Immobilien (Interest Coverage Ratio bzw. Debt Service Coverage Ratio) und ihre beizulegenden Zeitwerte (Loan-to-Value-Ratio) berücksichtigt werden (siehe Kapitel 7.3 *Kapitalmanagement*). Um Kostenüberschreitungen und einen damit verbundenen überhöhten Liquiditätsabfluss zu vermeiden, führt die BUWOG Group bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierliche Budget- bzw. Baufortschrittsüberwachungen durch.

Hinsichtlich der Fälligkeitsstrukturen der Verbindlichkeiten siehe 6.15 *Finanzverbindlichkeiten* und 6.16 *Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten*.

Drohende Mittelabflüsse aus rechtlichen Risiken werden durch die Rechtsabteilung in Abstimmung mit den operativen Einheiten und dem Bereich Corporate Finance & Investor Relations laufend überwacht. Die nachfolgenden Tabellen zeigen eine Fälligkeitsanalyse nicht derivativer und derivativer finanzieller Verbindlichkeiten auf Basis vertraglich vorgesehener nominaler (nicht abgezinster) Mittelabflüsse.

## MITTELABFLÜSSE

in TEUR	Buchwert am 30. April 2017	Mittelabflüsse unter 1 Jahr	Mittelabflüsse zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse über 5 Jahre
<b>Wandelschuldverschreibungen 2016 – 2021</b>	<b>287.987,5</b>	<b>0,0</b>	<b>300.000,0</b>	<b>0,0</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.523.493,3	127.363,1	356.587,2	1.334.670,4
davon besichert	1.442.150,7	113.848,2	330.606,3	1.261.902,6
davon nicht besichert	81.342,6	13.514,9	25.980,9	72.767,8
Verbindlichkeiten Gebietskörperschaften	439.884,8	33.329,5	109.361,4	433.541,4
Übrige	338.527,6	275.581,1	23.723,9	39.222,6
<b>Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>2.301.905,7</b>	<b>436.273,7</b>	<b>489.672,5</b>	<b>1.807.434,4</b>
Passive derivative Finanzinstrumente	76.826,9	15.361,0	38.015,5	11.286,8
<b>Summe derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>76.826,9</b>	<b>15.361,0</b>	<b>38.015,5</b>	<b>11.286,8</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten</b>	<b>147,0</b>	<b>147,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Summe</b>	<b>2.666.867,1</b>	<b>451.781,7</b>	<b>827.688,0</b>	<b>1.818.721,2</b>

## MITTELABFLÜSSE – VORJAHR

in TEUR	Buchwert am 30. April 2016	Mittelabflüsse unter 1 Jahr	Mittelabflüsse zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.581.672,7	123.946,3	433.049,1	1.441.017,1
davon besichert	1.502.009,2	119.020,6	404.148,6	1.374.895,8
davon nicht besichert	79.663,5	4.925,7	28.900,5	66.121,3
Verbindlichkeiten Gebietskörperschaften	470.891,8	22.290,8	96.337,2	521.892,9
Übrige	311.571,5	256.775,4	27.907,0	26.889,1
<b>Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>2.364.136,0</b>	<b>403.012,5</b>	<b>557.293,3</b>	<b>1.989.799,1</b>
Passive derivative Finanzinstrumente	67.912,1	15.309,3	48.182,1	16.278,8
<b>Summe derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>67.912,1</b>	<b>15.309,3</b>	<b>48.182,1</b>	<b>16.278,8</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Summe</b>	<b>2.432.048,1</b>	<b>418.321,8</b>	<b>605.475,4</b>	<b>2.006.077,9</b>

In den übrigen finanziellen Verbindlichkeiten sind Finanzierungsbeiträge in Höhe von TEUR 104.445,9 (30. April 2016: TEUR 104.007,0) enthalten. Diese werden bei Beendigung des Mietverhältnisses an den bisherigen Mieter rückerstattet und von einem Nachmieter wieder eingehoben.

Die Generierung von Liquidität aus dem operativen Geschäft stellt einen zentralen Bestandteil der Strategie der BUWOG Group dar. Prozesse zur Evaluierung von weiteren operativen Kostensenkungs- bzw. Optimierungsmöglichkeiten werden kontinuierlich ausgebaut und weiterentwickelt. Interne Beschaffungsrichtlinien in den operativen Bereichen, vor allem bei Immobiliendienstleistungen sowie Bau- und Bewirtschaftungsmaßnahmen, stellen wesentliche Rahmenbedingungen dieser Kostenreduktions- bzw. Optimierungsmaßnahmen dar.

### Zins- und Kursänderungsrisiko

Die BUWOG Group ist den **Zinsänderungsrisiken** im deutschsprachigen Raum ausgesetzt. Zinserhöhungen können das Ergebnis der BUWOG Group in Form von höheren Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen beeinflussen. Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis der BUWOG Group. Die BUWOG Group limitiert das Risiko steigender Zinsen, die zu höheren Zinsaufwendungen und zu einer Verschlechterung des Finanzergebnisses führen würden, durch den Einsatz von fix verzinsten Finanzierungsverträgen und derivativen Finanzinstrumenten (Swaps). Bezogen auf die nicht durch derivative Finanzinstrumente abgesicherten variablen Finanzierungen hätte eine Erhöhung/Senkung des Zinssatzes um einen Prozentpunkt zum Bilanzstichtag zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwandes um EUR 3,0 Mio./EUR -1,3 Mio. (2015/16: EUR 2,9 Mio./EUR -1,1 Mio.) geführt. Die derivativen Finanzinstrumente werden als selbstständige Geschäfte (und nicht als Sicherungsgeschäfte) zum beizulegenden Zeitwert bilanziert, sodass Änderungen des beizulegenden Zeitwertes unmittelbar in das Finanzergebnis einfließen. Fair-Value-Hedge Accounting und Cash-flow-Hedge Accounting im Sinne von IAS 39.71 ff werden nicht angewendet, da die Voraussetzungen dafür nicht gegeben sind. Darüber hinaus reduziert die für den überwiegenden, allerdings kleiner werdenden Teil des Wohnungsbestands normierte kostendeckende Miete das Zinsänderungsrisiko, weil diese Zinsänderungen über die WGG-Miete verrechnet werden können.

Die Bilanzierung und Bewertung der derivativen Finanzinstrumente erfolgt zu beizulegenden Zeitwerten. Derivative Finanzinstrumente mit einem negativen beizulegenden Zeitwert werden in der Konzernbilanz unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (siehe Kapitel 6.16 *Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten*) ausgewiesen. Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der ausschließlich zu Finanzierungszwecken verwendeten derivativen Finanzinstrumente erfolgt ergebniswirksam im Finanzergebnis.

Die Art der Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

#### FIX/VARIABEL VERZINST

in TEUR	30. April 2017	30. April 2016
Fix verzinsten Finanzverbindlichkeiten	788.171,6	817.247,4
Variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten	1.175.300,6	1.235.414,4
<b>Summe verzinsten finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>1.963.472,2</b>	<b>2.052.661,8</b>

Folgende Tabelle zeigt beizulegende Zeitwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos erworbener und zum Bilanzstichtag bestehender derivativer Finanzinstrumente:

## DERIVATE/ZINSSWAPS

	Variablen Element	Negativer beizulegender Zeitwert 30. April 2017 in EUR	Referenzwert 30. April 2017 in EUR	Fixierter Zinssatz in %	Laufzeitende
<b>Zinssatz von 0,5% bis 3%</b>					
Zinsswap (Helaba)	3-M-Euribor	-106.227	4.062.439	0,63	30. April 2024
Zinsswap (Berlin Hyp)	3-M-Euribor	-83.867	858.262	0,69	30. April 2024
Zinsswap (Berlin Hyp)	3-M-Euribor	-5.045.242	187.129.238	0,72	30. April 2024
Zinsswap (Helaba)	3-M-Euribor	-5.011.174	183.925.061	0,72	30. April 2024
Zinsswap (UniCredit Bank Austria)	3-M-Euribor	-3.281.214	102.165.000	0,84	28. Februar 2025
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-2.684.838	129.937.500	0,99	2. Jänner 2025
Zinsswap (UniCredit Bank)	3-M-Euribor	-661.892	16.237.200	1,03	30. April 2021
Zinsswap (UniCredit Bank)	3-M-Euribor	-1.625.628	29.771.400	1,17	31. Jänner 2023
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-218.304	3.632.500	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-1.209.139	20.117.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (UniCredit Bank)	3-M-Euribor	-1.443.278	12.953.150	2,13	29. September 2023
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-2.910.003	20.000.000	2,50	31. Dezember 2036
Zinsswap (UniCredit Bank Austria)	6-M-Euribor	-4.021.956	26.072.576	2,51	28. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-2.896.718	21.727.146	2,51	28. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-3.566.574	26.072.576	2,54	30. November 2036
Zinsswap (BAWAG)	6-M-Euribor	-1.547.626	10.500.000	2,85	31. Dezember 2030
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-3.256.155	14.513.000	2,99	30. September 2039
<b>Anzahl Derivate: 17</b>		<b>-39.569.835</b>	<b>809.674.048</b>		
<b>Zinssatz von 3% bis 4,5%</b>					
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-1.574.132	7.574.000	3,01	30. September 2039
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-4.046.518	23.291.000	3,09	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-7.096.358	44.384.000	3,11	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-3.903.013	24.411.000	3,11	30. September 2031
<b>Anzahl Derivate: 4</b>		<b>-16.620.021</b>	<b>99.660.000</b>		
<b>Zinssatz über 4,5%</b>					
Zinsswap (Commerzbank)	3-M-Euribor	-1.414.380	24.640.000	4,58	29. Juni 2018
<b>Anzahl Derivate: 1</b>		<b>-1.414.380</b>	<b>24.640.000</b>		
<b>Summe Derivate: 22</b>		<b>-57.604.236</b>	<b>933.974.048</b>	<b>1,42</b>	

## DERIVATE/ZINSSWAPS - VORJAHR

	Variablen Element	Negativer beizulegender Zeitwert 30. April 2016 in EUR	Referenzwert 30. April 2016 in EUR	Fixierter Zinssatz in %	Laufzeitende
<b>Zinssatz von 0,5% bis 3%</b>					
Zinsswap (Berlin Hyp)	3-M-Euribor	-6.440.057	193.757.340	0,72	30. April 2024
Zinsswap (Helaba)	3-M-Euribor	-6.299.086	187.205.160	0,72	30. April 2024
Zinsswap (UniCredit Bank Austria)	3-M-Euribor	-4.059.060	103.425.000	0,84	28. Februar 2025
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-2.698.361	131.962.500	0,99	2. Jänner 2025
Zinsswap (UniCredit Bank)	3-M-Euribor	-867.304	16.600.000	1,03	30. April 2021
Zinsswap (UniCredit Bank)	3-M-Euribor	-2.015.319	30.443.400	1,17	31. Jänner 2023
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-276.675	3.718.500	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-1.532.393	20.593.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (UniCredit Bank)	3-M-Euribor	-1.728.009	13.265.400	2,13	29. September 2023
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-3.375.973	21.000.000	2,50	31. Dezember 2036
Zinsswap (UniCredit Bank Austria)	6-M-Euribor	-4.604.689	26.971.188	2,51	28. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-3.148.167	22.475.990	2,51	28. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-3.876.309	26.971.188	2,54	30. November 2036
Zinsswap (BAWAG)	6-M-Euribor	-1.821.993	11.250.000	2,85	31. Dezember 2030
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-3.677.916	14.902.000	2,99	30. September 2039
<b>Anzahl Derivate: 15</b>		<b>-46.421.311</b>	<b>824.540.666</b>		
<b>Zinssatz von 3% bis 4,5%</b>					
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-1.792.025	7.777.000	3,01	30. September 2039
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-4.696.460	24.210.000	3,09	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-7.985.933	46.136.000	3,11	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-4.392.284	25.375.000	3,11	30. September 2031
<b>Anzahl Derivate: 4</b>		<b>-18.866.702</b>	<b>103.498.000</b>		
<b>Zinssatz über 4,5%</b>					
Zinsswap (Euro Hyp)	3-M-Euribor	-2.624.088	25.060.000	4,58	29. Juni 2018
<b>Anzahl Derivate: 1</b>		<b>-2.624.088</b>	<b>25.060.000</b>		
<b>Summe Derivate: 20</b>		<b>-67.912.101</b>	<b>953.098.666</b>	<b>1,43</b>	

Der Referenzwert umfasst die Bezugsbasis der zum Bilanzstichtag offenen derivativen Werte. Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den die jeweilige Gesellschaft bei Auflösung des Geschäftes am Bilanzstichtag zahlen müsste.

Eine Änderung des Diskontierungszinssatzes beeinflusst die Bewertung von Zinsderivaten und Finanzverbindlichkeiten, die in Zusammenhang mit der Förderung von Immobilienobjekten stehen und zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Im Rahmen von kapitalwertorientierten Verfahren nach der DCF-Methode, die auch für die Bewertung der Zinsderivate und Finanzverbindlichkeiten Verwendung findet, erfolgt die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes durch Abzinsung der zukünftigen Cashflows mit aktuellen Diskontkurven. Diese Diskontkurve setzt sich aus einer Referenzzinskurve und einem für die BUWOG Group spezifischen Zinszuschlag (Credit Spread) zusammen (siehe Kapitel 7.1.3 *Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten*). Steigende (Sinkende) Zinsen führen zu einem höheren (niedrigeren) Diskontfaktor und somit zu einer Reduktion (Erhöhung) des negativen beizulegenden Zeitwertes der Derivate oder Finanzverbindlichkeiten. Zinsänderungsrisiken werden mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf beizulegende Zeitwerte, Zinszahlungen, Zinserträge und Zinsaufwendungen dar.

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkung einer Veränderung des Zinsniveaus auf die beizulegenden Zeitwerte der Zinsderivate (Zinsswaps). Es wird eine Veränderung des Zinsniveaus um 10, 25 bzw. 50 Basispunkte (BP) angenommen.

**ZINSÄNDERUNGSRISSIKO DERIVATE/ZINSSWAPS**

in TEUR	Negativer beizulegender Zeitwert 30. April 2017	Zinsszenarien		
		+/- 10 BP	+/- 25 BP	+/- 50 BP
<b>Sensitivitätsanalyse 2016/17</b>				
Veränderung des negativen beizulegenden Zeitwerts bei Zinserhöhung	-57.604,2	+2.798,5	+12.463,5	+28.795,1
Veränderung des negativen beizulegenden Zeitwerts bei Zinssenkung	-57.604,2	-9.862,1	-19.250,5	-34.873,5
<b>Sensitivitätsanalyse 2015/16</b>				
Negativer beizulegender Zeitwert 30. April 2016				
Veränderung des negativen beizulegenden Zeitwerts bei Zinserhöhung	-67.912,1	+3.269,5	+13.905,4	+31.833,3
Veränderung des negativen beizulegenden Zeitwerts bei Zinssenkung	-67.912,1	-10.622,4	-20.935,5	-38.161,4

Die nachfolgende Tabelle stellt die Sensitivität der beizulegenden Zeitwerte der eingebetteten Derivate der Wandelschuldverschreibungen auf Veränderungen des Zinsniveaus dar. Es wird eine Veränderung des Zinsniveaus um 10, 25 bzw. 50 Basispunkte angenommen.

**ZINSÄNDERUNGSRISSIKO EINGEBETTETE DERIVATE DER WANDELSCHULDVERSCHREIBUNGEN**

in TEUR	Negativer beizulegender Zeitwert 30. April 2017	Zinsszenarien		
		+/- 10 BP	+/- 25 BP	+/- 50 BP
<b>Sensitivitätsanalyse 2016/17</b>				
Veränderung des negativen beizulegenden Zeitwerts bei Zinserhöhung	-19.222,7	-138,8	-492,2	-868,5
Veränderung des negativen beizulegenden Zeitwerts bei Zinssenkung	-19.222,7	+129,8	+379,2	+947,6

Eine weitere Sensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkung einer Veränderung des Zinsniveaus auf die beizulegenden Zeitwerte der erfolgswirksam zum Fair Value bewerteten Finanzverbindlichkeiten. Es wird eine Veränderung des Zinsniveaus um 50 bzw. 100 Basispunkte angenommen.

**ZINSÄNDERUNGSRISSIKO FINANZVERBINDLICHKEITEN**

in TEUR	Beizulegender Zeitwert 30. April 2017	Zinsszenarien	
		+/- 50 BP	+/- 100 BP
<b>Sensitivitätsanalyse 2016/17</b>			
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts bei Zinsänderung	-492.947,9	+/-23.317,3	+/-45.026,4
<b>Sensitivitätsanalyse 2015/16</b>			
Beizulegender Zeitwert 30. April 2016			
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts bei Zinsänderung	-717.130,9	+/-37.523,7	+/-70.812,5

Hinsichtlich der Konditionen der Finanzverbindlichkeiten wird auf Kapitel 6.15 *Finanzverbindlichkeiten* verwiesen.

Neben Kreditverbindlichkeiten können auch Wertpapiere und Forderungen, insbesondere Forderungen aus Finanzierungen (gewährte Darlehen an Dritte), zins sensitiv sein. Die bestehenden Forderungen aus Finanzierungen sind überwiegend fix verzinst, weshalb sich aus diesen kein bzw. nur ein geringes Zinsänderungsrisiko ergibt.

Der beizulegende Zeitwert der eingebetteten Derivate aus den Wandelschuldverschreibungen unterliegt auch dem **Kursänderungsrisiko**. Eine Erhöhung/Senkung des Aktienkurses um 10 Prozentpunkte hätte die negativen beizulegenden Zeitwerte der eingebetteten Derivate aus den Wandelschuldverschreibungen um EUR 7,6 Mio./EUR -5,8 Mio. erhöht/vermindert.

## **KAPITALMANAGEMENT**

Das Ziel des Vorstands der BUWOG AG ist es, die kurz-, mittel- und langfristige Liquidität sicherzustellen. Außerdem wird gerade in Zeiten niedriger Zinsen versucht, diese Situation durch zinssichernde Instrumente wie Swaps auszugleichen. Zudem wird ein Loan-to-Value-Verhältnis (LTV) von nicht höher als 45% angestrebt.

### **DEBT-EQUITY-RATIO**

in TEUR	30. April 2017	30. April 2016
Fremdkapital	3.023.894,0	2.744.132,2
Eigenkapital	1.995.809,5	1.699.958,8
<b>Debt-Equity-Ratio</b>	<b>151,5%</b>	<b>161,4%</b>

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Berechnung des Loan-to-Value-Verhältnisses:

### **LOAN-TO-VALUE**

in TEUR	30. April 2017	30. April 2016
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	287.987,5	0,0
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.844.645,6	1.947.004,0
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	118.826,6	105.657,8
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	147,0	0,0
Abzüglich Liquide Mittel	-211.397,2	-82.540,1
<b>Summe Netto-Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>2.040.209,5</b>	<b>1.970.121,7</b>
Immobilienvermögen	4.203.921,9	3.885.043,7
In Bau befindliches Immobilienvermögen	56.300,0	32.964,8
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	15.661,1	0,0
Immobilienvorräte	355.531,4	217.253,7
<b>Summe Immobilienvermögen</b>	<b>4.631.414,4</b>	<b>4.135.262,2</b>
<b>LTV</b>	<b>44,1%</b>	<b>47,6%</b>

Die BUWOG Group unterliegt keinen externen Mindestkapitalanforderungen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden keine Änderungen im Kapitalmanagement-Ansatz der BUWOG Group statt.

## **VERANTWORTUNG**

Der Vorstand ist für die risikopolitischen Grundsätze, die Risikostrategie und die Etablierung des Risikobewusstseins verantwortlich. Die Risikostrategie wird mindestens einmal jährlich vom Vorstand überprüft und anlassbezogen aktualisiert. Der Risikomanager ist für die Entwicklung und konkrete Ausgestaltung des Risikomanagementsystems, für die Überwachung und die Berichterstattung der vom Vorstand vorgegebenen Risikostrategie sowie für die Methodik der Risikoquantifizierung, der Risikoangemessenheit und der generellen Standards der Risikosteuerung verantwortlich. Er konsolidiert die Risikomanagementinhalte der operativen Einheiten und koordiniert alle Maßnahmen zur Risikosteuerung, Risikobegrenzung und Risikoüberwachung. Regelmäßig wird über den Status und Verlauf im Rahmen eines Risikoberichts informiert. Der Vorstand erhält den Risikobericht im Rahmen der Vorstandssitzungen.

## **ABLAUF**

Risiken werden anhand ihrer organisatorischen Zugehörigkeit – durch Risikokategorien – und ihres materiellen Wirkungskreises – durch Risikoarten – klassifiziert. In dieser Systematik stehen die Risikokategorien an der Spitze, ihnen unter- und zugeordnet sind die Risikoarten. Der Risikomanagement-Prozess beginnt mit der Identifikation von Risiken (Risikoidentifikation). In einem weiteren Schritt werden die Risiken analysiert (Risikoanalyse) und in der Folge hinsichtlich ihrer geschätzten Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrer geschätzten Schadenshöhe bewertet (Risikobewertung). Im Anschluss werden Maßnahmen und Kontrollen zur Risikobewältigung festgelegt (Risikosteuerung) und nachverfolgt (Risikomonitoring). Die Risikoidentifikation und -analyse kann je nach Umstand quantitativer, halb-quantitativer oder qualitativer Natur sein. In der Praxis wird oftmals zuerst eine qualitative Analyse durchgeführt, um einen allgemeinen Anhaltspunkt für die Höhe des Risikos zu erhalten und um die wichtigsten Risiken herauszuarbeiten. Der Regelprozess stellt die grundlegende unternehmensweite Funktionalität des Risikomanagements dar. Es handelt sich um eine periodische, systematische Risikoerhebung, die einen einheitlichen Stand für das Risikoreporting an die Unternehmensleitung ermöglicht. Der Ad-hoc-Meldeprozess im Risikomanagement flankiert und komplettiert den Regelprozess. Er ergänzt die regelmäßige quartalsweise Risikobetrachtung. Die Kennzahl „Recurring Funds From Operations“ (RFFO) stellt eine bedeutende immobilien-spezifische Kennzahl dar, die sich bestens für die relative Einbindung in die Auswirkungsbewertung von Risiken eignet. Als Basis für die Berechnung der Auswirkung in Euro wird daher der budgetierte Recurring FFO herangezogen (weitere Erläuterungen zu dieser Kennzahl finden sich im Kapitel *Strategie und Erfolgsfaktoren*). Parallel zu oben angeführten Tätigkeiten werden die Risiken laufend überwacht und kommuniziert. Die Kommunikation und der Informationsaustausch mit den internen und externen Stakeholdern finden bedarfsgerecht in jeder Phase des Risikomanagement-Prozesses statt.

## **BERICHTSWESEN**

Eine Übersicht aller Risiken mit Maßnahmen in Form einer Risikolandkarte wird dem Vorstand quartalsweise in der Vorstandssitzung präsentiert. Die Risikolandschaft der BUWOG Group wird laufend durch den Risikomanager mit den Risikoinformationen aus den operativen Einheiten aktualisiert. Die bestehenden Risiken und Maßnahmen werden dabei mit den jeweiligen Risikoeignern gemeinsam aktualisiert und allfällige neue Risiken in das Reporting aufgenommen. Neben den operativen und strategischen Risiken der BUWOG Group wird für jedes Neubauprojekt eine eigene Risikomatrix geführt und mindestens quartalsweise aktualisiert. Risikomeldungen von hohen Risiken mit akutem Handlungsbedarf werden unmittelbar nach Evaluierung des Risikomanagers an den Vorstand übermittelt. Die Risikoberichterstattung an den Aufsichtsrat erfolgt gemäß gesetzlichen Bestimmungen durch den Vorstand.

## **MARKTRISIKO UND IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN**

Die Geschäftstätigkeiten der BUWOG Group umfassen die Immobilienentwicklung, die Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien sowie den Verkauf von Einzelwohnungen, Einzelobjekten und Portfolios. Auf dem Immobilienmarkt sind Angebot und Nachfrage von einer Vielzahl teils erheblich schwankender Einflussfaktoren abhängig. Zu diesen Faktoren gehören beispielsweise wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen, demografische Entwicklungen, die Verfügbarkeit von Finanzierung, Rohstoff- und Energiepreise sowie Investoreninteresse und die wahrgenommene Attraktivität von Immobilien im Vergleich zu anderen Anlageformen.

Neben den typischen Risiken als Eigentümer von Immobilien, welche die BUWOG Group durch objektbezogene Versicherungen minimiert, bestehen darüber hinaus immobilien-spezifische Risiken. Diese beziehen sich vor allem auf die Lage der Immobilien, die Architektur und den baulichen Zustand sowie auf die unmittelbare Wettbewerbssituation und die sozioökonomischen Faktoren am Standort. Die BUWOG Group minimiert diese Risiken unter anderem durch den Einsatz von Controlling-Instrumenten, die das Asset Management bei der regelmäßigen Bewertung der Objekte und der Lagequalität sowie der Marktattraktivität pro Objekt auf Basis von Kennzahlen unterstützen. Zudem werden die Ergebnisse aus der Bewirtschaftung der Immobilien im Rahmen von regelmäßigen Terminen zwischen Asset Management, Bestandsimmobilien-Controlling, Bereichsleitung und dem Vorstand besprochen und analysiert. Sämtliche Marktveränderungen werden bei der Analyse des Immobilienportfolios berücksichtigt und beeinflussen maßgeblich Investitions-, Verkaufs- und Projektplanungen und somit mittelfristig die Unternehmensplanung. Eine detaillierte Budgetplanung auf Objektebene in Verbindung mit der Mittelfristplanung sowie laufende Plan-Ist-Vergleiche unterstützen das Management bei der Steuerung des Geschäftsergebnisses. Immobilien, die den Anforderungen der Portfolioanalyse hinsichtlich Standort, Qualität und Wettbewerbsfähigkeit nicht entsprechen, werden zum Verkauf bestimmt.

Insbesondere durch Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite für Vermietungen unterliegt die BUWOG Group dem Marktrisiko, da diese direkte Auswirkungen auf die tatsächlichen Mieteinnahmen sowie Leerstände haben und sich auch in den Immobilienpreisen widerspiegeln. Regionale und produktspezifische Diversifikationen des Wohnungsangebots, des Bestandsportfolios sowie der Neubautätigkeit unter Verfolgung eines differenzierten Produktlinien-Konzepts sowie aktives Immobilienmanagement unter Nutzung der langjährig aufgebauten regionalspezifischen Marktkenntnisse ermöglichen der BUWOG Group optimierte Investitionen in die bestehenden Immobilien. Zusätzlich wird dem Marktrisiko durch objekt- und lagespezifische Mietzinsgestaltung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen begegnet.

Um Risiken vor dem Erwerb neuer Immobilien umfassend erkennen und bewerten zu können, sind mehrstufige Due-Diligence-Prüfungen unter Einbindung unabhängiger Experten in jedem Akquisitionsprozess der BUWOG Group vorgesehen.

**Akquisitions-/Projektentwicklungsrisiko.** Im Rahmen von Akquisitions- und Entwicklungstätigkeiten bestehen Risiken insbesondere hinsichtlich rechtlicher, sozialer, technischer, wirtschaftlicher und steuerlicher Fragestellungen. Um Risiken bereits vor dem Erwerb neuer Immobilien erkennen und bewerten zu können, finden mehrdimensionale nach Risikorelevanz und -intensität abgestufte Due-Diligence-Prüfungen unter Einbindung unabhängiger Experten in jedem Akquisitionsprozess der BUWOG Group statt. Immobilien, die den hohen Qualitätsanforderungen der BUWOG Group nicht entsprechen, werden grundsätzlich nicht angekauft. Das Risiko, erst nach Abschluss des Ankaufs an Informationen zu gelangen, welche die wirtschaftlichen Annahmen negativ beeinflussen (z.B. unvollständige Angaben in den Due-Diligence-Berichten, Änderungen der Rechtslage), sowie das Risiko zwischenzeitlicher Marktänderungen sind dabei nicht vollständig abschließbar.

Ein Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der BUWOG Group bezieht sich auf die Entwicklung von Immobilienprojekten in Berlin, Hamburg und Wien, wobei die Gruppe die Erweiterung dieser Aktivitäten in Zukunft plant. Naturgemäß sind Entwicklungstätigkeiten mit erheblichen Risiken verbunden. Die Verzögerung notwendiger Genehmigungen, der Einsatz von Bürgerinitiativen oder Probleme bei der Baudurchführung könnten dazu führen, dass die begonnenen Entwicklungsprojekte mehr Zeit als erwartet in Anspruch nehmen. Ebenso können die Renditen aufgrund von Verwertungs- und Vermietungsrisiken sowie Baukostenüberschreitungen sinken.

Die BUWOG Group minimiert diese Risiken, indem sie Projekte mit regelmäßigen Kosten- und Terminkontrollen sowie darauf aufbauenden Abweichungsanalysen begleitet. Es wurde eigens eine Risikoanalyse und Systematik für die Immobilienentwicklung implementiert, um Risiken zeitgerecht zu identifizieren und um diesen Auswirkungen entgegenwirken zu können. Weitere Details sind im Kapitel 7.2.2 *Ausfall-/Kreditrisiko* im Konzernanhang dargestellt.

**Immobilienbewertungsrisiko.** Die BUWOG Group wendet branchenüblich das Modell der Fair-Value-Bewertung an. Bei dieser Methode werden Immobilien zu dem Wert bilanziert, zu dem die Immobilie zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte. Die Immobilien der BUWOG Group werden mindestens halbjährlich durch externe Gutachter bewertet. Die im Rahmen der Immobilienbewertung ermittelten Werte weisen eine große Abhängigkeit von der Berechnungsmethodik sowie den der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen auf. Wichtige Parameter für die Errechnung des beizulegenden Zeitwerts der Bestandsimmobilien sind Zinssatz und Vermietungsgrad. Bei einer Veränderung der den Bewertungen zugrunde liegenden Annahmen kann es zu signifikanten Bewertungsschwankungen kommen. Sollten sich beispielsweise die angenommene Auslastung, Marktpreis, Zinsniveau oder zukünftige Investitionskosten eines Objekts ändern, hat dies unmittelbare Auswirkungen auf die Rentabilität bzw. den Verkehrswert des Objekts. Bereits geringfügige Veränderungen der Annahmen in den Bewertungen, die beispielsweise aus konjunkturellen bzw. immobilisenspezifischen Gründen entstehen, können das Konzernergebnis der BUWOG Group wesentlich beeinflussen.

## POLITISCHE, STEUERLICHE UND RECHTLICHE RISIKEN

**Rechtliche Risiken.** Als Immobilienentwickler und -bestandshalter ist die BUWOG Group einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt. Dazu zählen unter anderem Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb beziehungsweise der Veräußerung von Immobilien und der Errichtung von Gebäuden sowie Rechtsstreitigkeiten mit Mietern oder anderen Vertragspartnern.

Für die Geschäftstätigkeit der BUWOG Group haben insbesondere das Miet- und Wohnrecht sowie das Bau-, Zivil-, Steuer- und Umweltrecht große Bedeutung. Gesetzesänderungen und höchstgerichtliche Entscheidungen verfolgt die BUWOG Group daher mit besonderem Interesse, um zeitnah auf verbindliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Die Ergebnisse von anhängigen Zivil- und Verwaltungsverfahren bzw. außergerichtlichen Vergleichsgesprächen mit Mietern, Auftragnehmern und Development-Partnern können nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Es besteht das Risiko, dass aufgrund von gerichtlichen oder behördlichen Entscheidungen oder Vergleichsvereinbarungen Aufwendungen entstehen, die unvorhergesehene Auswirkungen auf das Ergebnis der BUWOG Group haben können.

Die BUWOG Group minimiert Risiken bei gesellschaftseigenen Gebäuden und unbebauten Liegenschaften mittels Gebäudeversicherungen beziehungsweise Haftpflichtversicherungen.

**Steuerrisiken.** Für einige Gesellschaften des Konzerns sind die Betriebsprüfungen vergangener Jahre noch nicht abgeschlossen bzw. wurden noch nicht begonnen. Es ist möglich, dass zusätzliche Steuern entrichtet werden müssen. Steuerliche Belastungen der deutschen Konzerngesellschaften können auch in Zukunft aus der Regelung zur Zinsschranke bezüglich der Beschränkung der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen im Rahmen der Einkommenssteuerermittlung resultieren.

Durch Veränderung der Anteilseigner- und Organisationsstrukturen können gegebenenfalls Grunderwerbsteuer ausgelöst werden oder steuerliche Verlustvorträge untergehen. Der Ansatz latenter Steuern auf Verlustvorträge kann durch grundlegende Änderungen in den steuerlichen Rahmenbedingungen zeitlich befristet oder sogar versagt werden, sodass hierdurch ein Aufwand in Höhe der Abschreibung auf die aktive latente Steuer entstehen würde.

**Politische und regulatorische Risiken.** Die BUWOG Group ist allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von gesetzlichen Rahmenbedingungen ergeben (u.a. Mietrecht, Baurecht, Umweltrecht, Steuerrecht, Verwaltungsrecht). Da die BUWOG Group ihre Tätigkeiten auf Österreich und Deutschland beschränkt und derartige Veränderungen in beiden Ländern zumeist nicht kurzfristig und überraschend auftreten, besteht in aller Regel ausreichend Reaktionszeit, um sich auf Veränderungen einzustellen.

## SONSTIGE RISIKEN

**Konzentrationsrisiko.** Unter Konzentrationsrisiko versteht man die Häufung von gleich gelagerten Risiken, die dem Grundsatz der Risikostreuung widersprechen. Solche Risiken reduziert die BUWOG Group, indem sie auf eine regionale Diversifikation des Portfolios achtet und auf ein aus drei Geschäftsbereichen bestehendes Businessmodell setzt: Asset Management, Property Development, Property Sales.

**Integrationsrisiko.** Die Risiken beim Ankauf von Portfolios und der Integration in die BUWOG Group werden in einer dem Ankauf vorgelagerten Due Diligence erhoben und in den Kaufpreisverhandlungen berücksichtigt. Die Risiken betreffen hauptsächlich finanzielle und rechtliche Risiken sowie die Integration in die BUWOG Group und die wirtschaftliche Entwicklung der Portfolios. Die wirtschaftliche Entwicklung der Portfolios kann von Marktrisiken und immobilienpezifischen Risiken beeinflusst werden. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Risiken in der Due Diligence nicht erkannt und somit nicht im Kaufpreis reflektiert werden bzw. dass Annahmen in der Due Diligence zu optimistisch gewählt werden und dadurch letztendlich ein zu hoher Kaufpreis bezahlt wird. Bei der Integration von bestehenden Organisationsstrukturen besteht das Risiko, dass Erträge nicht im geplanten Ausmaß realisiert werden können, geplante Synergien nicht eintreten oder nicht geplante Mehrkosten durch einen erhöhten Integrationsaufwand entstehen bzw. die Integration den dafür geplanten Zeitraum überschreitet, wodurch zusätzliche Kosten entstehen. Diesen Risiken begegnet die BUWOG Group durch die Einbindung interner und externer Experten aus sämtlichen relevanten Fachbereichen in die Due Diligence sowie durch die Erstellung darauf aufbauender Businesspläne. Zudem werden

erfahrene Integrationsmanager, die zeitgerecht detaillierte Integrationsplanungen erstellen und den Integrationsprozess sowohl koordinieren als auch umsetzen, zur weiteren Reduktion dieser Risiken eingesetzt.

**Organisationsrisiko.** Zur Erkennung und Vermeidung von Akquisitions-, Projektentwicklungs-, Bewirtschaftungs- und Investitionsrisiken wurden innerhalb der BUWOG Group Richtlinien und Prozesse implementiert. Diese regeln die Rahmenbedingungen und Freigabegrenzen der einzelnen Maßnahmen (Ankauf, Entwicklung, Bewirtschaftung und laufende Investitionen). Dadurch können wesentliche strategische und immobilien-spezifische Risiken minimiert bzw. ausgeschlossen werden. Die Freigabegrenzen sind in einer umfassenden, konzernweit gültigen Kompetenzrichtlinie definiert, welche die Pouvoirs einzelner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bis hin zum Vorstand regelt. Darüber hinaus ist in bestimmten Fällen die Genehmigung durch den Aufsichtsrat erforderlich.

**IT-Risiko.** Um IT-Risiken zu begegnen sind von allen Mitarbeitern eine IT-Basis-schulung sowie eine IT-Sicherheitsschulung verpflichtend zu absolvieren. Zudem ist im Intranet ein eigener Bereich zum Thema „IT Security“ eingerichtet, wo über aktuelle Sicherheitsthemen im Umgang mit IT-Systemen (z.B. Wahl der richtigen Passwörter, Schutz der Kundendaten etc.) informiert wird. Die BUWOG Group verfügt über einen eigenen Datenschutzbeauftragten sowie einen IT-Security-Ansprechpartner. Die Interne Revision informiert und sensibilisiert Mitarbeiter ebenfalls via Intranet und andere interne Kommunikationskanäle über Gefährdungen (z.B.: „Fake President Frauds“) durch das Internet und zeigt mögliche Abwehr- und Reaktionsmaßnahmen auf. Die Interne Revision führt regelmäßige IT Security Audits durch, um das Sicherheitsniveau der IT-Infrastruktur zu bewerten sowie Sicherheitsschwachstellen frühzeitig zu identifizieren und zu beheben. Im Berichtszeitraum gab es weder in Deutschland noch in Österreich Beschwerden in Bezug auf den Schutz der Privatsphäre der Kunden und die Verletzung des Datenschutzes.

## INTERNES KONTROLLSYSTEM

Das Interne Kontrollsystem (IKS) der BUWOG Group beinhaltet sämtliche aufeinander abgestimmte Methoden und Maßnahmen, die der Bewahrung des Unternehmensvermögens, der Gewährleistung der Genauigkeit und Zuverlässigkeit von Daten des Rechnungs- und Berichtswesens, der Verbesserung der Effizienz betrieblicher Abläufe (inklusive Kontrollen) und der Einhaltung der internen und externen Richtlinien und Vorschriften dienen. Zudem unterstützt das IKS die Einhaltung der vom Vorstand definierten Geschäftspolitik. Insgesamt bietet das IKS dem Vorstand neben einem einheitlichen Berichtswesen und konzernweiten Richtlinien ein umfassendes Instrument zur Analyse und Steuerung von Unsicherheiten und Risiken.

Im Geschäftsjahr 2016/17 hat die Abteilung Prozessmanagement die konsequente unternehmensspezifische Ausgestaltung des Prozessmanagements und des IKS der BUWOG Group vorangetrieben, um den bestehenden und steigenden Ansprüchen auf interner und externer Ebene gerecht zu werden und die Funktionsfähigkeit des IKS sicherzustellen. In diesem Zusammenhang wurde neben dem Regelwerk der BUWOG Group der Prozessmanagement- und IKS-Ansatz sowie die Prozessdokumentation für die Abbildung der Prozesse, Risiken und Kontrollen optimiert. Die neue Prozessdokumentation ermöglicht es unter anderem, Chancen und Risiken im Sinne eines prozessorientierten IKS stärker hervorzuheben und Ansatzpunkte für einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess zu liefern.

Die Weiterentwicklung des IKS erfolgte in Anlehnung an die Empfehlungen des Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission („COSO“) und unter Berücksichtigung des „Three Lines of Defense- Modells“, des Rahmenwerks für ein funktionsfähiges Kontroll- und Überwachungssystem. Die BUWOG Group wird im aktuellen Geschäftsjahr die Optimierung des IKS aktiv weiter ausbauen.

### GRUNDLAGEN DES IKS

Die Prozesslandschaft der BUWOG Group ist die Ausgangsbasis für die Evaluierung des IKS auf Prozessebene. Die Prozesslandschaft besteht aus einzelnen Geschäftsprozessen, in denen der folgerichtige Ablauf verschiedener Arbeitsschritte und Tätigkeiten vor- und nachgelagerter Bereiche beschrieben wird. Risiko-behaftete Prozessschritte und Entscheidungen werden mit Kontrollen versehen. Die Kontrollen der BUWOG Group wurden mithilfe einer Prozessmanagement- und IKS-Software in die Prozesslandschaft integriert.

## **KONTROLLUMFELD**

Das Kontrollumfeld der BUWOG Group umfasst die Rahmenbedingungen des IKS, unter denen die internen Kontrollmaßnahmen ausgestaltet und umgesetzt werden. Wesentliche Bestandteile sind neben gesetzlichen Bestimmungen insbesondere unternehmensinterne Vorgaben, Richtlinien und Grundsätze (u.a. hinsichtlich Funktionstrennungsprinzip, Vier-Augen-Prinzip, Transparenz, Dokumentationspflicht, Kompetenzrichtlinie) sowie die klare Führungs- und Unternehmensstruktur und die Kommunikation der Grundwerte durch das Management. Das IKS sorgt in der Rechnungslegung und in der Finanzberichterstattung dafür, dass Ordnungsmäßigkeit, Sicherheit und Wirtschaftlichkeit gewährleistet werden und die notwendigen Informationen richtig, vollständig und zeitnah vorliegen. Die Eckpunkte des rechnungslegungsbezogenen IKS der BUWOG Group sind eine angemessene Funktionstrennung, die Anwendung des Vier-Augen-Prinzips bei der Bestell- und Rechnungsfreigabe, die Einhaltung interner Richtlinien, die Kontrolle der erhaltenen Buchhaltungsdaten durch das Konzern-Controlling in Bezug auf Richtigkeit, Plausibilität und Vollständigkeit, in die Prozessabläufe integrierte, präventive und detektive Kontrollen und die Automatisierung wesentlicher Kontrollen über angemessene Systemeinstellungen der Finanzbuchhaltungssoftware.

## **INFORMATION & KOMMUNIKATION**

Die Etablierung bzw. Implementierung des IKS der BUWOG Group sowie bestehender und neuer Richtlinien, Prozesse und Kontrollmaßnahmen wird im Rahmen von laufenden Informationsveranstaltungen, Schulungen, Feedback-Runden und im BUWOG-Intranet als Informations-, Kommunikations- und Anwendungsplattform unterstützt. Verbesserungs- und Optimierungsmöglichkeiten des IKS werden den jeweiligen Prozessverantwortlichen und an Vorstand und Aufsichtsrat berichtet.

## **ÜBERWACHUNG DURCH DIE INTERNE REVISION**

Im Geschäftsjahr 2016/17 erfolgte die Überwachung der Einhaltung und Wirksamkeit des IKS durch die Interne Revision der BUWOG Group. Die Interne Revision ist in Übereinstimmung mit den Anforderungen der C-Regel 18 des Österreichischen Corporate Governance Kodex als eigene Stabsstelle des Vorstands der BUWOG AG eingerichtet und disziplinarisch dem CEO unterstellt. Im Rahmen der Unternehmenssteuerung ist die Interne Revision ein wichtiges Instrument zur Unterstützung des Vorstands und Aufsichtsrats der BUWOG Group bei der Ausübung ihrer Kontroll- und Überwachungspflichten. Die Interne Revision ist konzernweit für die Erbringung der damit verbundenen Revisionstätigkeit zuständig. Sämtliche Gesellschaften, Geschäftsbereiche und Abläufe sind uneingeschränkt vom Prüfungsumfang der Internen Revision umfasst. Die damit verbundenen Rechte und Pflichten sowie die Regelungen der Revisionstätigkeiten sind in einer konzernweit gültigen Organisationsrichtlinie („Geschäftsordnung der Internen Revision“) festgehalten. Auf Grundlage eines von Vorstand und Aufsichtsrat der BUWOG AG genehmigten risikoorientierten Jahresrevisionsplans führte die Interne Revision unabhängige und objektive Prüfungen durch. Geprüft wurden dabei vor allem die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsabläufe, die Wirksamkeit des IKS und Möglichkeiten der Prozess- bzw. Effizienzverbesserung. Die Ergebnisse der Prüfungen wurden im Berichtszeitraum regelmäßig an den Vorstand der BUWOG AG und zweimal jährlich an den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats der BUWOG AG berichtet. Die Revisionsberichte umfassten Empfehlungen und Maßnahmen. Eine periodische Nachverfolgung überwacht die Umsetzung vereinbarter Verbesserungsmaßnahmen. Durch Orientierung auf die Optimierung der Unternehmensprozesse und die interne Beratung ist die Interne Revision ein zukunftsorientiertes Steuerungselement und leistet einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Unternehmensziele und zur Wertsteigerung des Unternehmens.

Die Interne Revision verfolgt im Rahmen ihrer Prüfungs- und Beratungsleistung die Aufgabe, Verbesserungspotenziale zu erkennen, Veränderungen anzuregen („Innovations- und Initiativfunktion“) und bei der Umsetzung von Verbesserungsvorschlägen zu unterstützen („prüfungsnahe Beratung“). Die zunehmende Berücksichtigung von Datenanalysemethoden zeigt die moderne Ausrichtung der Internen Revision, die es ermöglicht, das Risikomanagement und das IKS effektiver zu unterstützen, Effizienz- und Effektivitätssteigerungen innerhalb der Organisation besser zu identifizieren und somit einen zusätzlichen Mehrwert für die BUWOG Group zu schaffen.

Im Geschäftsjahr 2016/17 wurde ein externes Quality Assessment der Internen Revision durchgeführt: Die externen Prüfer bestätigten, dass die BUWOG AG über eine angemessene und wirksame Interne Revision verfügt, deren Handlungen in Übereinstimmung mit den Internationalen Standards für die berufliche Praxis der Internen Revision erfolgen.

## **INTERNES HINWEISGEBERSYSTEM**

Die BUWOG Group bekennt sich zu einer nachhaltigen Unternehmensführung. Vor diesem Hintergrund sowie zwecks Erlangung von Informationen und Hinweisen über Unregelmäßigkeiten bzw. potentielle Handlungen, die zu absichtlichen Schädigungen der BUWOG Group oder Dritter führen können, wurde im Geschäftsjahr 2016/17 die Einführung eines internen Hinweisgebersystems initiiert. In diesem Zusammenhang wurde eine Betriebsvereinbarung, die die Nutzung des internen Hinweisgebersystems unter Einhaltung datenschutzrechtlicher Anforderungen regelt, abgeschlossen. Auf Basis dessen wurde im Berichtsjahr das interne Hinweisgebersystem zur Registrierung bei der Österreichischen Datenschutzbehörde gemäß Datenschutzgesetz 2000 gemeldet. Die Registrierung des internen Hinweisgebersystems erfolgte zu Beginn des aktuellen Geschäftsjahres.

**Inhalte des internen Hinweisgebersystems der BUWOG Group.** Das interne Hinweisgebersystem steht allen Mitarbeitern der BUWOG Group zur Verfügung. Alle Mitarbeiter sind angehalten, Verstöße gegen gesetzliche Bestimmungen oder konzerninterne verbindliche Regelungen betreffend die ordnungsgemäße Rechnungslegung, Buchhaltung, interne Rechnungslegungskontrollen, Wirtschaftsprüfung, Korruption, Bestechung, Betrug und Finanzkriminalität, Geldwäsche oder Insiderhandel namentlich oder unter Wahrung der Anonymität zu berichten, unabhängig davon, ob sie von Mitarbeitern der BUWOG Group oder von einem Geschäftspartner begangen werden.

**Meldestellen („Hinweisgebersysteme“).** Die Meldestellen sind Führungskräfte, die Abteilung Interne Revision sowie die Compliance-Verantwortliche der BUWOG Group und können auch für Anfragen zu Compliance-Richtlinien und -Fragestellungen und/oder für Hinweise auf Schwächen im Verfahren, Risikofelder oder Verbesserungsmöglichkeiten genutzt werden. Für den Fall, dass Mitarbeiter der BUWOG Group unsicher sind, ob Sie einen Vorfall melden möchten oder nicht bzw. wie Sie mit bekannten Umständen umgehen sollen, können Sie die oben genannten Meldestellen sowie auch den zuständigen Betriebsrat kontaktieren. Die Meldestellen gehen allen Hinweisen nach. Bei der Bearbeitung wird höchste Vertraulichkeit und Fairness im Umgang mit dem Hinweisgeber sichergestellt. Dies gilt gegebenenfalls auch für von einem Vorwurf betroffene Mitarbeiter. Es werden keine Sanktionen aufgrund der Meldung von Compliance-Bedenken oder Compliance-Verletzungen gesetzt. Dies gilt auch dann, wenn sich Hinweise bei näherer Prüfung als nicht gerechtfertigt oder nicht substantiiert erweisen, es sei denn, solche Hinweise wurden bewusst falsch erhoben

## ANGABEN ZUM KAPITAL

Das Grundkapital der BUWOG AG beträgt zum 30. April 2017 EUR 99.773.479,00 (30. April 2016: EUR 99.773.479) und besteht aus 99.773.479 stimmberechtigten, nennbetragslosen Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 (30. April 2016: 99.773.479,00 Stückaktien). Sämtliche Aktien der Gesellschaft sind auf Inhaber lautende, nennbetragslose Stückaktien, die gemäß den anwendbaren gesetzlichen Regelungen zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts bzw. zur Ausübung der sonstigen Aktionärsrechte berechtigen. Jede Inhaberaktie gewährt eine Stimme.

Sämtliche Aktien der Gesellschaft (ISIN AT00BUWOG001) sind zum Handel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse, zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse sowie zum Main Market (Rynek podstaowy) an der Warschauer Börse zugelassen (geregelt Märkte im Sinne des § 1 Abs. 2 BörseG).

### WANDELANLEIHEN

**Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelanleihen.** Mit Beschluss der Hauptversammlung der BUWOG AG vom 14. Oktober 2014 wurde der Vorstand ermächtigt, Wandelanleihen, mit denen ein Umtausch- und/oder Bezugsrecht auf bis zu 19.922.696 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft verbunden ist, mit oder ohne Bezugsrechtsausschluss jeweils auch in mehreren Tranchen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt EUR 390.000.000 auszugeben. Gleichzeitig wurde eine bedingte Kapitalerhöhung gemäß § 159 AktG um EUR 19.922.696 beschlossen zur Bedienung von Umtausch- oder Bezugsrechten von Inhabern von Wandelanleihen, die nach dieser Ermächtigung ausgegeben werden.

### WANDELANLEIHEN 2016-2021

Im September 2016 hat die BUWOG AG, gestützt auf den Ermächtigungsbeschluss der Hauptversammlung vom 14. Oktober 2014, eine nicht nachrangige, unbesicherte Wandelschuldverschreibung ohne Verzinsung mit einer Laufzeit bis 9. September 2021 begeben. Der Gesamtnennbetrag der Wandelanleihe 2016-2021 beträgt EUR 300 Mio. mit einer Stückelung zu EUR 100.000. Auf Basis des derzeit geltenden Wandlungspreises von EUR 31,22 (angepasst nach der Kapitalerhöhung der Gesellschaft nach dem Berichtszeitraum im Juni 2017) berechtigt die Wandelanleihe 2016-2021 zur Wandlung in 9.609.224 Stück Aktien der BUWOG AG. Eine Anpassung des Wandlungspreises im Fall von Dividendenausschüttungen erfolgt nur insoweit, als der Dividendenbetrag EUR 0,69 je BUWOG-Aktie übersteigt. Die BUWOG hat das Recht, die Rückzahlung der Schuldverschreibungen bei Fälligkeit entweder in bar, in Aktien oder einer Kombination aus Aktien und Barzahlung zu begleichen. Zusätzlich hat die BUWOG gemäß den Emissionsbedingungen das Recht, die Schuldverschreibungen ab dem 30. September 2019 zurückzuzahlen, falls der Kurs der BUWOG-Aktien 130% des Wandlungspreises über eine bestimmte Zeitperiode übersteigt.

### EIGENE AKTIEN

**Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien.** Mit Beschluss der Hauptversammlung der BUWOG AG vom 8. Juni 2015 wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 und Abs. 1a sowie Abs. 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft im Ausmaß von bis zu 10% des Grundkapitals der Gesellschaft auch unter wiederholter Ausnutzung der 10%-Grenze sowohl über die Börse als auch außerbörslich auch unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts der Aktionäre zu erwerben.

**Ermächtigung des Vorstands zur Veräußerung eigener Aktien.** Mit Beschluss der Hauptversammlung der BUWOG AG vom 8. Juni 2015 wurde der Vorstand für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung gemäß § 65 Abs. 1b AktG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck zu veräußern oder zu verwenden und hierbei auch das quotenmäßige Kaufrecht der Aktionäre auszuschließen (Ausschluss des Bezugsrechts).

Zum 30. April 2017 halten weder BUWOG AG noch kontrollierte Unternehmen eigene Aktien.

## **EIGENTÜMERSTRUKTUR**

Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 3. Februar 2017 hält die IMMOFINANZ AG gemeinsam mit verbundenen Unternehmen zum Stichtag 4.675.415 Stück BUWOG-Aktien. Dies entspricht einem Anteil von rund 4,69% am Grundkapital der BUWOG AG zum Stichtag der Meldung. Den Informationen der BUWOG zufolge werden diese BUWOG-Aktien zur Unterlegung von Wandlungsrechten aus den von IMMOFINANZ AG emittierten Wandelanleihen fällig 2017 und fällig 2018 gehalten.

Mit Stimmrechtsmeldung vom 24. November 2016 hat FMR LLC mitgeteilt, dass FMR LLC gemeinsam mit kontrollierten Unternehmen einen relevanten Anteil hinsichtlich 5.915.455 Stück BUWOG-Aktien zum Stichtag der Meldung hält, entsprechend einem Stimmrechtsanteil von 5,93% der Gesamtzahl der stimmberechtigten Aktien von BUWOG AG.

Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 25. April 2017 hielt BlackRock, Inc. gemeinsam mit kontrollierten Unternehmen zum Stichtag einen relevanten Anteil hinsichtlich 5.063.650 Stück BUWOG-Aktien, entsprechend einem Stimmrechtsanteil von rund 5,08% der Gesamtzahl der stimmberechtigten Aktien von BUWOG AG. Nach dem Berichtszeitraum hat BlackRock, Inc. mehrere Mitteilungen zum Erreichen, Über- oder Unterschreiten der meldepflichtigen Anteilsschwellen von 4% und 5% erstattet. Gemäß Stimmrechtsmitteilungen vom 9. Juni 2017 hält BlackRock, Inc. gemeinsam mit kontrollierten Unternehmen einen relevanten Anteil hinsichtlich 6.087.974 Stück BUWOG-Aktien, entsprechend einem Stimmrechtsanteil von rund 5,42%.

JPMorgan Chase & Co. hat mit Stimmrechtsmitteilung vom 8. September 2015 mitgeteilt, dass JPMorgan Chase & Co. gemeinsam mit kontrollierten Unternehmen einen relevanten Anteil hinsichtlich 4.890.368 Stück BUWOG-Aktien zum Stichtag der Meldung hält, entsprechend einem Stimmrechtsanteil von 4,91% der Gesamtzahl der stimmberechtigten Aktien der BUWOG AG.

## **ANGABEN GEMÄSS § 243A UGB**

Dem Vorstand sind keine Vereinbarungen zwischen den Aktionärinnen und Aktionären gemäß § 243a Abs. 1 Z 2 UGB bekannt, die eine Beschränkung der Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen.

Es gibt keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten im Sinne von § 243a Abs. 1 Z 4 UGB.

Es gibt kein Beteiligungsprogramm der BUWOG AG für Arbeitnehmer. Daher entfällt die Angabe zu einer Stimmrechtskontrolle im Sinne des § 243a Abs. 1 Z 5 UGB.

Es gibt keine sich nicht unmittelbar aus dem Gesetz ergebenden Bestimmungen über die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats und über die Änderung der Satzung der Gesellschaft gemäß § 243a Abs. 1 Z 6 UGB.

## **GENEHMIGTES KAPITAL**

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 7. März 2014 wurde der Vorstand bis zum 25. März 2019 ermächtigt, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 21.582.922,00 durch Ausgabe von bis zu 21.582.922 Stück neuen Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen und zwar auch unter Bezugsrechtsausschluss, (i) wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlage erfolgt und der Anteil der ausgegebenen Aktien die Grenze von 10% des Grundkapitals der Gesellschaft nicht übersteigt, (ii) bei Sacheinlagen, (iii) zur Bedienung einer Mehrzuteilungsoption („Greenshoe“) oder (iv) für den Ausgleich von Spitzenbeträgen.

Nach Ende der Berichtsperiode, im Juni 2017, ist das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 12.471.685,00 (Ausgabe von 12.471.685 Stückaktien), gestützt auf den Ermächtigungsbeschluss der Hauptversammlung vom 7. März 2014, erhöht worden (*7.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag*).

Das genehmigte Kapital besteht noch im nicht ausgenützten Umfang von EUR 9.111.237,00 zur Ausgabe von bis zu 9.111.237 Stück neuen Aktien.

### **KONTROLLWECHSELBESTIMMUNGEN („CHANGE OF CONTROL“)**

Einige der bestehenden Finanzierungsverträge sehen vor, dass im Falle eines Kontrollwechsels eine einvernehmliche Einigung über die Fortsetzung des jeweiligen Kreditverhältnisses zu erzielen ist.

Gemäß den Emissionsbedingungen der Wandelanleihe 2016–2021 ist jeder Wandelanleihegläubiger im Fall eines Kontrollwechsels zur Kündigung aller oder einzelner Schuldverschreibungen, die noch nicht gewandelt oder zurückgezahlt wurden, zum Nennbetrag am Kontrollstichtag berechtigt. Details zu den Kündigungsbestimmungen sind den Emissionsbedingungen der Wandelanleihe 2016–2021 zu entnehmen.

In den Vorstandsverträgen sind „Change of Control“-Klauseln enthalten. Diese können zu einer Vertragsbeendigung führen. Für den Fall eines öffentlichen Übernahmeangebots bestehen zwischen der Gesellschaft und ihren Vorstandsmitgliedern Entschädigungsvereinbarungen. Je nach Restlaufzeit des Vorstandsmandats bleiben die Ansprüche der Vorstandsmitglieder aus den jeweiligen Dienstverträgen für ein bis maximal zwei Jahre aufrecht.

Für Mitglieder des Aufsichtsrats oder Arbeitnehmer gibt es keine entsprechenden Vereinbarungen.

Darüber hinaus bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen der Gesellschaft, die im Falle eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

### **LONG-TERM INCENTIVE PROGRAMM (AKTIONSOPTIONEN FÜR VORSTANDSMITGLIEDER)**

**Long-Term Incentive Programm 2014 (LTIP 2014).** Die Hauptversammlung der BUWOG AG vom 14. Oktober 2014 hat eine bedingte Kapitalerhöhung (§ 159 Abs. 2 Z 3 AktG) zur Einräumung von Aktienoptionen an die Mitglieder des Vorstands der BUWOG AG, Mag. Daniel Riedl und (damals) Dr. Ronald Roos, im Rahmen des Long-Term Incentive Programm 2014 (LTIP 2014) beschlossen.

Im Rahmen des LTIP 2014 sind diesen beiden Vorstandsmitgliedern insgesamt 720.000 Stück Optionen zum Erwerb von BUWOG-Aktien zum Ausübungspreis von jeweils EUR 13,00 eingeräumt worden. Der Ausübungspreis entspricht dem Kurs der Erstnotiz der BUWOG-Aktie am 28. April 2014 an der Frankfurter Wertpapierbörse. Die eingeräumten Aktienoptionen gliedern sich jeweils in Basis-Optionen und drei Tranchen an Bonus-Optionen. Die Ausübbarkeit der Bonus-Optionen hängt vom Erreichen der Erfolgsziele im jeweiligen Geschäftsjahr, bezogen auf den jeweiligen Börsenkurs im Verhältnis zum EPRA-NAV pro Aktie, ab und honoriert die Arbeit des Vorstands zum Abbau des bei Börsenstart implizierten Abschlags zum Buchwert. Damit wird eine Interessengleichheit zwischen Aktionären und Vorstandsmitgliedern durch das LTIP 2014 sichergestellt.

Im Rahmen des LTIP 2014 ist ein Eigeninvestment in BUWOG-Aktien von 50% eines Bruttojahresfixgehalts des teilnehmenden Vorstandsmitglieds vorgesehen. Das Eigeninvestment ist kontinuierlich über einen Zeitraum von drei Geschäftsjahren, beginnend mit dem Geschäftsjahr 2014/15, aufzubauen. Die Gesellschaft ist berechtigt, die bei Optionsausübung zu übertragenden BUWOG-Aktien entweder aus bedingtem Kapital (§ 159 Abs. 2 Z 3 AktG), einem genehmigten Kapital (§ 169 AktG) oder aus eigenen Aktien der Gesellschaft zu liefern.

Die Optionen können grundsätzlich erst nach Ablauf einer Wartefrist von vier Geschäftsjahren, erstmals im fünften Geschäftsjahr nach Beginn des Programms (d.h. 2018/19), ausgeübt werden. In bestimmten Fällen der vorzeitigen Beendigung des Vorstandsmandats ist eine Ausübung der Basis-Optionen und Bonus-Optionen, deren Erfolgsziel jeweils erfüllt wurde, auch vor diesem Zeitraum möglich. Unter anderem sind die Basis-Optionen und Bonus-Optionen, deren Erfolgsziel erfüllt wurde, bei Beendigung des Vorstandsvertrags infolge der „Change of Control“-Klausel zulässig (siehe zu den Kontrollwechsel-Bestimmungen voranstehend). Von dem Recht zur Optionsausübung bei vorzeitiger Beendigung des Vorstandsmandats hat Dr. Ronald Roos Gebrauch gemacht und sämtliche ausübbareren Optionsrechte zum Bezug von insgesamt 160.000 Stück BUWOG-Aktien ausgeübt. Die restlichen 80.000 Stück Optionen sind verfallen. Die auszugebenden BUWOG-Aktien wurden aus bedingtem Kapital gemäß § 159 Abs. 2 Z 3 AktG geliefert.

Eine zusätzliche Behaltefrist für die durch Optionsausübung erworbenen BUWOG-Aktien ist nicht vorgesehen (C-Regel 28 ÖCGK). Die Erfolgsziele für die Bonus-Optionstranchen sind erreicht. Das Vorstandsmitglied

Mag. Daniel Riedl ist berechtigt, die Optionen zum Bezug von insgesamt 480.000 BUWOG-Aktien im Zeitraum von 1. Mai 2018 bis 30. April 2019 (jeweils einschließlich) auszuüben.

Insgesamt beträgt der Schätzwert der noch ausübaren Optionen des LTIP 2014 zum Bilanzstichtag EUR 5.632.800.

**Long-Term Incentive Programm 2017 (LTIP 2017).** Der Aufsichtsrat hat im März 2017 ein Long-Term Incentive Programm 2017 (LTIP 2017) mit synthetischen Optionen (d.h. vorrangige Barabgeltung) für die Mitglieder des Vorstands, Mag. Daniel Riedl, Andreas Segal und DI Herwig Teufelsdorfer, beschlossen.

Im Rahmen des LTIP 2017 werden den Vorstandsmitgliedern Optionen gemäß den festgesetzten Zuteilungs- und Ausübungsbedingungen eingeräumt. Die Anzahl der für ein Geschäftsjahr einzuräumenden Optionen ist abhängig von (i) einem Referenzwert einer Aktienoption (Durchschnittskurs der BUWOG-Aktie), (ii) der Höhe der Vergütung des Vorstandsmitglieds und (iii) dem Grad der Zielerreichung. Abhängig vom Erreichen der langfristig festgesetzten Erfolgsziele beträgt die variable Vergütung des LTIP 2017 bis zu 40% der Gesamtvergütung eines Vorstandsmitglieds (Grundgehalt, kurzfristiger variabler Gehaltsbestandteil und langfristiger variabler Gehaltsbestandteil). Das LTIP 2017 sieht ein Eigeninvestment in BUWOG-Aktien von 50% des Bruttojahresfixgehalts des teilnehmenden Vorstandsmitglieds vor. Dieses Eigeninvestment ist in zwei Geschäftsjahren, beginnend mit dem Geschäftsjahr 2017/18, aufzubauen und muss während der gesamten Laufzeit des LTIP 2017 gehalten werden. Für ausgeübte Optionen erfolgt eine Barabgeltung (die Gesellschaft hat eine Ersetzungsbefugnis, Aktien zu liefern). Jede Optionstranche kann erst nach einer Wartefrist von drei Geschäftsjahren ausgeübt werden (mit abweichenden Ausübungsbestimmungen in bestimmten Fällen der Beendigung des Vorstandsmandats oder Vorstandsvertrags).

Jenen Vorstandsmitgliedern, die nicht am LTIP 2014 (siehe dazu voranstehend) teilgenommen haben, sind Optionen eingeräumt worden, die im Geschäftsjahr 2018/19 ausgeübt werden können, und zwar Andreas Segal 8.754 und DI Herwig Teufelsdorfer 15.632 Optionen.

#### **ÄNDERUNGEN DER SATZUNG DER GESELLSCHAFT, ORGANBESTELLUNGEN UND -ABBERUFUNGEN**

Nach § 21 der Satzung beschließt die Hauptversammlung über diesbezügliche Änderungen der Satzung sowie die (vorzeitige) Abberufung von Mitgliedern des Aufsichtsrats mit den im Gesetz vorgesehenen Mehrheiten.

Bei Stimmengleichheit im Aufsichtsrat entscheidet gemäß Satzung der BUWOG AG die Stimme des Leiters der jeweiligen Aufsichtsratssitzung. Dies gilt auch für die Wahl und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands.

# PROGNOSEBERICHT

## AUSGANGSLAGE

Das Geschäftsjahr 2016/17 verlief für die BUWOG Group außerordentlich erfolgreich. So konnte die BUWOG AG ihre ursprüngliche Guidance für einen Recurring FFO in Höhe von mindestens EUR 108 Mio. bereits im April 2017 um EUR 5,0 Mio. bzw. 4,6% auf mindestens EUR 113 Mio. anheben. Mit einem Recurring FFO von rund EUR 117,2 Mio. zum Bilanzstichtag wurde diese bereits erhöhte Guidance nochmals überboten.

Der Geschäftsbereich Property Development erwirtschaftete im Berichtszeitraum einen verbesserten Recurring FFO in Höhe von EUR 14,4 Mio. und übertraf damit die Prognose von mindestens EUR 13 Mio. Das Konzernergebnis der BUWOG Group konnte im Geschäftsjahr signifikant auf eine Rekordhöhe von EUR 366,7 Mio. gesteigert werden und spiegelt neben dem deutlichen Wachstum im operativen Bereich auch den vom externen Gutachter CBRE ermittelten starken Wertzuwachs im Rahmen der Neubewertung des Immobilienvermögens wider.

Operativ war das Geschäftsjahr 2016/17 insbesondere von der Intensivierung des Geschäftsbereichs Property Development geprägt. So verbesserten sich nicht nur die Anzahl der fertiggestellten Einheiten und damit auch das Ergebnis des Geschäftsbereichs, darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum die Projektpipeline durch Grundstückszukäufe weiter gestärkt und damit der Grundstein für eine hohe Profitabilität auch in den kommenden Geschäftsjahren gelegt. Mit der konzernweiten Umsetzung des Baus in den Bestand wird die BUWOG Group die Portfolioqualität durch Neubauten an den soziodemografisch attraktiven Standorten Berlin, Hamburg und Wien weiter steigern. Unsere Aktionäre sollen wie auch im vergangenen Geschäftsjahr von dieser erfolgreichen Entwicklung profitieren. Der Vorstand wird im Rahmen der Hauptversammlung im Oktober 2017 für das Geschäftsjahr 2016/17 wiederum die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,69 pro Aktie vorschlagen und sich dem Ziel einer Ausschüttungsquote von rund 65% des Recurring FFO weitgehend annähern.

Im Geschäftsbereich Asset Management konnte die monatliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> zum Bilanzstichtag durch konsequente Verfolgung eines aktiven Asset Managements um 5,3% erhöht werden. Das Like-for-like-Mietwachstum in Deutschland beträgt 3,2%. Im von regulierten Mietverhältnissen geprägten Österreich beträgt das Like-for-like-Mietwachstum 6,3%, welches maßgeblich durch einen EVB-Sondereffekt infolge der WGG-Novelle aus dem Juli 2016 bestimmt ist, der zu einem signifikanten Mietanstieg führte. Die BUWOG Group hat im Berichtszeitraum die Investitionen in den Bestand deutlich um 23% auf EUR 18,9 pro m<sup>2</sup> erhöht, um die Portfolioqualität zu verbessern und zukünftiges Potenzial für Mietwachstum sicherzustellen. Geprägt von der sich fortsetzenden Yield Compression insbesondere im deutschen Markt, erhöhte sich zudem der vom externen Gutachter CBRE ermittelte Fair Value der Bestandsimmobilien deutlich um 6,1% auf EUR 3,9 Mrd. zum Bilanzstichtag.

Im Geschäftsbereich Property Sales konnte der sehr erfolgreiche Einzelwohnungsverkauf des Vorjahres mit 614 Bestandseinheiten fortgesetzt werden. Die dabei erzielte nachhaltig hohe Marge auf den Fair Value von rund 57% ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert hoch. Durch den Portfolioverkauf von über 1.100 Bestandseinheiten in Tirol konnten die Umsetzung der strategischen Verdichtung innerhalb des österreichischen Portfolios erfolgreich fortgesetzt und hohe liquide Mittel für Investitionen in weiteres Wachstum gewonnen werden.

Die Entwicklung im Property Development zeigte sich im Berichtsjahr sehr dynamisch und spiegelt somit schon jetzt die erfolgreiche Intensivierung dieses Geschäftsbereiches wider. So konnte die Zahl der fertiggestellten Einheiten um 44% auf 606 erhöht und der Ergebnisbeitrag signifikant um rund 32% gesteigert werden. Die Entwicklungspipeline zum Berichtsstichtag wurde um 25% auf insgesamt 10.149 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 2,9 Mrd. deutlich ausgebaut. Davon entfallen 3.693 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 845 Mio. auf den Bau in den eigenen Bestand. Ebenso stieg die Anzahl der in Bau befindlichen Einheiten um 52% an und umfasst nunmehr 1.472 Einheiten.

Die durchschnittliche Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten konnte erneut erheblich um 19% auf 1,78% gesenkt und der Loan-to-Value weiter auf nur noch 44,1% verbessert werden. Damit liegt der LTV deutlich unter dem Zielwert von 50%. Wesentliche Treiber dieser Entwicklung waren die erfolgreiche Platzierung einer Wandelanleihe zu einem Zinssatz von 0,00% sowie die Refinanzierungs-/Neustrukturierungsmaßnahmen eines großen Kreditportfolios in Deutschland. Die abgeschlossene Refinanzierung sichert uns zukünftig eine Entlastung des Finanzergebnisses i.H.v. EUR 4 Mio. pro Jahr.

## **AUSBLICK AUF DAS GESCHÄFTSJAHR 2017/18**

Sowohl in Deutschland als auch in Österreich, den beiden Kernmärkten der BUWOG Group, leisten der öffentliche und private Konsum einen erheblichen Beitrag zu einem erwarteten positiven Wirtschaftswachstum von rund 1,1% in den Kalenderjahren 2017 und 2018. Trotz zahlreicher belastender Faktoren, wie einem weniger dynamisch als bisher verlaufenden Wachstum in China, den unklaren Folgen der britischen „Brexit“-Entscheidung, den sich fortsetzenden Sanktionen gegenüber Russland, einer instabilen Sicherheitslage und einer weiterhin schwelenden Flüchtlingsproblematik sowie Industrieskandalen wie dem „Diesel-Gate“ der deutschen Automobilkonzerne, erweisen sich die beiden Volkswirtschaften damit als außerordentlich robust und im Vergleich mit der Gesamtheit der EU als überdurchschnittlich. Insbesondere deutsche Unternehmen profitieren im weltweiten Vergleich auch weiterhin von einem extrem niedrigen Zinsumfeld, das zudem noch um niedrige Rohstoffkosten infolge eines stark gesunkenen Ölpreises ergänzt wird.

Die Immobilienmärkte in Deutschland und Österreich sind von anhaltend hoher Nachfrage und infolgedessen einem hohen Preisniveau bei daraus resultierender Yield Compression geprägt. In beiden Ländern lässt sich ein langfristiger Trend zur Urbanisierung und Fokussierung der Bevölkerung auf einzelne, wirtschaftlich und sozial starke Metropolregionen feststellen. Insbesondere die von der BUWOG Group definierten Kernmärkte Berlin, Hamburg und Wien und deren Einzugsbereiche weisen ein überdurchschnittliches Haushaltswachstum bei gleichzeitiger Unterdeckung des Bedarfs an neuem Wohnraum aus. Daraus resultieren sowohl steigende Mieten als auch steigende Grundstücks- und Hauspreise, wovon die BUWOG in allen drei Geschäftsbereichen profitiert.

An den Finanzmärkten ist in Europa kurzfristig noch keine Trendwende weg von der aktuell herrschenden Niedrigzinspolitik der EZB zu erwarten. Angesichts der weiterhin lahmen Konjunktur in Südeuropa ist kurzfristig nicht von einem steigenden Zinsniveau auszugehen. Allerdings verdichten sich die Anzeichen, dass die EZB zumindest ihr Anleihekaufprogramm im Laufe des Geschäftsjahres 2017/18 der BUWOG Group nicht in Höhe der letzten Jahre weiter durchführen könnte. Darüber hinaus beobachten wir eine Wende in der Zinspolitik der US-amerikanischen Notenbank und gehen nicht davon aus, dass sich die europäischen Märkte langfristig von der Entwicklung in den USA entkoppeln werden. Die BUWOG Group ist mit der weiterhin überdurchschnittlich langen Restlaufzeit ihrer Finanzverbindlichkeiten von rund 12 Jahren und der entsprechenden durchschnittlichen Zinsbindung von rund 10 Jahren weiterhin finanzierungsseitig gut aufgestellt.

Für das Geschäftsjahr 2017/18 plant der Vorstand in Zeiten eines Niedrigzinsumfelds die Fortsetzung der verfolgten Strategie der Stärkung der Bilanzstruktur. Ausweis der bisherigen Anstrengungen war die Senkung des Loan-to-Values auf 44,1% zum Ende der Berichtsperiode. Für die Zukunft plant der Vorstand, den Loan-to-Value auf nachhaltig maximal 45% zu begrenzen. Die bislang durch die BUWOG Group verfolgte Strategie einer Steigerung der Portfolioqualität, die sowohl durch räumliche Konzentration auf die soziodemografisch stärksten Standorte innerhalb der definierten Zielregionen in Deutschland als auch durch die neue Strategie des Baus in den eigenen Bestand an den Standorten Berlin und Hamburg erreicht werden soll, wird fortgesetzt. So konnte die Pipeline für Projekte zum Bau in den eigenen Bestand auf 3.693 Einheiten zum Ende der Berichtsperiode ausgebaut werden. Im Rahmen der Mittelverwendung aus der nach Ende der Berichtsperiode durchgeführten Barkapitalerhöhung mit Bezugsrecht soll die Bauen-in-den-Bestand-Pipeline auf rund 5.500 Einheiten an den Standorten Berlin, Hamburg und Wien ausgebaut werden. Die Verbesserung der internen Effizienz steht auch weiterhin im Vordergrund. Mit der Einführung des neuen SAP-Systems in der gesamten Gruppe zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahrs ist eine wichtige Grundlage geschaffen worden. In weiterer Folge arbeitet die BUWOG intensiv an der Verbesserung der organisatorischen Abläufe. Die Einführung eines zentralen technischen Einkaufs soll zudem zu einer weiteren Optimierung der Kostenbasis des Unternehmens führen.

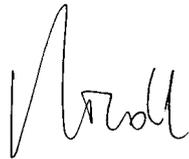
Im Asset Management erwartet der Vorstand auf Basis eines unterstellten Like-for-like-Mietwachstums in Höhe von 1,5% bis 2,0% und eines unvermindert margenstarken Einzelwohnungsverkaufs mit einem Volumen von rund 600 Bestandseinheiten einen Recurring FFO im Geschäftsjahr 2017/18 in Höhe von mindestens EUR 102 Mio. Darüber hinaus erwartet der Vorstand aus dem Geschäftsbereich Property Development im Geschäftsjahr 2016/17 auf Basis der erwarteten Fertigstellung von 694 Einheiten zum Verkauf einen Beitrag zum Recurring FFO in Höhe von mindestens EUR 23 Mio. Zudem werden durch Blockverkäufe in strategisch irrelevanten Regionen in Österreich frei werdende Mittel zur Reinvestition in den attraktiven Kernmärkten der BUWOG Group in Deutschland eingesetzt werden. Somit erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2017/18 einen Recurring FFO von insgesamt mindestens EUR 125 Mio.

## NACHTRAGSBERICHT

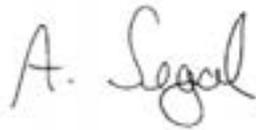
Betreffend relevante Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 30. April 2017 wird auf die Ausführungen im Konzernabschluss im Kapitel 7.6. *Ereignisse nach dem Bilanzstichtag* verwiesen.

Wien, am 23. August 2017

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl  
CEO



Andreas Segal  
Stellvertretender CEO, CFO



DI Herwig Teufelsdorfer  
COO

# **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

## **BERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS**

### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der BUWOG AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 30. April 2017, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 30. April 2017 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

## **ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN**

### **Sachverhalt und Problemstellung**

(siehe Ausführungen im Anhang unter Kapitel 3)

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt EUR 1.357,6 Mio. Finanzanlagen sind bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung außerplanmäßig auf den niedrigeren am Abschlussstichtag beizulegenden Wert abzuschreiben. Im Geschäftsjahr erfolgte keine Abwertung.

Die Konzernstruktur der Gruppe ist komplex. Somit ist die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen aufgrund der innerkonzernalen Verflechtungen vielschichtig. Zusätzlich zu den aus dem Rechnungswesen generierten Basisdaten werden im standardisierten Bewertungsmodell neben den ertragsorientierten Verkehrswerten der Immobilien Effekte aus latenten Steuern und etwaigen bewertungsrelevanten Aspekten berücksichtigt.

Folglich haben wir die Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt festgesetzt.

**Prüferisches Vorgehen**

Wir haben zur Beurteilung der Angemessenheit der Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen unter Beiziehung von internen Bewertungsexperten im Wesentlichen folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Analyse der Angemessenheit der Berechnungslogik des vom Klienten verwendeten Bewertungsmodells
- Überprüfung der Vollständigkeit und Genauigkeit der in die Berechnung der Werthaltigkeit einfließenden Basisdaten inkl. Verkehrswerte der Immobilien und latente Steuern
- Verplausibilisierung von signifikanten Veränderungen von Basisdaten pro Gesellschaft gegenüber dem Vorjahr

**Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Geschäftsbericht und im Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk. Der Geschäftsbericht und der Jahresfinanzbericht werden uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss deckt die sonstigen Informationen nicht ab und wir geben keine Art der Zusicherung darauf ab.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses ist es unsere Verantwortung, die oben angeführten sonstigen Informationen zu lesen und dabei abzuwägen, ob sie angesichts des bei der Prüfung gewonnenen Verständnisses wesentlich in Widerspruch zum Jahresabschluss stehen oder sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

**Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit - sofern einschlägig - anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

**Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Die Abschlussprüfung umfasst keine Zusicherung des künftigen Fortbestands der geprüften Gesellschaft oder der Wirtschaftlichkeit oder Wirksamkeit der bisherigen oder zukünftigen Geschäftsführung.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

**BERICHT ZUM LAGEBERICHT**

Der Lagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

**Urteil**

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

**Erklärung**

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

**AUFTRAGSVERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER**

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Mag. Nikolaus Schaffer.

Wien, am 23. August 2017

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Nikolaus Schaffer  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Mag. Michael Horntrich  
Wirtschaftsprüfer

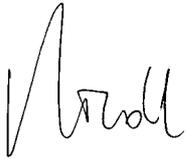
Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen.  
Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht.  
Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

# ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

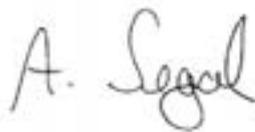
Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss der BUWOG AG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der BUWOG AG vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage der BUWOG AG so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen die BUWOG AG ausgesetzt ist.

Wien, am 23. August 2017

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl  
CEO



Andreas Segal  
Stellvertretender CEO, CFO



DI Herwig Teufelsdorfer  
COO

# GRI-G4 CONTENT INDEX

Der Nachhaltigkeitsbericht 2016/17 der BUWOG Group orientiert sich an den Leitlinien der Global Reporting Initiative (GRI) in der Version G4. Er wurde in Übereinstimmung mit der Option „Kern“ erstellt.



## ALLGEMEINE STANDARDANGABEN

Allgemeine Standardangaben	Seite	Auslassung	Beschreibung
<b>Strategie und Analyse</b>			
G4-1	S. 28		Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers
G4-2	S. 55, 197, 199		Wichtigste Auswirkungen, Risiken, Chancen in Bezug auf Nachhaltigkeit
<b>Organisationsprofil</b>			
G4-3	BUWOG Group		Name der Organisation
G4-4	S. 32, 169		Wichtigste Marken, Produkte, Dienstleistungen
G4-5	Wien		Hauptsitz der Organisation
G4-6	S. 32, 41		Relevante Länder
G4-7	S. 40		Eigentumsverhältnisse und Rechtsform
G4-8	S. 32, 33, 44, 45		Belieferte Märkte
G4-9	S. 40, 157, 158, 159, 189, 215, 216		Größe der Organisation
G4-10	S. 189		Angaben zu Mitarbeitern
G4-11	S. 188		Kollektivvereinbarungen
G4-12	S. 177		Lieferkette
G4-13	S. 74, 106		Wichtige Veränderungen während des Berichtszeitraums
G4-14	S. 169, 196, 200		Vorsorgeprinzip
G4-15	S. 169, 174, 180, 184		Externe Chartas, Prinzipien, Initiativen
G4-16	S. 171		Mitgliedschaften
<b>Ermittelte wesentliche Aspekte und Grenzen</b>			
G4-17	S. 171, 241		Liste der konsolidierten Unternehmen
G4-18	S. 169, 172		Verfahren zur Festlegung der Berichtsinhalte
G4-19	S. 171		Auflistung sämtlicher wesentlicher Aspekte
G4-20	S. 173, 178, 180, 181		Abgrenzung wesentlicher Aspekte innerhalb der Organisation
G4-21	S. 173, 175, 176, 177, 178, 180		Abgrenzung wesentlicher Aspekte außerhalb der Organisation
G4-22	S. 74, 106		Neuformulierungen im Bezug auf frühere Berichte, deren Auswirkungen und Gründe
G4-23	S. 169		Wichtige Änderungen im Umfang und in den Grenzen der Aspekte
<b>Einbindung von Stakeholdern</b>			
G4-24	S. 170		Eingebundene Stakeholdergruppen
G4-25	S. 169		Grundlage für Ermittlung und Auswahl der Stakeholder
G4-26	S. 170, 171		Ansatz für Stakeholderdialog und Häufigkeit
G4-27	S. 173		Wichtige Themen und Anliegen der Stakeholder

<b>Allgemeine Standardangaben</b>	<b>Seite</b>	<b>Auslassung</b>	<b>Beschreibung</b>
<b>Berichtsprofil</b>			
G4-28	S. 195		Berichtszeitraum
G4-29	S. 195		Datum des jüngsten vorhergehenden Berichts
G4-30	S. 195		Berichtszyklus
G4-31	S. 195		Ansprechperson für Fragen zum Bericht
G4-32	S. 195, 313, 315		Option der Übereinstimmung mit GRI und gewählter Index
G4-33	S. 129		Externe Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts
<b>Unternehmensführung</b>			
G4-34	S. 41, 116, 122, 171 In der BUWOG Group erfolgt die unternehmerische Kontrolle durch das Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat.		Struktur und Zusammensetzung der Unternehmensführung
G4-35	S. 122, 171		Vollmachten für wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Themen vom höchsten Kontrollorgan an Führungskräfte und andere Beschäftigte
G4-36	S. 195		Zuständigkeit für wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Themen und Berichterstattung
G4-37	S. 171		Konsultationsverfahren zwischen Stakeholdern und dem höchsten Kontrollorgan bei wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Themen
G4-38	S. 41, 113, 116		Zusammensetzung des höchsten Kontrollorgans und seiner Komitees
G4-39	S. 113, 116		Einbettung des Vorsitzes des Kontrollorgans in Führungsebene
G4-40	S. 113, 116		Nominierungs- und Auswahlverfahren für das höchste Kontrollorgan und dessen Komitees
G4-41	S. 115, 116		Verfahren zur Vermeidung von Interessenkonflikten
G4-42	S. 171, 185		Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Festlegung der Ziele, Werte und Strategien
G4-43	S. 171		Zuständigkeiten des höchsten Kontrollorgans und Leistungsbewertung
G4-44	S. 124		Beurteilung der Leistung des höchsten Kontrollorgans
G4-45	S. 171, 197, 200		Rolle des höchsten Kontrollorgans beim Risikomanagement
G4-46	S. 197, 201		Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Überprüfung der Effizienz der Risikomanagementverfahren
G4-47	S. 197		Häufigkeit der Überprüfung der wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen
G4-48	Aufsichtsrat		Die Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung
G4-49	S. 197		Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Bewertung der wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Leistung
G4-51	S. 122, 125		Vergütung und Leistungszulagen
G4-52	S. 122, 125		Festlegung der Vergütung
G4-53	S. 125		Einholung von Meinungsäußerungen der Stakeholder bezüglich der Vergütung
<b>Ethik und Integrität</b>			
G4-56	S. 29, 37, 185		Werte, Grundsätze und Verhaltensstandards der Organisation
G4-57	S. 201		Interne und externe Verfahren, zu ethischem und gesetzeskonformem Verhalten und zu Anliegen der Integrität der Organisation Rat zu suchen
G4-58	S. 201		Interne und externe Verfahren für die Meldung von Bedenken in Bezug auf ethisch nicht vertretbares oder rechtswidriges Verhalten sowie Anliegen der Integrität

## SPEZIFISCHE STANDARDANGABEN

DMA und Indikatoren <sup>1)</sup>	Seite	Auslassung	Beschreibung
<b>Kategorie: Wirtschaftlichkeit</b>			
<b>Wirtschaftliche Leistung</b>			
G4-EC1	S. 156, 165		Direkt erwirtschafteter und verteilter wirtschaftlicher Wert
G4-EC4	S. 232		Finanzielle Unterstützung seitens der Regierung
<b>Marktpräsenz</b>			
G4-EC5	S. 40, 188		Spanne des Verhältnisses der Standardeintrittsgehälter nach Geschlecht zum lokalen Mindestlohn an Hauptgeschäftsstandorten
<b>Kategorie: Ökologie</b>			
<b>Materialien</b>			
DMA	S. 177		Angaben zum Managementansatz Ökologische Baustoffe und Nachhaltigkeitskriterien in der Beschaffung
DMA	S.178		Angaben zum Managementansatz „Effiziente Flächennutzung und Stadtentwicklung“
G4-EN1		Die Informationen sind gegenwärtig nicht verfügbar. <sup>2)</sup>	Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen
<b>Energie</b>			
DMA	S. 173		Angaben zum Managementansatz „Nachhaltige Energieversorgung sowie -verbrauch der Gebäude und Bewohner“
DMA	S. 178		Angaben zum Managementansatz „Nachhaltige Mobilität“
G4-EN3		Die Informationen sind gegenwärtig nicht verfügbar. <sup>3)</sup>	Energieverbrauch innerhalb der Organisation
G4-EN4		Die Informationen sind gegenwärtig nicht verfügbar. <sup>3)</sup>	Energieverbrauch außerhalb der Organisation
G4-EN5	S. 184		Energieintensität
G4-EN6		Die Informationen sind gegenwärtig nicht verfügbar. <sup>3)</sup>	Verringerung des Energieverbrauchs
G4-EN7		Die Informationen sind gegenwärtig nicht verfügbar. <sup>3)</sup>	Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen
<b>Biodiversität</b>			
G4-EN12	S. 185		Beschreibung erheblicher Auswirkungen von Geschäftstätigkeiten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität in Schutzgebieten und Gebieten mit hohem Biodiversitätswert außerhalb von Schutzgebieten
G4-EN13	S. 185		Geschützte oder renaturierte Lebensräume
<b>Compliance</b>			
G4-EN29	Keine Bußgelder im Berichtszeitraum		Monetärer Wert signifikanter Bußgelder und Gesamtzahl nicht monetärer Strafen wegen Nichteinhaltung von Umweltgesetzen und -vorschriften
<b>Beschwerdeverfahren hinsichtlich ökologischer Aspekte</b>			
G4-EN34	Keine signifikanten Bußgelder und nicht monetären Strafen im Berichtszeitraum		Anzahl der Beschwerden in Bezug auf ökologische Auswirkungen, die über formelle Beschwerdeverfahren eingereicht, bearbeitet und gelöst wurden

1) Im Zuge der Einbeziehung der externen Stakeholder in die Wesentlichkeitsanalyse haben sich die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen konkretisiert bzw. verändert. Folgende wesentliche Aspekte sind daher nicht mehr gültig. Kategorie Wirtschaftlichkeit: Wirtschaftliche Leistung, Marktpräsenz. Kategorie Ökologie: Biodiversität, Emissionen, Compliance, Beschwerdeverfahren hinsichtlich ökologischer Aspekte. Kategorie Gesellschaftlich; Unterkategorie Arbeitspraktiken und menschenwürdige Beschäftigung: Beschäftigung, Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, Aus- und Weiterbildung. Unterkategorie Menschenrechte: Investitionen, Beschwerdeverfahren hinsichtlich Menschenrechtsverletzungen. Für sechs der acht aktuellen Managementansätze wurden Indikatoren definiert. Die Vervollständigung und Kommunikation erster Ergebnisse wird für das Geschäftsjahr 2017/18 angestrebt.

2) Der Steuerungskreis der Nachhaltigkeitsstrategie bezieht sich auf die gesamte BUWOG Group, weshalb nur für Österreich verfügbare Daten nicht mehr im Detail berichtet werden. Die konzernweite Erhebung der Produktgruppen und -volumina sowie Start der Bewertung auf ökologische, soziale und wirtschaftliche Auswirkungen finden im Geschäftsjahr 2017/18 statt.

3) Der Steuerungskreis der Nachhaltigkeitsstrategie bezieht sich auf die gesamte BUWOG Group, weshalb nur für Österreich verfügbare Daten nicht mehr im Detail berichtet werden. Die konzernweite Status-Quo-Erhebung von Energieversorgung und -verbrauch sowie Optimierungspotenzialen findet im Geschäftsjahr 2017/18 statt.

DMA und Indikatoren <sup>1)</sup>	Seite	Auslassung	Beschreibung
<b>Kategorie: Gesellschaftlich</b>			
<b>Unterkategorie: Arbeitspraktiken und menschenwürdige Beschäftigung</b>			
<b>Beschäftigung</b>			
G4-LA1	S. 190		Gesamtzahl und Rate neu eingestellter Mitarbeiter sowie Personalfuktuation nach Altersgruppe, Geschlecht und Region
G4-LA2	S. 187		Betriebliche Leistungen, die nur Vollzeitbeschäftigten, nicht aber Mitarbeitern mit befristeten Arbeitsverträgen oder Teilzeitbeschäftigten gewährt werden, nach Hauptgeschäftsstandorten
G4-LA3	S. 190		Rückkehrate an den Arbeitsplatz und Verbleibsrate nach der Elternzeit nach Geschlecht
<b>Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis</b>			
G4-LA4	S. 187		Mindestmitteilungsfristen von betrieblichen Veränderungen, einschließlich der Angabe ob diese in Kollektivverträgen dargelegt sind
<b>Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz</b>			
G4-LA5	S. 187		Prozentsatz der Gesamtbelegschaft, die in formellen Arbeitgeber-Arbeitnehmer-Ausschüssen ist, die die Überwachung von Programmen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz unterstützen und entsprechende Beratung anbieten
<b>Aus- und Weiterbildung</b>			
G4-LA9	S. 186		Durchschnittliche jährliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Mitarbeiter und Geschlecht und Mitarbeiterkategorie
G4-LA10	S. 185		Programme für Kompetenzmanagement und lebenslanges Lernen, die zur fortdauernden Beschäftigungsfähigkeit der Mitarbeiter beitragen und diese im Umgang mit dem Ausstieg aus dem Berufsleben unterstützen
G4-LA11	S. 185		Prozentsatz der Mitarbeiter, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer Karriereentwicklung erhalten, nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie
<b>Vielfalt und Chancengleichheit</b>			
DMA	S. 181		Angaben zum Managementansatz „Vereinbarkeit von Familie und Beruf“
G4-LA12	S. 116, 187, 190		Zusammensetzung der Kontrollorgane und Aufteilung der Mitarbeiter nach Mitarbeiterkategorie in Bezug auf Geschlecht, Altersgruppe, Zugehörigkeit zu einer Minderheit und andere Diversitätsindikatoren
<b>Unterkategorie: Gesellschaft</b>			
<b>Korruptionsbekämpfung</b>			
DMA	S. 180		Angaben zum Managementansatz „Korruptionsprävention“
G4-SO3	Im Berichtszeitraum wurden keine erheblichen Korruptionsrisiken ermittelt.		Gesamtzahl und Prozentsatz der Geschäftsstandorte, die im Hinblick auf Korruptionsrisiken geprüft wurden, und ermittelte Risiken
G4-SO4	S. 180 Im Berichtszeitraum wurden der gesamte Vorstand, Aufsichtsrat sowie alle Mitarbeiter zu Korruptionspräventions-Maßnahmen informiert. Der Vorstand sowie alle neuen Mitarbeiter wurden zu Korruptionsrisiken geschult.		Information und Schulung von Kontrollorgan, Mitarbeitern und Geschäftspartnern zu Korruptionspräventions-Maßnahmen
G4-SO5	Im Berichtszeitraum wurden keine Korruptionsvorfälle ermittelt.		Gesamtzahl und Art bestätigter Korruptionsvorfälle inkl. damit einhergehender Kündigung von Mitarbeitern oder Vertragspartnern sowie öffentlicher Klagen
<b>Compliance</b>			
G4-SO8	Im Berichtszeitraum sind keine signifikanten Bußgelder und nicht monetäre Strafen entstanden.		Monetärer Wert signifikanter Bußgelder und Gesamtzahl nicht monetärer Strafen wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften
<b>Unterkategorie: Produktverantwortung</b>			
<b>Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen</b>			
DMA	S. 176		Angaben zum Managementansatz „Kundenzufriedenheit“
DMA	S. 175		Angaben zum Managementansatz „Kostenorientierung beim Wohnen“
G4-PR5	S. 176, 182		Ergebnisse von Umfragen zur Kundenzufriedenheit
<b>GRI G4 SECTOR DISCLOSURES CONSTRUCTION AND REAL ESTATE</b>			
G4-CRE1	S. 175		Energieintensität

1) Im Zuge der Einbeziehung der externen Stakeholder in die Wesentlichkeitsanalyse haben sich die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen konkretisiert bzw. verändert. Folgende wesentliche Aspekte sind daher nicht mehr gültig. Kategorie Wirtschaftlichkeit: Wirtschaftliche Leistung, Marktpräsenz. Kategorie Ökologie: Biodiversität, Emissionen, Compliance, Beschwerdeverfahren hinsichtlich ökologischer Aspekte. Kategorie Gesellschaftlich; Unterkategorie Arbeitspraktiken und menschenwürdige Beschäftigung: Beschäftigung, Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, Aus- und Weiterbildung. Unterkategorie Menschenrechte: Investitionen, Beschwerdeverfahren hinsichtlich Menschenrechtsverletzungen. Für sechs der acht aktuellen Managementansätze wurden Indikatoren definiert. Die Vervollständigung und Kommunikation erster Ergebnisse wird für das Geschäftsjahr 2017/18 angestrebt.

# GLOSSAR

**Ad-hoc Meldung.** Unternehmensmeldung, die den Kurs erheblich beeinflussen könnte. Solche Unternehmensmeldungen werden von Aktiengesellschaften im Rahmen von Ad-hoc-Meldungen gemäß Art. 17 MAR (Market Abuse Regulation) publiziert und sollen eine gleichmäßige Informationsversorgung aller Marktteilnehmer gewährleisten.

**Anschaffungskosten-Methode.** Eine Methode zur Bilanzierung von Immobilienvermögen auf Basis seiner Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich der kumulierten Abschreibungen (siehe auch IAS 40 und Verkehrswert-Methode)

**Asset Management.** Unter Asset Management wird die Verwaltung, die Vermietung und die Instandhaltung von Bestandsimmobilien verstanden. Asset Management ist ein Geschäftsbereich der BUWOG Group.

**ATX (Austria Traded Index).** Leitindex der Wiener Börse

**Bestandseinheiten.** Mieteinheiten zur Erzielung von Mieterlösen

**Betriebskosten.** Unter Betriebskosten versteht man die allgemeinen Kosten, die bei der Nutzung einer Immobilie entstehen (z.B. Reinigung). Diese Kosten werden an die Mieter weiter verrechnet.

**Blockverkäufe.** Verkauf von ganzen Immobilienobjekten oder -portfolios aus dem Bestand; Teil des Geschäftsbereichs Property Sales

**BOKU.** Universität für Bodenkultur in Wien

**BP (Basispunkt).** Unter einem Basispunkt versteht man den hundertsten Teil eines Prozentpunkts.

**Buchwert.** Der in der Bilanz ausgewiesene Wert eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit

**CAPEX.** Kurzform für Capital Expenditure; aktivierbare, wertsteigernde Investition in Immobilien

**Cashflow.** Diese Kennzahl stellt die Zu- bzw. Abflüsse liquider Mittel während einer Berichtsperiode dar.

**CO<sub>2</sub>e-Emissionen.** Kohlendioxid-Äquivalent (CO<sub>2</sub>e) ist eine standardisierte Einheit zur Bewertung des relativen Beitrags zum Treibhauseffekt verschiedener Gase. Klimaschädliche Emissionen treten nicht nur in Form des bekanntesten Vertreters Kohlendioxids (CO<sub>2</sub>) auf. Weitere Gase, wie beispielsweise Methan (CH<sub>4</sub>) oder Distickstoffmonoxid (N<sub>2</sub>O), werden mithilfe eines Umrechnungsfaktors in CO<sub>2</sub>-Äquivalente übertragen und erleichtern so die Vergleichbarkeit in Hinblick auf ihre Klimaschädlichkeit.

**Compliance-Regeln.** Compliance-Regeln sollen sowohl die Einhaltung von gesetzlichen, regulatorischen als auch freiwilligen Bestimmungen sicherstellen.

**Corporate Governance.** Die Corporate Governance fasst die Art der Unternehmensführung (z.B. im Bereich Leitung und Kontrolle) zusammen.

**DAX.** Deutscher Aktien Index

**Property Development.** Im Geschäftsbereich Property Development bündelt die BUWOG Group die Projektentwicklung von Wohnimmobilien für den eigenen Bestand sowie zum direkten Verkauf nach Fertigstellung.

**Discounted-Cashflow-Methode, DCF.** Siehe Erläuterung im Konzernjahresabschluss unter *Bewertungsmethoden*

**Diskontierungszinssatz.** Der Zinssatz, mit dem zukünftige Zahlungsströme abgezinst werden (siehe Discounted-Cashflow-Methode)

**Diversifikation.** Streuung der Immobilienveranlagung auf verschiedene Nutzungsarten und geografische Regionen mit dem Ziel der Risikominimierung

**Dividende.** Ausschüttung an die Aktionäre

**EBITDA (Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation).** Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit vor Abzug der Zinsen, der zu zahlenden Steuern und Abschreibungen (auf materielle und immaterielle Vermögensgegenstände)

**EBIT (Earnings Before Interest and Tax).** Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit vor Abzug der Zinsen und der zu zahlenden Steuern

**EBT (Earnings Before Tax).** Ergebnis vor Steuern

**Eigenkapital.** Der nach Abzug aller Schulden verbleibende Restbetrag der Vermögenswerte des Unternehmens

**Einzelwohnungsverkäufe.** Verkauf von individuellen Bestandseinheiten; Bei der BUWOG Group erfolgt der Einzelwohnungsverkauf im Rahmen der Fluktuation leer werdender Wohnungen vorwiegend an Dritte zur Eigennutzung oder an Mieter. Teil des Geschäftsbereichs Property Sales

**Enterprise Value (EV).** Kennzahl zur Bestimmung des Unternehmenswerts

**Entherrschungsvertrag.** Mit dem Spin-off der BUWOG AG von der IMMOFINANZ AG gab die IMMOFINANZ die unternehmerische Führung der BUWOG auf und schloss dazu einen Entherrschungsvertrag ab. Dieser Vertrag beschränkt die IMMOFINANZ bei der Ausübung von Stimmrechten aus BUWOG-Aktien und stellt die Eigenständigkeit der BUWOG Group sicher.

**EPRA (European Public Real Estate Association).** Verband der börsennotierten Immobiliengesellschaften Europas

**EPRA Best Practice Policy.** Empfehlungen der EPRA-Organisation für die Erhöhung der Transparenz. Die BUWOG erfüllt diese Empfehlungen durch die EPRA Performance Berichterstattung im Konzernlagebericht.

**EPRA/NAREIT Developed Europe Index.** EPRA-Aktienindex-Kategorie

**EPRA NAV.** Der nach Grundsätzen der EPRA (siehe dort) errechnete Nettovermögenswert, bereinigt um den Wert von Minderheiten, Derivaten und Steuerlatenzen; Details siehe Kapitel EPRA Performance

**EPS: Ergebnis je Aktie.** Konzernergebnis, im Verhältnis zur Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien

**Euro Stoxx 50.** Aktienindex der 50 größten börsennotierten Unternehmen in Europa

**EuroStat.** Statistisches Amt der Europäischen Union

**Eventualverbindlichkeit.** Verbindlichkeiten, bei denen am Bilanzstichtag noch nicht bekannt ist, ob bzw. in welcher Höhe sie eintreten werden

**EZB.** Europäische Zentralbank

**Fair Value.** Betrag zu dem zwischen sachverständigen vertragswilligen und von einander unabhängigen Geschäftspartnern ein Vermögenswert getauscht oder eine Schuld beglichen werden konnte (beizulegender Zeitwert einer Schuld)

**FFO (Funds from Operations).** Betriebswirtschaftliche Kennzahl, die – insbesondere in der Immobilienbranche – ein Indikator für die Rentabilität eines Unternehmens ist. Dabei wird das Konzernergebnis i.W. um unbare Effekte korrigiert.

**Free Float.** Streubesitz; alle Aktien, die unter vielen Anlegern aufgeteilt sind und sich an der Börse im Umlauf befinden

**Geschäftssegment.** Teilbereich im Konzern; in der BUWOG Group die Segmente Deutschland und Österreich

**Gross Rental Yield.** Bruttomietrendite; Verhältnis der annualisierten Nettokaltmiete zum aktuellen Marktwert (Fair Value) der Immobilie

**IAS (International Accounting Standards).** Internationale Rechnungslegungsstandards

**IAS 40.** Internationaler Rechnungslegungsstandard, der die Bilanzierung und Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien regelt und ein Wahlrecht zwischen Verkehrswert-Methode und Anschaffungskosten-Methode vorsieht (siehe auch Anschaffungskosten-Methode und Verkehrswert-Methode)

**IATX.** Branchenindex für Immobilienwerte des ATX

**IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee).** Untergruppe der International Accounting Standards Committee Foundation (IASCF), die sich mit der Auslegung von IFRS- und IAS-Rechnungslegungsstandards beschäftigt

**IFRS (International Financial Reporting Standards).** Internationale Rechnungslegungsstandards

**IKS.** Internes Kontrollsystem

**Immobilienbewertung.** Die Wertermittlung der Immobilien durch externe Gutachter. Die Immobilien der BUWOG Group werden per 30. April und 31. Oktober von CBRE als externer Gutachter bewertet.

**Immobilienvermögen.** Siehe Erläuterung im Konzernabschluss unter 6.1 *Immobilienvermögen*.

**ISDA.** Standard-Rahmenvertragsbedingungen; Standard-Rahmenvertrag der International Swaps and Derivatives Association (ISDA) für den internationalen Handel mit außerbörslichen Derivaten

**ISIN (International Security Identification Number).** Wertpapierkennnummer

**International Organization for Standardization (ISO).** Die internationale Vereinigung von Normungsorganisationen erarbeitet weltweit anwendbare Normen in verschiedenen Bereichen, u.a. für Energiemanagementsysteme.

**Konsolidierungskreis.** Bezeichnung für die in den Konzernabschluss einzubeziehenden Unternehmen

**Kupon.** Berechtigt zum Bezug von Gewinnanteilen oder Zinsen

**Latente Steuern.** Bilanzposition, um steuerliche Bewertungsdifferenzen zwischen dem Konzernabschluss nach IFRS und dem steuerlichen Jahresabschluss auszugleichen

**Like-for-like-Betrachtung.** Veränderung der Mieterlöse bereinigt um Neuakquisitionen und Verkäufe sowie Effekten aus Leerstandsveränderungen im Vergleichszeitraum

**LTV (Loan-to-Value).** Buchwert der Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel im Verhältnis zum Buchwert des Immobilienvermögens

**Marge auf den Fair Value.** Kennzahl des Geschäftsbereichs Property Sales; Rohmarge abzüglich der angefallenen Personal- und Sachkosten in Bezug zu den Verkaufserlösen

**Nettokaltmiete.** Mieterlöse exklusive Betriebs- und Nebenkosten

**NOI: Net Operating Income.** Operatives Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung abzüglich der in diesem Rahmen angefallenen Personal- und Sachkosten

**ÖCGK.** Österreichischer Corporate Governance Kodex

**ÖGNI.** Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft

**ÖVI.** Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft

**Property Sales.** Unter Property Sales versteht man den Verkauf von Immobilien. Der Bereich Property Sales stellt einen Geschäftsbereich der BUWOG Group dar.

**Recurring FFO (Funds From Operations).** Nachhaltig wiederkehrender FFO (siehe dort) mit Beiträgen aus den Geschäftsbereichen Asset Management, Property Development und Einzelwohnungsverkauf. Maßgebliche Steuerungskennzahl für die BUWOG Group

**Rohmarge.** Kennzahl des Geschäftsbereichs Property Sales; Verkaufserlös abzüglich Buchwert in Relation zum Buchwert

**UGB (Unternehmensgesetzbuch).** Österreichisches Gesetzbuch für Unternehmen

**Verkehrswert.** Siehe Fair Value

**Verkehrswert-Methode.** (Fair-Value-Methode); IAS-Bewertungsansatz zur Bilanzierung von Immobilien, der sich nach den tatsächlichen am Markt zu erzielenden Werten richtet

**VOENIX.** Nachhaltigkeitsindex des österreichischen Aktienmarkts, gegründet 2005

**Vollkonsolidierung.** Konsolidierungsmethode, bei der die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Tochtergesellschaft zur Gänze in den Konzernabschluss einbezogen werden

**Volume Weighted Average Price (VWAP).** Der VWAP ist der volumengewichtete Durchschnittspreis, der pro Anteil eines Wertpapiers für einen bestimmten Zeitraum bezahlt wurde. Er wird aus dem Volumen und den Preisen aller Transaktionen während des relevanten Zeitraums errechnet.

**Wandelanleihe (Wandelschuldverschreibung).** Finanzinstrument, das eine finanzielle Verbindlichkeit des Unternehmens begründet und dem Inhaber die Wandlung in eine feste Anzahl von Stammaktien des Unternehmens garantiert

**Yield Compression.** Bezeichnet den Vorgang einer Steigerung des Marktwerts der Immobilien und einem damit verbundenen Renditrückgang.

**ZIA.** Zentraler Immobilien Ausschuss

## FINANZKALENDER

31. August 2017	Veröffentlichung Ergebnisse des Geschäftsjahres 2016/17
12.-13. September 2017	Bank of America Merrill Lynch Global Real Estate Conference, NY
19. September 2016	Baader Investment Conference, München
28. September 2017	Veröffentlichung Ergebnisse Q1 2017/18
29. September 2017	Société Générale - Pan European Real Estate Conference, London
7. Oktober 2017	Nachweisstichtag Hauptversammlung
17. Oktober 2017	Hauptversammlung der BUWOG AG, Stadthalle Wien
19. Oktober 2017	Ex-Dividenden-Tag
20. Oktober 2017	Nachweisstichtag Dividende
23. Oktober 2017	Dividenden-Zahltag
4.-7. Dezember 2017	Berenberg European Conference, Surrey (UK)
21. Dezember 2017	Veröffentlichung Ergebnisse H1 2017/18
15. Jänner 2018	German Corporate Conference Kepler Cheuvreux / UniCredit, Frankfurt
29. März 2018	Veröffentlichung Ergebnisse 9M 2017/18

## IMPRESSUM

BUWOG AG  
Hietzinger Kai 131  
1130 Wien, Österreich

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

### Beratung, Konzept und Design

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

Erstellt mit ns.publish von Multimedia Solutions AG, Zurich

### Fotos

Claudia Hechtenberg (S. 3, 31, 77, 82, 86, 193), BUWOG Group (Inhaltsverzeichnis, S. 4, 5, 19, 20, 21, 34, 35, 38, 54, 69, 70, 73, 81, 111, 174, 187, 192), Stephan Huger (S. 7, 10, 18, 20, 30, 31, 37, 38, 39, 42, 43, 68, 69, 70, 76, 80, 83, 100, 101, 118, 119, 129, 130, 131, 179, 186, 188, 210, 211), Thomas Topf, Industriemagazin (S. 18), Wiener Börse/APA-Fotoservice/Hinterramskogler (S. 18), Photo Simonis Wien (S. 23, 113, 114), Martin Joppen (S. 39), Benjamin Pritzkeleit (S. 114), Martina Draper (S. 177), Arman Rastegar (S. 181), Ferry Nielsen/APA-Fotoservice (S. 185), Stephan Wyckoff/Kunsthalle Wien (S. 191), Wienerberger AG (S. 192)

### Illustrationen

Marion Kamper (Inhaltsverzeichnis, S. 2, 4, 6, 12, 13, 15, 16, 30, 31, 42, 43, 68, 69, 76, 77, 100, 101, 110, 111, 130, 131, 210, 211), Eva Vasari (S. 7, 8, 9), Egyd Studio (S. 14)  
Portraitzeichnungen: Reinhard Trinkler (S. 25, 26, 28, 41, 52, 63, 66, 75, 91, 99, 109, 164, 168, 191, 202)

### Disclaimer

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

