

GOLDRICHTIG
INVESTIERT.

PUNKT.

**MIT DER BUWOG
DAS NORMALSTE
DER WELT.**

KENNZAHLEN BUWOG GROUP

ERGEBNISKENNZAHLEN		2017/18	2016/17	Veränderung
Nettokaltniete	in EUR Mio.	210,9	214,4	-1,7%
Ergebnis aus Asset Management	in EUR Mio.	157,3	156,9	0,3%
Ergebnis aus Property Sales	in EUR Mio.	41,6	44,3	-6,2%
Ergebnis aus Property Development	in EUR Mio.	57,7	28,3	>100,0%
EBITDA ¹⁾	in EUR Mio.	170,6	188,1	-9,3%
Neubewertungsergebnis Immobilienvermögen	in EUR Mio.	242,0	335,1	-27,8%
Finanzergebnis ²⁾	in EUR Mio.	-83,0	-69,3	-19,8%
EBT	in EUR Mio.	343,3	458,3	-25,1%
Konzernergebnis	in EUR Mio.	279,3	366,7	-23,8%
Konzernergebnis je Aktie ³⁾	in EUR	2,46	3,59	-31,5%
FFO	in EUR Mio.	90,2	80,1	12,6%
Recurring FFO	in EUR Mio.	129,4	117,2	10,4%
Recurring FFO je Aktie ³⁾	in EUR	1,16	1,17	-1,2%
Total FFO	in EUR Mio.	133,6	122,6	9,0%
AFFO	in EUR Mio.	77,7	77,9	-0,3%

VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN		30. April 2018	30. April 2017	Veränderung
Bilanzsumme	in EUR Mio.	5.487,3	5.019,7	9,3%
Eigenkapitalquote	in %	51,4%	39,8%	11,7 PP
Liquide Mittel	in EUR Mio.	219,3	211,4	3,7%
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in EUR Mio.	1.670,2	2.040,2	-18,1%
Loan to Value (LTV)	in %	33,7%	44,1%	-10,4 PP
EPRA Net Asset Value	in EUR Mio.	3.209,5	2.384,8	34,6%
Ø Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	in %	2,06%	1,78%	0,3 PP
Ø Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	Jahre	11,9	11,8	0,1

AKTIENKENNZAHLEN		30. April 2018	30. April 2017	Veränderung
Kurs der Aktie	in EUR	29,04	24,79	17,1%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigener Aktien)	Stück	124.149.546	99.773.479	24,4%
Marktkapitalisierung	in EUR Mio.	3.605,3	2.473,4	45,8%
Streubesitz ⁴⁾	in %	19%	95%	-76,2 PP
EPRA Net Asset Value je Aktie ³⁾	in EUR	25,85	23,90	8,2%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

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

2) Das Finanzergebnis ist geprägt durch das unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Finanzverbindlichkeiten (EUR -11,3 Mio.) und derivative Finanzinstrumente (EUR -15,9 Mio.).

3) Basis Ergebniskennzahlen: 111.574.193 Aktien (Vorjahr: 99.773.479) jeweils gewichtet. Basis Vermögenskennzahl: 124.149.546 Aktien (Vorjahr: 99.773.479) jeweils Stichtag

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

KENNZAHLEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

ASSET MANAGEMENT (BESTANDSIMMOBILIEN)		30. April 2018	30. April 2017	Veränderung
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	48.828	49.597	-1,6%
Deutschland	Stück	27.297	27.151	0,5%
Österreich	Stück	21.531	22.446	-4,1%
Gesamtnutzfläche ¹⁾	in m ²	3.364.496	3.418.784	-1,6%
Deutschland	in m ²	1.702.742	1.690.258	0,7%
Österreich	in m ²	1.661.755	1.728.526	-3,9%
Annualisierte Nettokaltmiete ²⁾	in EUR Mio.	208	205	1,6%
Deutschland	in EUR Mio.	122	116	4,6%
Österreich	in EUR Mio.	87	89	-2,3%
Monatliche Nettokaltmiete ²⁾	in EUR pro m ²	5,34	5,18	3,2%
Deutschland	in EUR pro m ²	6,09	5,85	4,1%
Österreich	in EUR pro m ²	4,56	4,50	1,3%
Entwicklung Nettokaltmiete – like for like ³⁾	in %	2,8%	4,5%	-1,7 PP
Deutschland – like for like	in %	4,0%	3,2%	0,8 PP
Österreich – like for like	in %	0,7%	6,3%	-5,6 PP
Leerstand ⁴⁾	in %	3,3%	3,4%	-0,1 PP
Deutschland	in %	2,2%	1,9%	0,3 PP
Österreich	in %	4,5%	4,9%	-0,4 PP
Fair Value ⁵⁾	in EUR Mio.	4.207	3.942	6,7%
Deutschland	in EUR Mio.	2.282	1.997	14,2%
Österreich	in EUR Mio.	1.925	1.945	-1,0%
Fair Value ⁵⁾	in EUR pro m ²	1.250	1.153	8,4%
Deutschland	in EUR pro m ²	1.340	1.182	13,4%
Österreich	in EUR pro m ²	1.158	1.125	2,9%
Gross Rental Yield ⁶⁾	in %	5,0%	5,2%	-0,2 PP
Deutschland	in %	5,3%	5,8%	-0,5 PP
Österreich	in %	4,5%	4,6%	-0,1 PP

		2017/18	2016/17	Veränderung
Instandhaltungsaufwand	in EUR pro m ²	7,6	7,7	-1,6%
Aktivierung von Modernisierungen (CAPEX)	in EUR pro m ²	15,3	11,2	36,8%

PROPERTY SALES		2017/18	2016/17	Veränderung
Verkaufte Bestandseinheiten	Stück	1.022	1.731	-41,0%
davon Einzelwohnungsverkäufe	Stück	567	614	-7,7%
davon Blockverkäufe	Stück	455	1.117	-59,3%
Marge auf den Fair Value – Einzelwohnungsverkäufe	in %	62%	57%	5,5 PP
Marge auf den Fair Value – Blockverkäufe	in %	17%	5%	12,7 PP

PROPERTY DEVELOPMENT		30. April 2018	30. April 2017	Veränderung
Einheiten in Bau	Stück	2.340	1.472	59,0%
Gesamtinvestitionsvolumen	in EUR Mio.	3.191	2.932	8,8%
Fertiggestellte Einheiten	Stück	722	606	19,1%
davon zum Verkauf an Dritte	Stück	536	440	21,8%
davon zur Übernahme ins Bestandsportfolio	Stück	186	166	12,0%

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 30. April 2018 im Vergleich zu 30. April 2017 auf Like-for-like-Basis (ohne Portfoliotransaktionen und inklusive Effekte aus Leerstandsveränderungen)

4) Basis m²; Leerstand beträgt bereinigt um den Leerstand für den Einzelwohnungsverkauf insgesamt nur 2,1%

5) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 30. April 2018

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

TOP 14



TOP 12

TOP 17

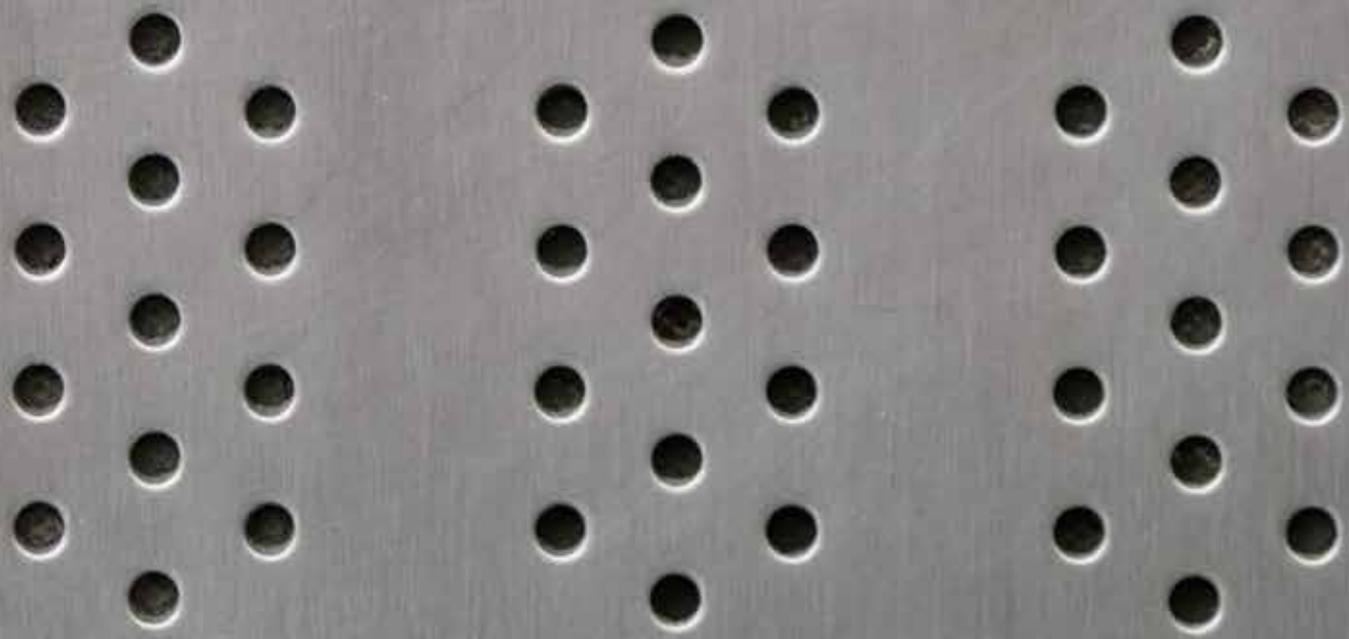


TOP 11

TOP 16



TOP 18



**ZURÜCK
RETURN**

PLZ:

CN 15

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Unbekannt
Unknown | <input type="checkbox"/> Nicht angenommen
Refused |
| <input checked="" type="checkbox"/> Verzogen
Moved | <input type="checkbox"/> Abgabestelle unbenutzt
Delivery point unused |
| <input type="checkbox"/> Falsche PLZ
Wrong zip code | <input type="checkbox"/> Verstorben
Deceased |
| <input type="checkbox"/> Nicht behoben
Unclaimed | <input type="checkbox"/> Anschrift ungenügend
Incomplete address |

7 662 028 001 05.2007

**Rücksendedatum:
Return date:**



INHALT

HIGHLIGHTS	4
VORWORT DES VORSTANDS	8
BUWOG KOMPAKT	10
BUWOG-Geschäftsmodell	10
Unternehmensstrategie	11
Unternehmensgeschichte	16
Unternehmensstruktur	18
ASSET MANAGEMENT	20
Attraktives Bestandsportfolio	20
Kennzahlen des Bestandsportfolios sowie Portfoliostruktur	24
Mietmodelle des Bestandsportfolios	30
Strategie, Erfolgsfaktoren, Ausblick	34
PROPERTY SALES	40
Stabile Erträge und attraktive Margen	40
Einzelwohnungsverkauf	41
Blockverkäufe	44
PROPERTY DEVELOPMENT	46
Mehrwert durch Projektentwicklung	46
Property Development - von der Idee bis zur Wohnung	48
Fertigstellungen Berlin	50
Fertigstellungen Wien	51
Grundstücksankäufe	52
Bau in den Bestand	56
Bau für den Verkauf	59
Überblick Berlin, Hamburg und Wien	61
Innovationen und Marktchancen	65
INVESTOR RELATIONS	66
Kapitalmarktumfeld	66
Entwicklung der BUWOG-Aktie	67
Aktionärsstruktur	69
Investor-Relations-Tätigkeiten	71
Dividendenpolitik	72



NICHTFINANZIELLER BERICHT	74
Nichtfinanzieller Bericht zur nachhaltigen Unternehmensführung	74
Wesentlichkeitsanalyse & Stakeholder-Dialog	75
Nachhaltigkeitschancen & Risiken	79
Umweltbelange	80
Sozialbelange	90
Bekämpfung von Korruption und Bestechung	92
Arbeitnehmerbelange	94
Innovationen für Umwelt und Gesellschaft	102
Weitere gesellschaftliche Aktivitäten	106
Nachhaltigkeitsmanagement und -berichterstattung	107
KONSOLIDIERTER CORPORATE-GOVERNANCE-BERICHT	108
Bekennnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex	108
Hauptversammlung	108
Vorstand	109
Aufsichtsrat	111
Ausschüsse des Aufsichtsrats	116
Unabhängigkeit des Aufsichtsrats	117
Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat	118
Vergütung des Vorstands	118
Vergütung des Aufsichtsrats	121
Compliance	121
Maßnahmen zur Förderung von Frauen	122
Diversitätskonzept	122
Directors' Dealings	123
Interne Revision	123
Externe Evaluierung	123
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	124
KONZERNLAGEBERICHT	126
Gesamtwirtschaftliches Umfeld	126
Entwicklung der Immobilienmärkte	128
Entwicklung der Finanzmärkte	134
Portfoliobericht	136
Immobilienbewertung	142
Finanzierungen	144
Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	147
EPRA-Performance-Kennzahlen im Überblick	154
Risiko- und Chancenberichterstattung	158
Internes Kontrollsystem	162
Angaben zum Kapital	165
Prognosebericht	169
Nachtragsbericht	171
KONZERNABSCHLUSS BUWOG GROUP	172
Bestätigungsvermerk	271
Erklärung des Vorstands	277
JAHRESABSCHLUSS BUWOG AG	279
Bestätigungsvermerk	352
Erklärung des Vorstands	357
GRI Content Index	358
Glossar	361



HIGHLIGHTS BUWOG GROUP

- Steigerung des Recurring FFO um 10,4% auf EUR 129,4 Mio.
- Weitere Verbesserung des EPRA NAV je Aktie um 8,2% auf EUR 25,85
- Weitere Intensivierung des Geschäftsbereichs Property Development
-> Pipeline um 7% gewachsen, 59,0% mehr Einheiten in Bau, 19,1% mehr fertiggestellte Einheiten
- Steigerung der monatliche Nettokaltmiete pro m² auf EUR 5,34
- Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsaktivitäten sowie der Nachhaltigkeitsberichterstattung
- Erfolgreiche Barkapitalerhöhung steigert die Eigenkapitalquote um 11,7 Prozentpunkte auf 51,4%
- Investment-Grade-Einstufung „BBB+“ mit stabilem Ausblick durch die Ratingagentur Standard & Poor’s (S&P)
- Nach Abwicklung des erfolgreichen Übernahmeangebots sowie nach Abwicklung der innerhalb der Nachfrist eingelieferten Aktien hält Vonovia SE aktuell rund 90,73% der BUWOG-Aktien und ist damit Hauptaktionärin der BUWOG.



Daniel Riedl bei der Bilanzpressekonferenz 2017



European Property Award für BUWOG

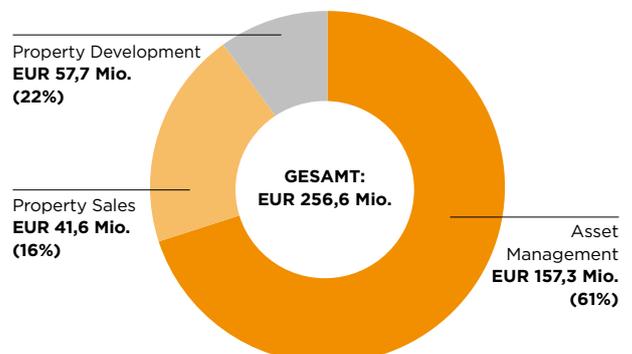


Rolf Buch, CEO Vonovia SE, und Daniel Riedl, CEO BUWOG

ERFOLGREICHER GESCHÄFTSVERLAUF

- Intensivierung des Property Developments spiegelt sich im deutlichen Ergebnisanstieg auf EUR 57,7 Mio. wider
- Neubewertungsergebnis des Immobilienvermögens gemäß CBRE in Höhe von EUR 242,0 Mio.
- Aufgrund des niedrigeren Bewertungsergebnisses ist das Konzernergebnis in Höhe von EUR 279,3 Mio. rückläufig
- Recurring FFO um 10,4% auf EUR 129,4 Mio. gestiegen
- Prognose Recurring FFO für das Rumpfgeschäftsjahr 2018 von mindestens EUR 90 Mio., zusätzlich wird ein positiver Effekt aus den Neuregelungen des IFRS 15, welche erstmalig im Rumpfgeschäftsjahr zur Anwendung kommen, in Höhe von EUR 32 Mio. erwartet.
- Durchschnittsverzinsung der Finanzverbindlichkeiten von 2,06%
- Weitere Verbesserung des LTV auf nur noch 33,7%

OPERATIVES ERGEBNIS¹⁾ NACH GESCHÄFTSBEREICHEN



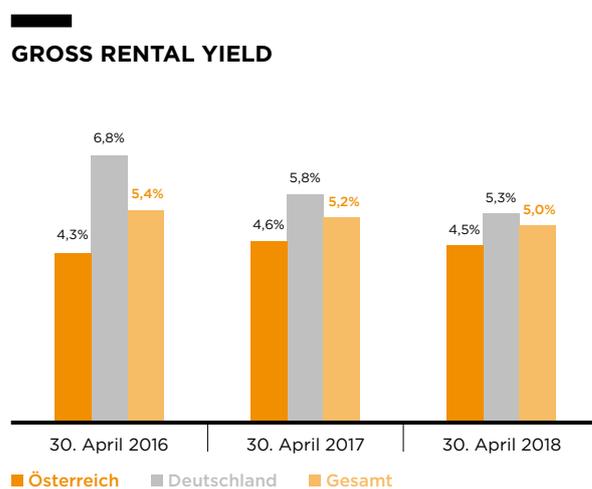
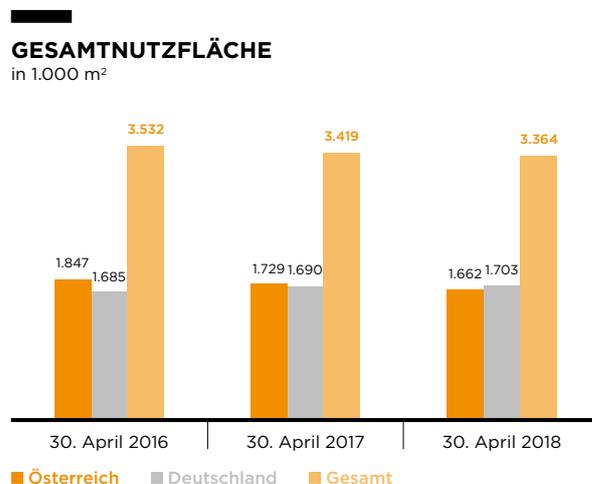
¹⁾ Operatives Ergebnis vor den Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen (EUR 77,0 Mio.) und sonstigen betrieblichen Erträgen (EUR 4,6 Mio.)

Weitere Details sind ab Seite 147 in den *Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage* bzw. ab Seite 172 im *Konzernabschluss* dargestellt.

HIGHLIGHTS ASSET MANAGEMENT

- Immobilienbestandsportfolio umfasst 48.828 Bestandseinheiten mit rund 3,4 Mio. m²
- Anstieg der monatlichen Nettokaltmiete pro m² um 3,2% auf EUR 5,34
- Nettokaltmieten auf Like-for-like Basis steigen um 2,8%
- Intensivierung der Investitionen in den Bestand um 21% auf EUR 23,0 pro m²
- Anstieg des Fair Values der Bestandsimmobilien im Rahmen der Neubewertung um 6,7% auf rund EUR 4,2 Mrd.
- Portfoliozuwachs durch Bau in den Bestand von 100 Einheiten in Wien sowie erstmals auch 86 Wohnungen in Berlin

Weitere Details zum Geschäftsbereich Asset Management sind ab Seite 20 dargestellt.



High-Deck-Siedlung, Berlin

HIGHLIGHTS PROPERTY SALES

- Ergebnis aus Property Sales in Höhe von EUR 41,6 Mio.
- Erfolgreicher Einzelwohnungsverkauf von 567 Bestandseinheiten mit einer Marge auf den Fair Value von rund 62%
- Weniger verkaufte Bestandseinheiten nach Ausnahmeergebnis Block Sales im Vorjahr (Verkauf Tirol-Portfolio)
- Hohes Potenzial an zukünftigen Einzelwohnungsverkäufen, strategischer Cluster Einzelwohnungsverkauf umfasst 11.159 Bestandseinheiten mit einem Fair Value von rund EUR 1,4 Mrd.

Weitere Details zum Geschäftsbereich Property Sales sind ab Seite 40 dargestellt.

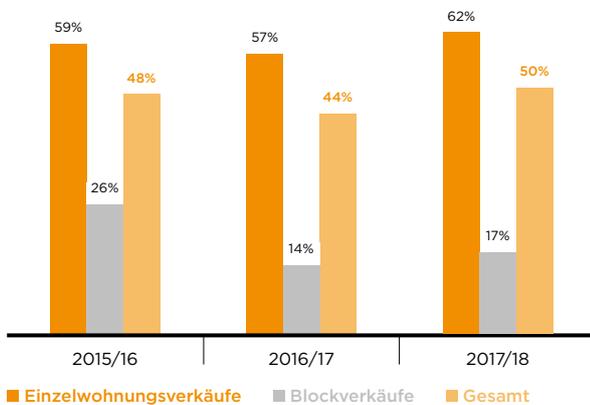


Zauchen, Bad Eisenkappel

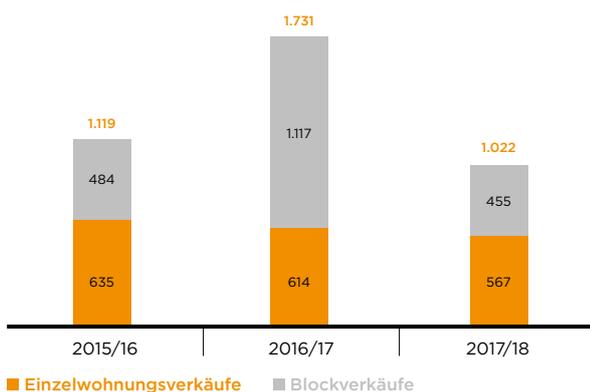


Eduard-Keil-Gasse, Graz

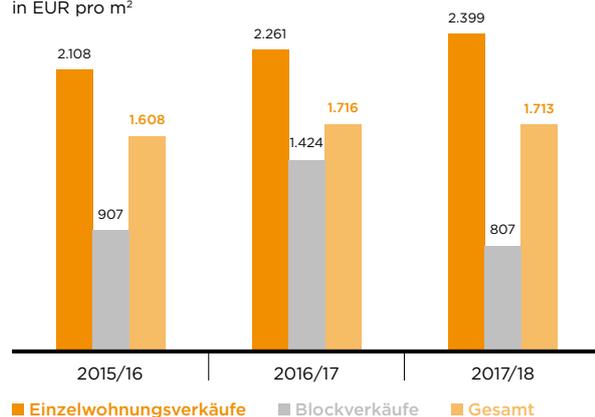
MARGE AUF DEN FAIR VALUE



VERKAUFTE BESTANDSEINHEITEN



ERZIELTE DURCHSCHNITTSPREISE in EUR pro m²

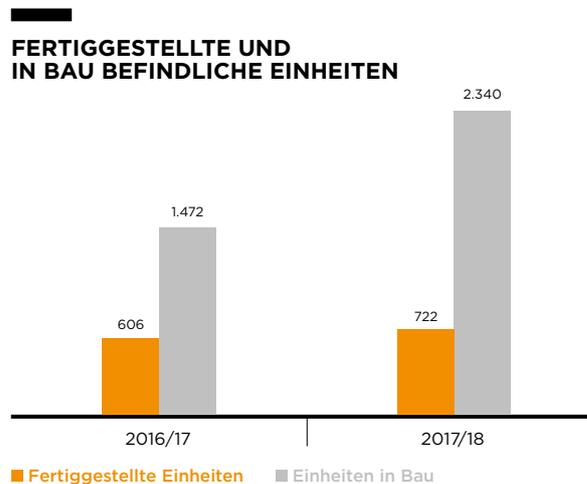


HIGHLIGHTS

PROPERTY DEVELOPMENT

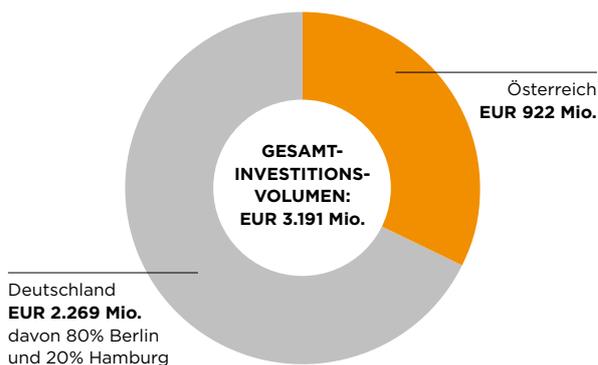
- Erneute deutliche Ergebnisverbesserung des Geschäftsbereichs auf EUR 57,7 Mio.
- Anstieg der Fertigstellung im Berichtszeitraum um 19,1% auf 722 Einheiten
- Weitere Intensivierung der Development-Pipeline durch Kaufvertragsabschluss von vier neuen Grundstücken innerhalb des Berichtszeitraums
- Development-Pipeline zum Stichtag um 7% auf 10.847 Einheiten mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 3,2 Mrd. ausgebaut
- 2.340 Einheiten und damit 59% mehr Einheiten in Bau

Weitere Details zum Geschäftsbereich Property Development sind ab Seite 46 dargestellt.



ENTWICKLUNGSPROJEKTE

nach Standorten zum 30. April 2018



Seestadt Aspern, Wien



Haus an der Dahme, Berlin

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

Dieser Geschäftsbericht ist für die BUWOG ein ganz besonderer, so auch für uns persönlich. Mit dem erfolgreichen Übernahmeangebot der Vonovia SE markiert das Geschäftsjahr 2017/18 einen Zeitenwechsel für die BUWOG und für Sie als Aktionärin und Aktionär. Eine neue Ära beginnt.

Der aktuelle Geschäftsbericht ist daher Rückblick und Ausblick zugleich.

Niemand konnte im Jahre 2014 mit Sicherheit die Zukunft des seinerzeit jungen börsennotierten Unternehmens voraussagen. Weitsicht, visionäres Denken und auch Mut gehörten dazu, um in die BUWOG zu investieren. Dafür möchten wir uns bei Ihnen heute nochmals bedanken und machen dies auch stellvertretend für das gesamte BUWOG-Team.

Gemeinsam haben wir vieles erreicht und damit für Sie als Aktionärin und Aktionär eine außerordentlich erfolgreiche Wertentwicklung unter Beweis gestellt. Angesichts dieser Erfolgsgeschichte lässt sich feststellen: Sie haben „goldrichtig“ investiert.

Das abgeschlossene Geschäftsjahr 2017/18 ist das erfolgreichste in der Unternehmensgeschichte der BUWOG. Für Sie als Aktionärin und Aktionär ist es zugleich möglicherweise das große Finale der BUWOG Group als börsennotierte Gesellschaft.

Die Vonovia SE hält per Stimmrechtsmeldung vom 3. Juli 2018 nun 90,7% der BUWOG-Aktien. Mittlerweile liegt der BUWOG das Squeeze-out-Begehren der Vonovia SE vor, über welches in der Hauptversammlung entschieden wird. Die BUWOG AG gab am 12. August 2018 bekannt, dass der Vorstand der BUWOG gemeinsam mit der Vonovia SE als Hauptgesellschafterin der BUWOG im Rahmen des eingeleiteten Gesellschafter-Ausschlussverfahrens die

angemessene Barabfindung für die auszuschließenden Minderheitsaktionäre von BUWOG mit EUR 29,05 je Aktie festgesetzt hat.

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 4. Mai 2018 wurde darüber hinaus die Umstellung des Wirtschaftsjahres der BUWOG AG auf das Kalenderjahr beschlossen.

Wenn wir auf das erfolgreiche und ereignisreiche Geschäftsjahr 2017/18 zurückblicken, sehen wir darin in erster Linie eine Bestätigung unserer Strategie; was sich auch in den Kennzahlen widerspiegelt:

- Der Recurring FFO stieg um 10,4% auf EUR 129,4 Mio.
- Der intensiverte Geschäftsbereich Property Development konnte erneut einen deutlichen Ergebnisanstieg auf EUR 57,7 Mio. realisieren.
- Mit unserer Entwicklungspipeline im Neubaugeschäft von 10.847 Einheiten haben wir erfolgreich die Weichen gestellt für das weitere Wachstum.
- Der Einzelwohnungsverkauf weist eine Marge auf den Fair Value von rund 62% aus.
- Die erfolgreiche Barkapitalerhöhung steigerte die Eigenkapitalquote um 11,7 Prozentpunkte auf 51,4%.
- BUWOG erhielt die Investment-Grade-Einstufung „BBB+“ mit stabilem Ausblick durch die Ratingagentur Standard & Poor's als eines der wenigen europäischen gerateten Wohnimmobilien-Unternehmen mit wesentlicher Neubausparte.

Diese und weitere Informationen sowie detailreiche Ausführungen zu den abgeschlossenen, laufenden und begonnenen Entwicklungen und Projekten der BUWOG Group finden Sie im vorliegenden Geschäftsbericht. Er ermöglicht Ihnen wie gewohnt einen allumfassenden und transparenten Blick auf das Unternehmen.



Daniel Riedl, CEO
Herwig Teufelsdorfer, COO
(v.l.n.r.)

Der anhaltend positive Geschäftsverlauf der letzten Jahre ergibt sich aus der erfolgreichen Kombination von nachhaltiger Bestandsbewirtschaftung und dem Development-Geschäft. Die Fokussierung auf die drei größten deutschsprachigen Städte Berlin, Hamburg und Wien hat sich bei diesen Aktivitäten einmal mehr als Wachstumstreiber der BUWOG Group erwiesen.

In der Zukunft wollen wir die Chancen nutzen, die sich in der strategischen Zusammenarbeit von BUWOG und Vonovia SE in vielerlei Hinsicht ergeben und unsere Entwicklungspipeline weiter ausbauen.

Mit unseren beiden Sparten Development-to-sell und Development-to-hold haben wir seinerzeit nicht nur ein Alleinstellungsmerkmal für die BUWOG Group geschaffen. Mehr noch leisten wir damit auch in Zukunft einen wichtigen Beitrag dafür, dass benötigter Wohnraum entsteht, gerade in den von Zuzug gekennzeichneten Metropolen.

Entsprechend unserer Strategie sind wir vielerorts in unseren Neubauprojekten weiterhin als Bestandshal-

ter engagiert. Damit sorgen wir gut für ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltig erfolgreiche Quartiere, getreu unserem Motto: Glücklich wohnen. Unser besonderer Dank gilt daher allen Mitarbeitern, die diese Vision leben und Teil des gemeinsamen Erfolgs sind.

Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Vertrauen und freuen uns auf die zukünftigen Entwicklungen und Erfolge auf dem gemeinsamen Weg von BUWOG und Vonovia.

Auf ein Wiedersehen!

Daniel Riedl und Herwig Teufelsdorfer

BUWOG KOMPAKT

BUWOG-GESCHÄFTSMODELL

Die BUWOG Group ist der führende deutsch-österreichische Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich und blickt auf mittlerweile 67 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.

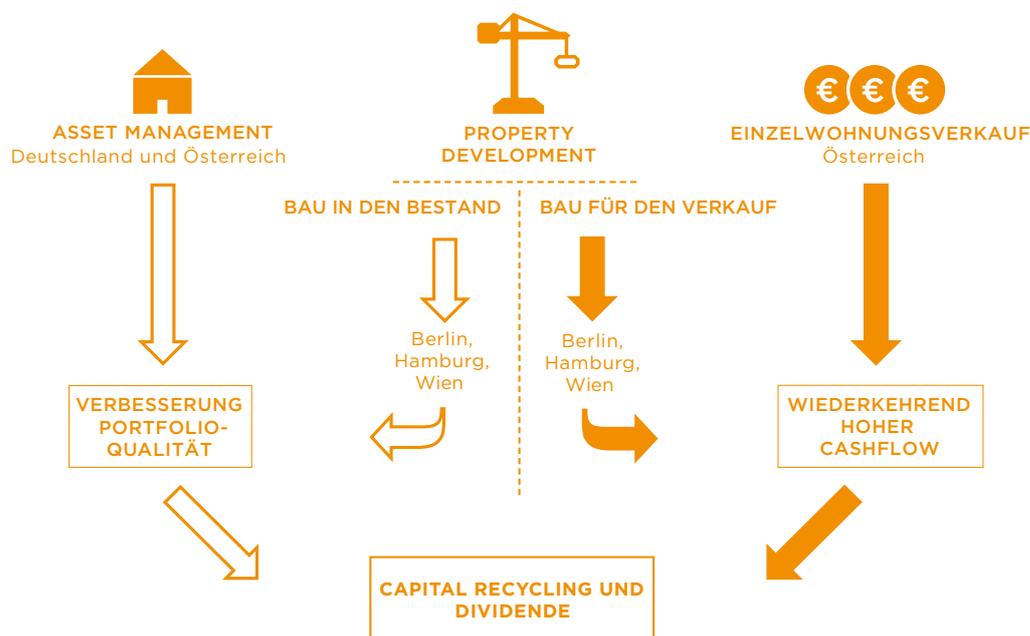
- Wertorientierte, nachhaltige Bewirtschaftung des rund 49.000 Einheiten in Deutschland und Österreich umfassenden Bestandsportfolios (Asset Management)
- Entwicklung von Wohnimmobilien in den drei größten deutschsprachigen Städten Berlin, Hamburg und Wien für den sofortigen Verkauf sowie zur Übernahme in das BUWOG-Bestandsportfolio
- Margenstarker Einzelwohnungsverkauf in Österreich („Unit Sales“)

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

So kombiniert das BUWOG-Geschäftsmodell im Vergleich zu reinen Immobilienbestands-Unternehmen das stetige Geschäft des Asset Managements mit der hohen Profitabilität aus dem Property Development. Dabei profitiert das Property Development von der Finanzierungsstärke des Asset Managements bei gleichzeitiger Minimierung des typischen Exit-Risikos eines reinen Projektentwicklers, da die 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.



UNTERNEHMENSSTRATEGIE

Übergeordnetes strategisches Ziel der BUWOG Group ist, auch nach der erfolgreichen Übernahme durch die Vonovia SE, 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 rund 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

 ASSET MANAGEMENT	 PROPERTY DEVELOPMENT		 UNIT SALES
<p>Aktives Asset Management</p> <ul style="list-style-type: none"> - Steigerung der Nettokaltmieten - Steigerung der Vermietungsquote - Optimierung der Instandhaltungskosten - Erhöhung der Kundenzufriedenheit <p>Qualitative Portfoliooptimierung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zweijähriges CAPEX-Programm in Höhe von EUR 55 Mio. - Qualitätssteigerung durch Übernahme von Neubauten aus dem Property Development in den Bestand <p>Verdichtung bzw. Wachstum des Bestandsportfolios</p> <ul style="list-style-type: none"> - Profitable, zyklusoptimierte Blockverkäufe im Rahmen des Property Sales in Deutschland und Österreich - Profitables Portfoliowachstum durch Akquisitionen in Deutschland und Österreich mit klar definierten Ankaufskriterien insbesondere zu Qualität, EPRA-NAV-Wachstumspotenzial und Rendite (rund 4%) 	<p>Bau in den Bestand Bau für den Verkauf</p> <p>Starke Projektpipeline</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fokus auf Ausbau der Pipeline in Berlin, Hamburg und Wien - Wachstum anhand klar definierter Ankaufskriterien <hr/> <ul style="list-style-type: none"> - Ankaufskriterien: insbesondere Lage, Wertentwicklungspotenzial und Mietrendite - Optimierung Qualität & Investitionskosten durch Neubau in den Bestand - Fertigstellung der aktuellen Pipeline innerhalb der nächsten 5 bis 6 Jahre <p>Deutschland</p> <ul style="list-style-type: none"> - Produkt: im Wesentlichen frei finanziert Mietwohnungsbau - Durchschnittliche Renditeerwartung in Summe rund 4% <p>Österreich</p> <ul style="list-style-type: none"> - Produkt: Geförderter und frei finanziert Mietwohnungsbau - Durchschnittliche Renditeerwartung in Summe rund 4% - Künftiges Verkaufspotenzial für Einzelwohnungsverkauf in Wien 		<p>Hohe Verkaufsmargen und hoher Free Cashflow</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fokus auf Österreich - Verkauf erfolgt an Dritte zur Eigennutzung im Rahmen der Fluktuation bzw. an Mieter - Hohe Margen auf den Fair Value von über 50% - Hohe Generierung von Free Cashflow finanziert Wachstum des Unternehmens mit Fokus auf Ankäufe sowie Property Development und damit Verbesserung der Portfolio-Qualität - Veräußerung von rund 550 bis 600 Bestandseinheiten pro Geschäftsjahr - Langfristiges Verkaufspotenzial durch Verzahnung mit Bau in den Bestand in Wien im Rahmen des Property Developments



ASSET MANAGEMENT – QUALITATIVES UND QUANTITATIVES WACHSTUM

Kernaufgaben des Asset Managements sind die nachhaltige Bewirtschaftung sowie die laufende Optimierung des Bestandsportfolios. Dieses umfasst zum Stichtag 48.828 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 Bestandswerts (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 Geschäftsjahr 2016/17 ein Investitionsprogramm im Volumen von rund EUR 55 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 an.

Um dieses Ziel zu erreichen, erfolgt im Geschäftsbereich Property Sales eine Verdichtung im Immobilienbestand durch profitable und zyklusoptimierte Blockverkäufe in strategisch weniger relevanten Regionen bzw. von schwächeren Beständen in Deutschland und Österreich. Die freigesetzten liquiden Mittel beschleunigen durch den hohen Selbstfinanzierungsanteil im Rahmen des Capital Recyclings das weitere Wachstum in Österreich mit dem Fokus auf Zukäufen in Wien. In Deutschland ist es Ziel, durch aktives Asset Management das Bestandsportfolio neben Berlin und Hamburg in ausgewählten Städten Norddeutschlands auszubauen und auf diese Regionen, gegebenenfalls auch durch Verkäufe, zu fokussieren. Möglichkeiten für Ankäufe werden dabei laufend eruiert, Akquisitionen unterliegen hier klar definierten Kriterien, insbesondere hinsichtlich Qualität, EPRA-NAV-Wachstumspotenzial und einer Ankaufrendite von rund 4%.



Wielandstraße, Braunschweig

Weiterführende Details sind im Kapitel *Asset Management* angeführt.

€ € € 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 Eigentümern.

Wesentliche Kennzahlen zur Erfolgsmessung im Einzelwohnungsverkauf sind die Marge auf den Fair Value sowie die durchschnittlichen Verkaufspreise pro m².

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.



Pfarrhofgutweg, Hallein



Berliner Straße, Ratzeburg



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 auf insgesamt 10.847 Einheiten gewachsen. Dies entspricht einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 3,2 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 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 m².

BAU IN DEN BESTAND

Im Kontext hoher Wohnungsnachfrage, steigender Mieten und bei 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 der wettbewerbsfähigen 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 mit Durchschnitts-Renditen¹⁾ von rund 4% 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 plant 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. Der Vorstand strebt an, rund 65% des jährlichen Recurring FFO in Form von Dividenden an die Aktionäre der BUWOG AG auszuschütten. Die angepeilte 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. Im Berichtszeitraum erhielt die BUWOG, unter anderem aufgrund der regionalen Aufteilung, der Qualität und des geringen Leerstands des Bestandsportfolios sowie der Flexibilität des Geschäftsmodells in Bezug auf die Neubauaktivitäten, von der Standard & Poor's (S&P) ein Investment-Grade-Rating „BBB+“ mit stabilem Ausblick, wodurch der Zugang zu Kapitalmarktinstrumenten und Kapitalmarktdarlehen zu günstigen Konditionen erleichtert wird. Im Juni 2017 erfolgte eine Kapitalerhöhung im Umfang von EUR 305,6 Mio. zur Finanzierung weiteren Wachstums.

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. Im Fokus der IT-Strategie steht deshalb die Digitalisierung der Geschäftsprozesse.



BUWOG-Mitarbeiter beim Wien Energie Business Run

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 Meilensteine 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 Meilenstein 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 Baus 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 hoch profitablen Property Developments am Gesamtergebnis der BUWOG in den nächsten Jahren.

Im Geschäftsjahr 2017/18 hat die BUWOG den Ausbau der Development-Pipeline intensiviert und weitere Kaufverträge für vier Grundstücke mit geplanten 687 Einheiten erworben. Die im Juni 2017 durchgeführte Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht stärkte die Eigenkapitalstruktur zusätzlich, wodurch der Gesellschaft brutto rund EUR 306 Mio. zuzuflossen, die zur Finanzierung weiteren Wachstums insbesondere im Geschäftsbereich Property Development vorgesehen sind. Im November 2017 erhielt die BUWOG von der Ratingagentur Standard & Poor's (S&P) die Investment-Grade-Einstufung „BBB+“ mit stabilem Ausblick. Die BUWOG zählt damit zu den wenigen europäischen Wohnimmobilien-Unternehmen mit wesentlicher Neubauparte, die geratet sind. Vonovia SE hält nach der Abwicklung des erfolgreichen Übernahmeangebots seit Juni 2018 insgesamt 112.672.652 Stückaktien an der BUWOG; dies entspricht einer Beteiligung am Grundkapital der BUWOG in der Höhe von 90,7%, Vonovia SE ist somit Hauptgesellschafterin der BUWOG.



Akquisition/Ausbau Bestandsportfolio um rund 18.000 Einheiten in Norddeutschland sowie Übernahme einer Management-Plattform mit 300 Mitarbeitern

Start der Development-Aktivitäten in Hamburg und Erweiterung der Unternehmensstrategie um „Bau in den Bestand“ in Deutschland mit Fokus Berlin und Hamburg

Erhöhung des Streubesitzes auf 95%

BUWOG erhält Investment Grade Rating „BBB+“ mit stabilem Ausblick von Standard & Poor's

Vonovia hält 90,7% der BUWOG-Aktien und ist damit Hauptgesellschafterin

Vonovia stellt Verlangen auf Ausschluss der Minderheitsaktionäre



Start Property Development in Deutschland durch Erwerb eines führenden Berliner Immobilienentwicklers



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

Aufnahme der BUWOG-Aktie in den ATX (22. September 2014)



Erfolgreiche Barkapitalerhöhung um rund 12,5 Mio. neue Aktien im Wert von rund EUR 306 Mio.

Vonovia kündigt BUWOG-Aktionären Übernahmeangebot an

Vonovia SE überschreitet Annahmeschwelle von 50% bei BUWOG-Übernahmeangebot

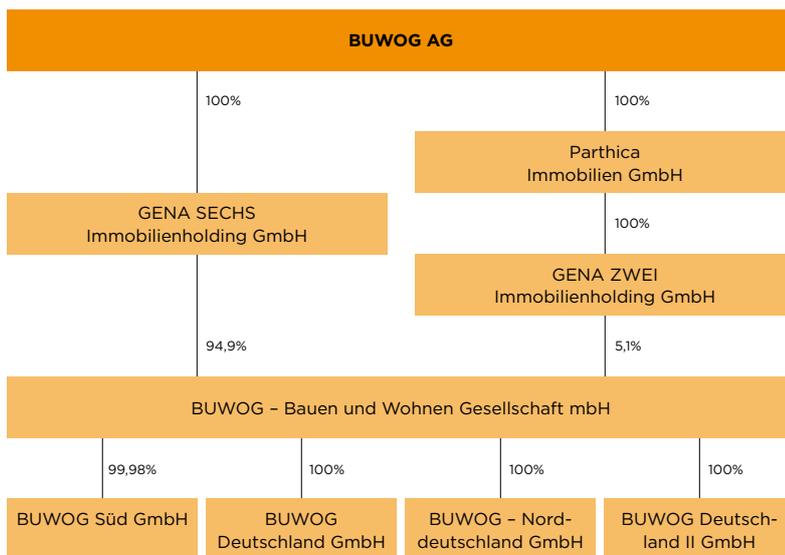
UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Der rechtliche Aufbau der BUWOG Group hat sich im Berichtszeitraum nicht grundlegend verändert. Die Vonovia hält nach der Abwicklung des erfolgreichen Übernahmeangebots 90,7% der BUWOG-Aktien und ist somit Hauptaktionärin der BUWOG. 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 2018 insgesamt 933 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (bzw. 831 FTE).

Das BUWOG-Team ist in Österreich in Wien sowie in den österreichischen Bundesländern mit eigenen Standorten in Villach, Salzburg 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, Hannover, Frankfurt, 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.

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. Mit Wirkung zum 26. März 2018 legte Andreas Segal, der seit 1. Jänner 2016 als stellvertretender Vorstandsvorsitzender und CFO der BUWOG AG bestellt war, sein Mandat einvernehmlich zurück und schied damit vorzeitig aus dem Vorstand der BUWOG AG aus. Der organisatorische Aufbau der BUWOG Group zum Bilanzstichtag ist in folgender Abbildung dargestellt.



„Das Lichtenhain“, Berlin

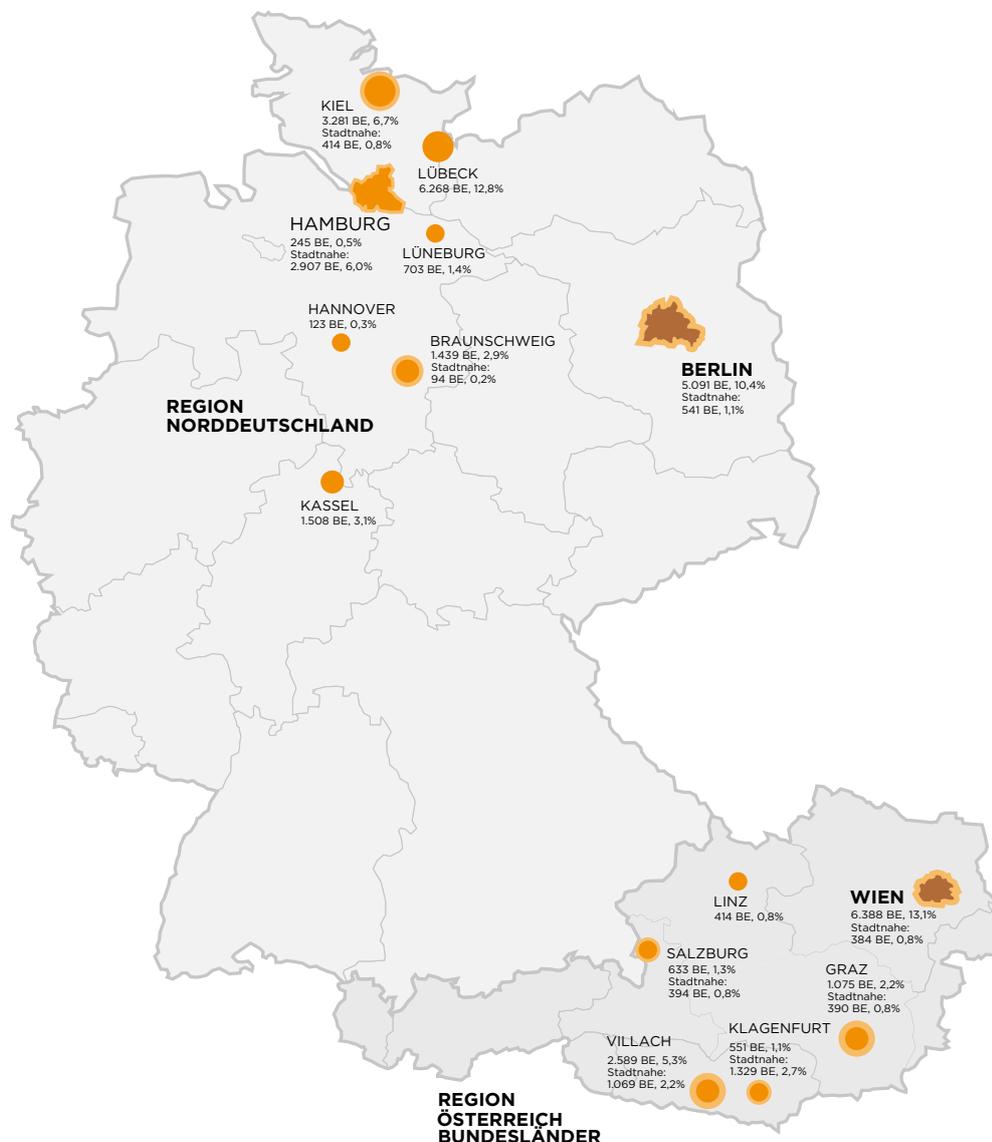
ASSET MANAGEMENT

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 2018 wurden in Summe 48.828 Bestandseinheiten (Vorjahr: 49.597 Bestandseinheiten) mit einer Gesamtnutzfläche von rund 3,4 Mio. m² (Vorjahr: 3,4 Mio. m²) und einem Fair Value von rund EUR 4,2 Mrd. (Vorjahr: EUR 3,9 Mrd.) gehalten. Im Vergleich zum Stichtag des Vorjahres entspricht das einer leichten Flächenreduzierung um 1,6% aufgrund der Abgänge aus Property Sales bei einer gleichzei-

BUWOG-BESTANDSPORTFOLIO NACH REGIONEN ZUM 30. APRIL 2018

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



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

1) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil

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

tigen Fair-Value-Steigerung von 6,7%. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 1.022 Bestandseinheiten (Vorjahr: 1.731 Bestandseinheiten) im Rahmen des Property Sales veräußert. Dem gegenüber stehen Zugänge von insgesamt 261 Bestandseinheiten (Vorjahr: 266 Bestandseinheiten), wovon 74 Einheiten aus drei Portfolioankäufen in Deutschland, 100 Einheiten aus dem Bau in den Bestand in Wien und 86 Einheiten aus einem Bau in den Bestand in Berlin resultieren.

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group gliedert sich innerhalb der beiden Länder in vier regionale Cluster: „Bundeshauptstädte“, „Landeshauptstädte & Großstädte“, „Stadtnahe Regionen“ sowie „Ländliche Regionen“. Rund 42% (Vorjahr: 41%) 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 1,8 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,6 Mrd.). Kein anderes Unternehmen der Peer Group verfügt über eine derart hohe Konzentration in diesen beiden Hauptstädten. Weitere insgesamt rund 45% (Vorjahr: 45%) des Bestands nach Fair Value – rund EUR 1,9 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,8 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, Lüneburg, Salzburg und Villach. In ländlichen Regionen liegen lediglich rund 13% (Vorjahr: 14%) des Bestands nach Fair Value mit einem Wert von rund EUR 0,6 Mrd. (Vorjahr: EUR 0,5 Mrd.).

BUWOG-BESTANDSPORTFOLIO NACH REGIONALEN CLUSTERN

zum 30. April 2018	Anzahl Bestandseinheiten	Gesamtnutzfläche in m ²	Annualisierte Nettokaltmiete ¹⁾ in EUR Mio.	Nettokaltmiete ²⁾ in EUR pro m ²	Fair Value ²⁾ in EUR Mio.	Fair Value ²⁾ in EUR pro m ²	Gross Rental Yield ³⁾	Leerstand ⁴⁾
Bundeshauptstädte	11.479	902.751	62	5,90	1.756	1.945	3,5%	3,4%
Wien	6.388	562.198	36	5,46	1.065	1.894	3,3%	3,6%
Berlin	5.091	340.553	26	6,61	691	2.030	3,8%	3,0%
Landeshauptstädte/Großstädte⁵⁾	18.829	1.206.423	77	5,46	1.351	1.120	5,7%	2,4%
Lüneburg	6.268	363.786	26	6,09	465	1.278	5,6%	2,2%
Kiel	3.281	198.129	15	6,28	266	1.343	5,6%	0,9%
Villach	2.589	183.756	9	3,98	104	568	8,2%	2,0%
Kassel	1.508	107.289	6	4,99	91	850	6,8%	4,2%
Braunschweig	1.439	83.684	6	6,28	106	1.266	5,9%	0,7%
Graz	1.075	80.587	4	4,30	86	1.062	4,8%	2,1%
Lüneburg	703	51.076	4	6,28	62	1.208	6,1%	2,1%
Salzburg	633	41.525	2	4,56	67	1.614	3,2%	5,7%
Klagenfurt	551	40.897	2	4,04	23	565	8,0%	6,6%
Linz	414	30.593	2	4,55	40	1.312	3,9%	5,8%
Hamburg	245	16.601	1	7,04	29	1.749	4,8%	0,5%
Hannover	123	8.500	1	6,22	13	1.479	5,0%	0,6%
Stadtnahe Regionen⁶⁾	7.522	521.904	31	5,16	544	1.041	5,7%	3,5%
Hamburg	2.907	178.673	13	5,88	229	1.282	5,5%	0,7%
Klagenfurt	1.329	94.917	4	4,12	71	747	6,2%	6,7%
Villach	1.069	83.184	4	4,04	56	674	6,9%	3,9%
Berlin	541	34.768	2	5,62	31	883	7,3%	4,7%
Kiel	414	31.970	2	6,27	32	997	7,3%	3,0%
Salzburg	394	31.260	2	5,94	49	1.571	4,2%	6,6%
Graz	390	29.304	2	4,68	24	821	6,7%	1,6%
Wien	384	32.337	2	4,92	48	1.475	3,7%	7,6%
Braunschweig	94	5.490	0	5,58	4	739	9,0%	1,0%
Ländliche Regionen	10.998	733.418	38	4,57	555	757	6,9%	4,7%
Ländliche Regionen Österreich	6.315	451.196	19	3,79	292	647	6,6%	6,2%
Ländliche Regionen Deutschland	4.683	282.222	19	5,76	264	934	7,2%	2,5%
Gesamt BUWOG Group	48.828	3.364.496	208	5,34	4.207	1.250	5,0%	3,3%
davon Deutschland	27.297	1.702.742	122	6,09	2.282	1.340	5,3%	2,2%
davon Österreich	21.531	1.661.755	87	4,56	1.925	1.158	4,5%	4,5%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 30. April 2018

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

4) Basis m²; Leerstand beträgt bereinigt um den Leerstand für den Einzelwohnungsverkauf insgesamt nur 2,1%

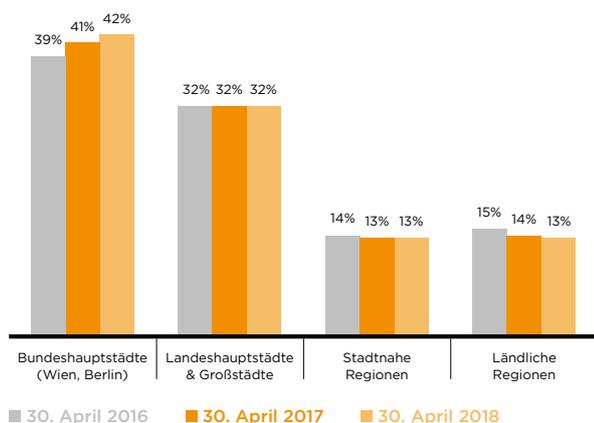
5) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil

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

Insgesamt entfallen damit rund 87% (Vorjahr: 86%) des Bestands nach Fair Value bzw. rund EUR 3,7 Mrd. (Vorjahr: EUR 3,4 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 48.828 Bestandseinheiten (Vorjahr: 49.597 Bestandseinheiten) konzentriert sich auch im aktuellen Berichtsjahr schwerpunktmäßig auf die beiden Bundeshauptstädte Berlin und Wien (42%), dessen Fair-Value-Anteil im Vergleich zum Vorjahr (41%) 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 4,2 Mrd.)



ÜBERBLICK KENNZAHLEN BESTANDSPORTFOLIO

		BUWOG Group zum 30. April 2017	BUWOG Group zum 30. April 2018	Österreich zum 30. April 2018	Deutschland zum 30. April 2018
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	49.597	48.828	21.531	27.297
Gesamtnutzfläche	in m ²	3.418.784	3.364.496	1.661.755	1.702.742
Annualisierte Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR Mio.	205	208	87	122
Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR pro m ²	5,18	5,34	4,56	6,09
Fair Value ²⁾	in EUR Mio.	3.942	4.207	1.925	2.282
Fair Value ²⁾	in EUR pro m ²	1.153	1.250	1.158	1.340
Gross Rental Yield ³⁾	in %	5,2%	5,0%	4,5%	5,3%
Leerstand	nach m ²	3,4%	3,3%	4,5%	2,2%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 30. April 2018

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

Das Bestandsportfolio in Deutschland umfasst per 30. April 2018 insgesamt 27.297 Bestandseinheiten (Vorjahr: 27.151 Bestandseinheiten) mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,7 Mio. m² (Vorjahr: 1,7 Mio. m²). Die monatliche Nettokaltmiete belief sich zum 30. April 2018 auf durchschnittlich EUR 6,09 pro m² (Vorjahr: EUR 5,85 pro m²). Der Fair Value des deutschen Bestandsportfolios erhöhte sich zum 30. April 2018 im Vergleich zum 30. April 2017 um insgesamt EUR 284 Mio. von rund EUR 2,0 Mrd. auf rund EUR 2,3 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 1.182 pro m² auf EUR 1.340 pro m². Die signifikante Erhöhung der Fair Values des Bestandsportfolios aus der Immobilienbewertung per 30. April 2018 führt zu einer sinkenden Gross Rental Yield im Verhältnis zum Fair Value von 5,8% auf 5,3%, da die Mietsteigerung geringer ausfiel als die Fair-Value-Erhöhung.

Der Leerstand des Portfolios in Deutschland entwickelte sich von 1,9% im Vorjahr auf 2,2% per 30. April 2018. Dies liegt im Wesentlichen an der Übergabe eines Bau-in-den-Bestand-Objekts in Berlin per April 2018. Bereinigt um diesen Effekt konnte die Leerstandsrate durch sehr erfolgreiche Vermietungsaktivitäten sowie aufgrund der positiven Markt- bzw. Nachfrageentwicklung stabil bei 1,9% gehalten werden.

In Österreich umfasst das Bestandsportfolio per 30. April 2018 insgesamt 21.531 Bestandseinheiten (Vorjahr: 22.446 Bestandseinheiten) mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,7 Mio. m² (Vorjahr: 1,7 Mio. m²) und einem Fair Value von EUR 1.925 Mio. (Vorjahr: EUR 1.945 Mio.). Dies entspricht einem Fair Value von EUR 1.158 pro m² (Vorjahr: EUR 1.125 pro m²). Die monatliche Nettokaltmiete betrug zum 30. April 2018 EUR 4,56 pro m² (Vorjahr: EUR 4,50 pro m²), woraus sich eine Gross Rental Yield von 4,5% (Vorjahr: 4,6%) ergibt. Der Leerstand per 30. April 2018 verringerte sich in Österreich von 4,9% auf 4,5%. 2,6 Prozentpunkte der Leerstandsfläche entfallen auf Bestandseinheiten zum Einzelwohnungsverkauf.

VERÄNDERUNGEN IM BESTANDSPORTFOLIO

Die BUWOG Group hat im Geschäftsjahr 2017/18 drei Immobilienportfolios mit insgesamt 74 Bestandseinheiten und 5.446 m² Nutzfläche für einen Gesamtkaufpreis in Höhe von EUR 9,8 Mio. bzw. rund EUR 1.800 pro m² erworben und vollständig übernommen. Des Weiteren wurde ein Kaufvertrag über einen Portfolioankauf mit 725 Bestandseinheiten im Norden Deutschlands für insgesamt rund EUR 73 Mio. unterzeichnet. Die Übergabe ist für das erste Quartal des Geschäftsjahres 2018/19 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 2017/18 in Wien insgesamt 100 Bestandseinheiten in dem Development-Projekt „Breitenfurter Straße“ gemäß Wiener Wohnbauinitiative fertiggestellt und in das eigene Bestandsportfolio in Österreich übernommen. In Berlin wurden 86 Einheiten im Projekt „Ankerviertel“ fertiggestellt und an den Bestand übergeben.

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

BESTANDSPORTFOLIOANKÄUFE 2017/18

Portfolio	Regionales Cluster	Anzahl der Bestandseinheiten	Gesamtnutzfläche in m ²	Annualisierte Nettokaltmiete ¹⁾ in TEUR	Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾ in EUR pro m ²	Fair Value ²⁾ in EUR pro m ²	Gross Rental Yield ³⁾	Leerstand ⁴⁾
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%
Hamburg	Stadtnahe Region	37	2.195	180	6,85	1.503	5,5%	0,0%
Summe I (Erwerb zum Stichtag 30. April 2018)		74	5.446	413	7,06	1.814	4,2%	10,6%
Hannover, Bremen, Kiel/ Lübeck/Lüneburg	Mehrere Standorte	725	41.294	3.429	7,36	1.772	4,7%	6,0%
Summe II (inklusive Erwerb nach Stichtag 30. April 2018)		799	46.740	3.841	7,33	1.777	4,6%	6,5%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value

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

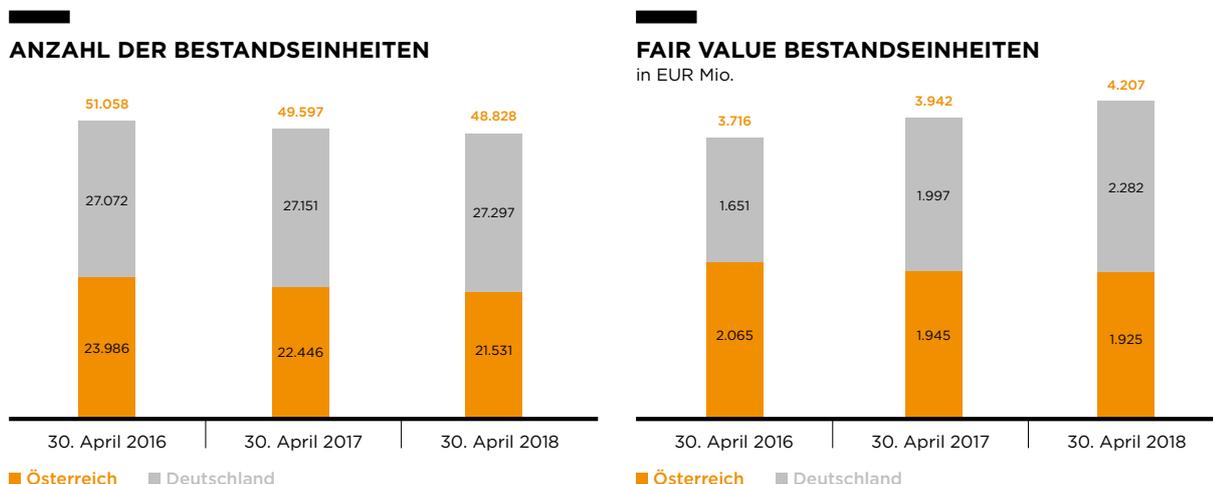
4) Basis m²

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 substantiell verbessern.

ERNEUTE DEUTLICHE STEIGERUNG DES FAIR VALUES AUF RUND EUR 4,2 MRD.

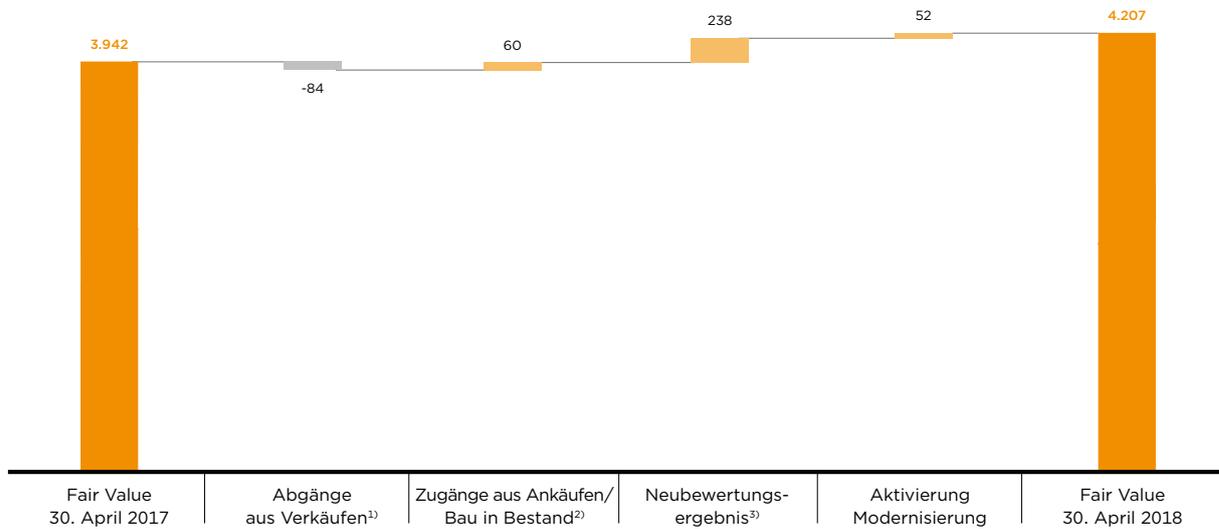
Das Geschäftsjahr 2017/18 war gekennzeichnet durch hohe Fair-Value-Anpassungen des Bestandsportfolios in Deutschland. Zum Stichtag 30. April 2018 beträgt der von CBRE ermittelte Fair Value EUR 4.206,5 Mio. (Vorjahr: EUR 3.942,1 Mio.). Der signifikante Wertzuwachs von EUR 264,4 Mio. ist maßgeblich geprägt 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 Ankaufsportfolios beträgt zum Berichtsstichtag EUR 2.281,8 Mio. nach EUR 1.997,4 Mio. im Vorjahr (EUR +284,5 Mio.). In Österreich ist der Fair Value insbesondere aufgrund der Verkäufe im Property Sales um EUR 20,1 Mio. auf EUR 1.924,7 Mio. gesunken. Im Bestandsportfolio der BUWOG Group erhöhte sich damit der Fair Value pro m² insgesamt von EUR 1.153 auf EUR 1.250 (+8,4%), was aus einem deutlichen Fair-Value-Anstieg in Deutschland von EUR 1.182 auf EUR 1.340 (+13,4%) und in Österreich von EUR 1.125 auf EUR 1.158 (+2,9%) resultiert. Der Fair Value des strategischen Clusters Einzelwohnungsverkauf beträgt zum Stichtag 30. April 2018 rund EUR 1,4 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,4 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.



Die nachfolgende Grafik zeigt die Fair-Value-Entwicklung des Bestandsportfolios der BUWOG Group vom 30. April 2017 mit EUR 3.942 Mio. und zum 30. April 2018 mit EUR 4.207 Mio.

FAIR-VALUE-ENTWICKLUNG DES BESTANDSPORTFOLIOS

in EUR Mio.



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

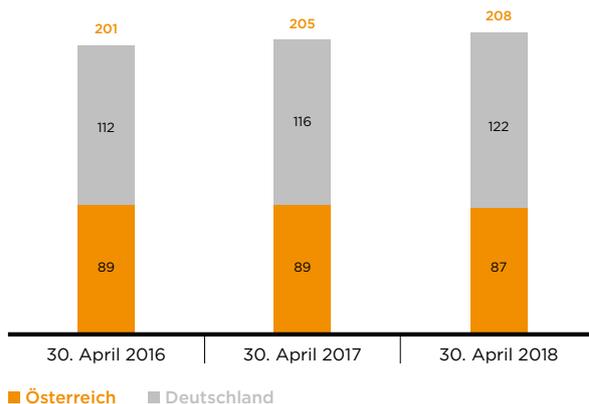
- 1) Saldo aus Buchwertabgängen und Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen
- 2) Zugänge beinhalten die Portfolioankäufe in Deutschland sowie die fertiggestellten Development-to-hold-Projekte.
- 3) Neubewertungsergebnis bezieht sich ausschließlich auf Bestandsimmobilien.

ANNUALISIERTE NETTOKALTMIETE AUF ÜBER EUR 208 MIO. GESTEIGERT

Die annualisierte Nettokaltmiete erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr durch aktives Asset Management und Indexierungen in Österreich von EUR 205,1 Mio. um 1,6% auf EUR 208,4 Mio. Die Durchschnittsmiete der BUWOG Group je m² beträgt zum Stichtag EUR 5,34 (+3,1%) gegenüber EUR 5,18 zum Vorjahreszeitpunkt. Der Anteil des deutschen Immobilienbestandsportfolios an den annualisierten Nettokaltmieten der BUWOG Group wurde zum Stichtag auf rund 58% gesteigert (Vorjahr: 57%).

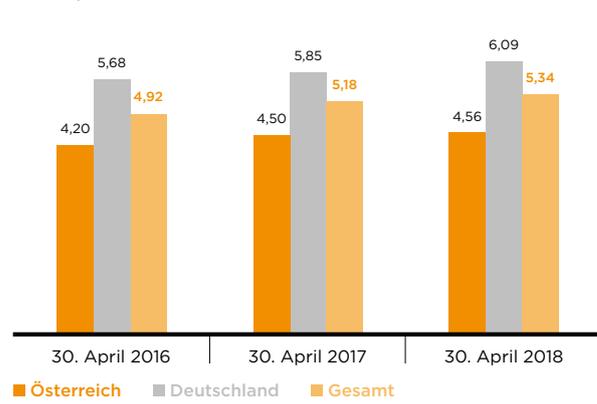
ANNUALISIERTE NETTOKALTMIETE

in EUR Mio.



MONATLICHE NETTOKALTMIETE

in EUR pro m²



HOHES LIKE-FOR-LIKE-MIETWACHSTUM

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 2017/18 beeinflusste die Indexierung der EVBs bzw. des Wiedervermietungsentgelts 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 2018 insgesamt 2,8% (Vorjahr: 4,5% bedingt durch die WGG-Novelle). Das Like-for-like-Mietwachstum im deutschen Wohnungsbestand betrug 4,0% (Vorjahr: 3,2%), was im Wesentlichen aus hohen Neuvermietungsabschlüssen und Bestandsmieterhöhungen in Berlin sowie in den Großstädten resultierte. Im österreichischen Wohnungsbestand ging der Anstieg der Nettokaltmieten pro m² nach Umsetzung der WGG-Novelle zum 1. Juli 2016 und einem daraus resultierenden Anstieg von 6,3% aus dem Vorjahr auf reguläre 0,7% zurück. In die Berechnung des Like-for-like-Mietwachstums sind 99,4% aller Bestandseinheiten bzw. 99,3% 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 2018	Anzahl Bestands-einheiten	Vermietete Nutzfläche in m ² 30. April 2018	Nettokaltmiete pro Monat in EUR Mio. ³⁾ 30. April 2018	Vermietete Nutzfläche in m ² 30. April 2018	Nettokaltmiete pro Monat in EUR Mio. ³⁾ 30. April 2018	Like-for-like-Mietwachstum
Unregulierte Mietverhältnisse Deutschland	17.946	1.035.149	6,0	1.036.240	6,3	4,1%
Regulierte Mietverhältnisse Deutschland	8.892	569.283	3,1	569.177	3,3	3,7%
Summe Deutschland	26.838	1.604.432	9,2	1.605.417	9,5	4,0%
Unregulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. angemessener Miete nach WGG und MRG) ¹⁾	1.724	133.211	0,7	127.164	0,7	2,1%
Regulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. übrige Bestimmungen nach WGG) ²⁾	19.467	1.414.681	5,9	1.396.003	5,8	0,6%
Summe Österreich	21.191	1.547.892	6,6	1.523.167	6,5	0,7%
Sonstiges (inklusive Gewerbeflächen)	514	98.585	0,7	105.856	0,7	2,2%
Summe BUWOG Group	48.543	3.250.909	16,4	3.234.440	16,8	2,8%

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

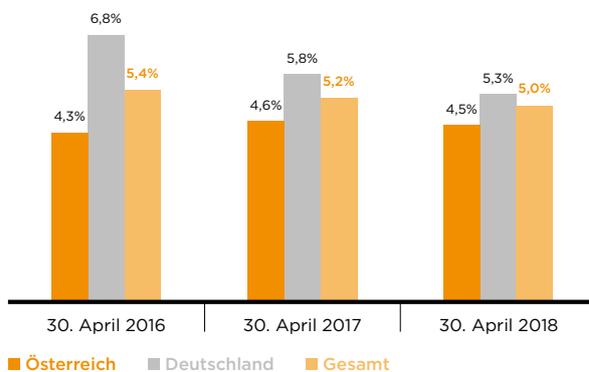
2) Kostendeckende Miete und Wiedervermietungsentgelt (vormals Burgenländischer Richtwert -30%)

3) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

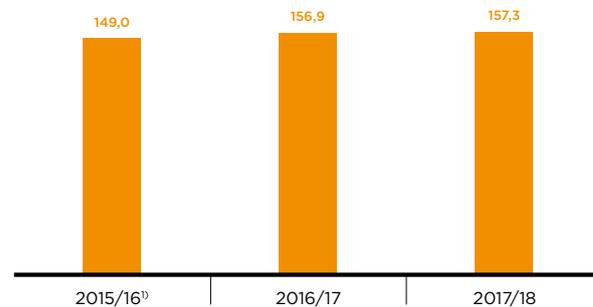
DEUTLICHER WERTZUWACHS IN DEN BESTÄNDEN REDUZIERT DIE GROSS RENTAL YIELD

Die Gross Rental Yield zum Bilanzstichtag 30. April 2018 beträgt 5,0%. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr von -0,2 Prozentpunkten basiert auf dem überproportionalen Anstieg des Fair Values der Bestandseinheiten von 6,7% gegenüber dem Zuwachs der annualisierten Nettokaltmiete von 1,6%. Im deutschen Bestandsportfolio ergibt sich zum Berichtsstichtag ein signifikanter Rückgang der Gross Rental Yield von 5,8% auf 5,3%, was aus den hohen Wertzuwächsen aufgrund der starken Yield Compression resultiert. Die Rendite des Österreich-Portfolios reduzierte sich von 4,6% auf 4,5%.

Das operative Ergebnis aus dem Asset Management konnte im Vergleich zum Vorjahr mit EUR 156,9 Mio. auf EUR 157,3 Mio. erneut gesteigert werden.

GROSS RENTAL YIELD**OPERATIVES ERGEBNIS AUS ASSET MANAGEMENT**

in EUR Mio.



1) Die Vergleichszahlen der Vorjahre wurden durch die retrospektive Umsetzung der neuen Aktivierungsrichtlinie angepasst (siehe Kapitel 1.3 des Konzernabschlusses).

LEERSTAND (INKLUSIVE LEERSTAND AUS EINZELWOHNUNGSVERKAUF) VERBESSERT AUF 3,3%

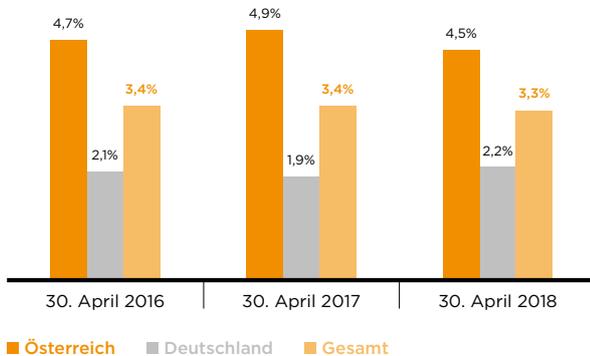
Die Leerstandsrate (auf Basis Fläche) der BUWOG Group betrug zum 30. April 2018 insgesamt 3,3% und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 Prozentpunkte verbessert. Unter Berücksichtigung des notwendigen Leerstands des strategischen Portfolioclusters Einzelwohnungsverkauf in Höhe von 1,3% (Vorjahr: 1,2%) beträgt die bereinigte Leerstandsrate (exkl. Leerstand für den Einzelwohnungsverkauf) der BUWOG Group nur 2,1% (Vorjahr: 2,2%).

In Deutschland erhöhte sich die Leerstandsrate von 1,9% im Vorjahr auf 2,2% per 30. April 2018. Die nach wie vor geringe Leerstandsrate resultiert insbesondere aus der aktiven Neuvermietung von sanierten leer stehenden Wohnungen 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. Die Erhöhung der Leerstandsrate resultiert aus einem Bau-in-den-Bestand-Projekt, welches erst Ende April 2018 übergeben wurde. Ohne dieses Projekt würde die Leerstandsrate weiterhin stabile 1,9% betragen.

In Österreich sank die Leerstandsrate per 30. April 2018 im Vergleich zum Vorjahr von 4,9% auf 4,5%. Die Reduktion des Leerstands resultiert mit einem Effekt von 0,4 Prozentpunkten ganz wesentlich aus der Vermietung eines Pflegeheims in einer ländlichen Region der Steiermark mit einer Leerstandsfläche von rund 7.000 m². In Wien blieb die Leerstandsrate im Vergleich zum Vorjahr bei 3,6% stabil. Gleichzeitig stieg der Leerstand von gezielt leergehaltenen Bestandseinheiten für den strategischen Einzelwohnungsverkauf von 3,4% auf 3,5%, so dass die bereinigte Leerstandsrate für den Kernbestand in Wien nur noch 0,1% 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 5,9% auf 5,2% per 30. April 2018.

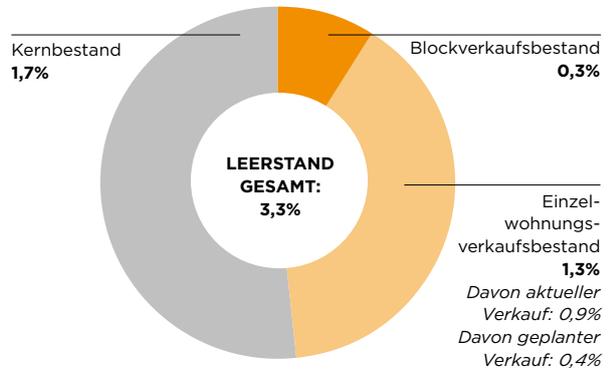
In der nachfolgenden Darstellung des Leerstands nach Strategie-Cluster erfolgt die Aufteilung des Gesamt-leerstands der BUWOG Group von 3,3% auf den Kernbestand, den Einzelwohnungsverkaufsbestand sowie den Blockverkaufsbestand. Im Geschäftsjahr erhöhte sich der Leerstand des Kernbestands um 0,1 Prozentpunkte, während der Blockverkaufsleerstand um 0,4 Prozentpunkte zurückging. Der Einzelwohnungsverkaufsbestand ist unterteilt in den aktuellen Verkaufsbestand mit strategischer Nichtvermietung in Höhe von 0,9% (Vorjahr: 0,9%) sowie geplante Wohnungseigentumsbegründungen von 0,4% (Vorjahr: 0,3%). Der Einzelwohnungsverkauf erfolgt in Österreich. Zu weiteren Details verweisen wir auf den Abschnitt *Einzelwohnungsverkauf* ab Seite 41.

ENTWICKLUNG LEERSTAND



LEERSTAND NACH STRATEGIE-CLUSTER

Basis Fläche, zum 30. April 2018



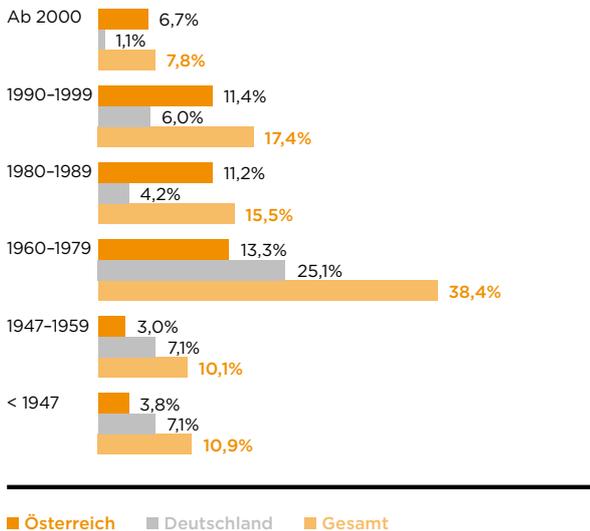
STRUKTURKENNZAHLEN DES BESTANDSPORTFOLIOS

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 71% 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 8% des Gesamtbestands.

STRUKTUR DES BESTANDSPORTFOLIOS NACH BAUJAHR

Gesamtnutzfläche: rund 3,6 Mio. m²



Das Bestandsportfolio der BUWOG fokussiert zu 93% auf Wohnungsgrößen zwischen 40 m² und 100 m². Der überwiegende Teil hat eine Wohnfläche von 61 m² bis 80 m² und entspricht damit vorwiegend Drei-Zimmer-Wohnungen, nach denen eine hohe Nachfrage herrscht.

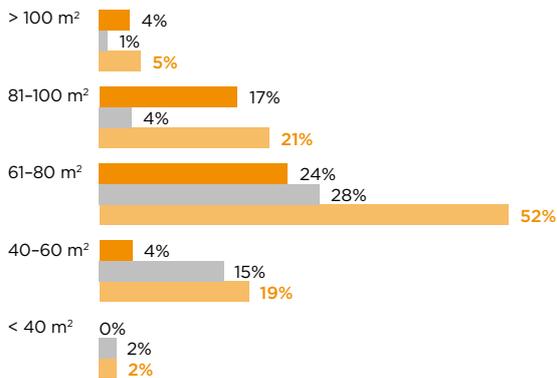
Das Gesamtportfolio der BUWOG Group weist zum Stichtag 30. April 2018 eine durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete von EUR 5,34 pro m² (Vorjahr: EUR 5,18 pro m²) aus. Die Unterschiede zwischen den Immobilienbeständen in Deutschland und Österreich sind dabei mit EUR 1,53 pro m² deutlich. Der Wert im deutschen Bestandsportfolio beträgt EUR 6,09 pro m² (Vorjahr: EUR 5,85 pro m²). Im Gegensatz dazu beträgt

der Wert in Österreich aufgrund des hohen Anteils der geförderten Miete EUR 4,56 pro m² und Monat, im Vorjahresvergleich EUR 4,50 pro m² und Monat. Das durchschnittliche Mietniveau in den urbanen Clustern liegt deutlich über dem der stadtnahen und ländlichen Regionen, wobei Wien mit durchschnittlich EUR 5,46 pro m² und Monat (Vorjahr: EUR 5,44 pro m² und Monat) und Berlin mit EUR 6,61 pro m² und Monat (Vorjahr: EUR 6,30 pro m² und Monat) zusammen mit den Regionen Hamburg (EUR 7,04 pro m²), Kiel (EUR 6,28 pro m²), Lüneburg (EUR 6,28 pro m²), Braunschweig (EUR 6,28 pro m²) und Lübeck (EUR 6,09 pro m²) 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 61% 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.

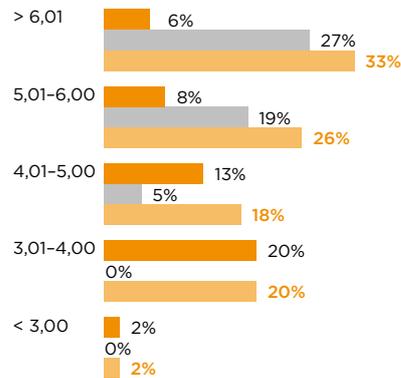
STRUKTUR DES BESTANDSPORTFOLIOS NACH WOHNUNGSGRÖSSE

Gesamtnutzfläche: rund 3,4 Mio. m²



MONATLICHE NETTOKALTMIETE

in EUR pro m² zum Stichtag (Ø Gesamtportfolio: EUR 5,34 pro m²)



■ Österreich ■ Deutschland ■ Gesamt

■ Österreich ■ Deutschland ■ Gesamt



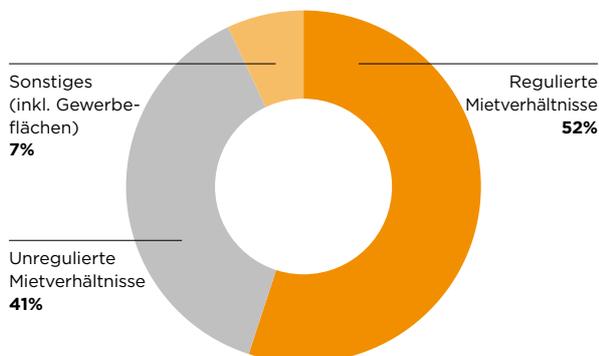
Vaasastraße, Kiel

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 2018



STRUKTUR DER MIETVERHÄLTNISS

zum 30. April 2018	Vermietete Nutzfläche in m ²	Annualisierte Nettokaltmiete in EUR Mio.	Anteil an der annualisierten Nettokaltmiete	Monatliche Nettokaltmiete pro m ² in EUR ³⁾
Unregulierte Mietverhältnisse Deutschland	1.043.670	75,9	36%	6,06
Regulierte Mietverhältnisse Deutschland	569.177	39,1	19%	5,72
Unregulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. angemessener Miete nach WGG und MRG) ¹⁾	135.345	9,0	4%	5,52
Regulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. übrige Bestimmungen nach WGG) ²⁾	1.392.858	69,9	34%	4,18
Sonstiges (inklusive Gewerbeflächen)	110.908	14,6	7%	10,94
Summe BUWOG Group	3.251.958	208,4	100%	5,34

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 58% an den vermieteten Gesamteinheiten bzw. rund 90% 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 ¹⁾ in EUR pro m ²	Nettokaltmiete ²⁾ in EUR pro m ²
Berlin	6,90	6,30
Übriges Deutschland	6,43	5,74
Summe Deutschland	6,52	5,85
Wien	nicht anwendbar	5,44
Übriges Österreich	nicht anwendbar	4,02
Summe Österreich	nicht anwendbar	4,50
Summe BUWOG Group	-	5,18

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 0,8 pro m² (Vorjahr: EUR 0,7 pro m²) bzw. rund 11% (Vorjahr: 11%). 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-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.

RAHMENBEDINGUNGEN DEUTSCHLAND

In Deutschland bestehen für rund 1.125.000 m² des BUWOG-Portfolios unregulierte Mietverhältnisse. Dies entspricht rund 68% der vermieteten Gesamtnutzfläche des deutschen Bestands von 1,67 Mio. m². Die daraus resultierende annualisierte Nettokaltmiete beläuft sich auf EUR 80,2 Mio. bei einer Durchschnittsmiete von EUR 6,10 pro m².

Mietpreisbindungen aus unterschiedlichen Förderungsarten. Per 30. April 2018 weist der deutsche Bestand der BUWOG Group insgesamt 8.892 preisgebundene Wohnungen nach unterschiedlichen Förderungsarten aus. Die regulierten Mietverhältnisse im deutschen Bestand betreffen rund 578.000 m² bzw. rund 34% der vermieteten Gesamtnutzfläche des deutschen Bestands von 1,67 Mio. m². Für diese Immobilienbestände beträgt die annualisierte Nettokaltmiete in Summe EUR 39,5 Mio. bei einer Durchschnittsmiete von EUR 5,78 pro m². 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 ²
SHWoFG	6.085	68%	5,59
Kostenmietrecht	2.073	23%	6,14
Vereinbarte Förderung	734	8%	6,32
Gesamt	8.892	100%	5,78

MIETPREISBINDUNG

Auslauf Mietpreisbindung	Einheiten	Anteil in %	Nettokaltmiete in EUR pro m ²
< 2019	3.124	35%	5,32
2019–2024	506	6%	5,85
2025–2030	3.593	40%	6,03
> 2030	1.669	19%	6,15
Gesamt	8.892	100%	5,78

Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz (§16 SHWoFG). Insgesamt entfallen 6.085 Bestandseinheiten und damit rund 68% 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 Basis-mieten (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 Anhebung der Miete um maximal 20% auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben möglich. Die Mietpreisbindung endet, abhängig von der Vollendung von 35 Bindungsjahren, frühestens am 31. Dezember 2018.

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:

- Bei Wiedervermietung darf die Miete die ortsübliche Vertragsmiete um maximal 10% übersteigen.
- 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.

Insgesamt resultiert daraus für den Immobilienbestand der BUWOG Group in Deutschland, dass nach aktueller Einschätzung rund 33% (Vorjahr: 33%) 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: 18%).

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 insbesondere 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 2017/18 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, Art, Größe der Wohnung, Beschaffenheit, Ausstattung und Baujahr der Wohnungen, Auskunft über die ortsüblichen Vergleichsmieten. 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 4,6% im Vergleich zum letzten Mietpreisspiegel aus 2014. Im Mai 2017 wurde der Berliner Mietpreisspiegel veröffentlicht, der eine Steigerung der Nettokaltmieten im Durchschnitt um 9,2% im Vergleich zum Mietpreisspiegel aus 2015 ausweist. Zudem wurde im Juni 2017 auch der Kieler Mietpreisspiegel veröffentlicht; auch dieser weist eine Steigerung der Durchschnittsmieten aus. Im Dezember 2017 erfolgte die Veröffentlichung des Hamburger Mietspiegels und im Februar 2018 der für Norderstedt. 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 Einhebung 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). 12.552 vermietete Bestandseinheiten mit 985.613 m², einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 4,32 pro m² 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 m² betrug, wurde am 1. Juli 2016 durch die WGG-Novelle auf maximal EUR 2,06 pro m² 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 0,51 bis 0,82 pro m²
- 2. Stufe (Alter des Gebäudes zwischen 10 und 20 Jahren): EVb neu zwischen EUR 0,89 bis 1,44 pro m²
- 3. Stufe (Alter des Gebäudes über 20 Jahre): EVb neu zwischen EUR 1,50 bis 2,06 pro m²

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). 6.024 vermietete Bestandseinheiten mit 407.245 m², einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 3,85 pro m² und rund 22% 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 1,80 pro m² zuzüglich des „EVb neu“ in Höhe von max. EUR 2,06 pro m² getreten.

Angemessene Miete (§ 13 Abs. 4 und 5 WGG i.V.m. Rückzahlungsbegünstigungsgesetz RGB). 385 vermietete Bestandseinheiten mit 25.571 m², einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 6,27 pro m² und rund 2% 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). 1.257 vermietete Bestandseinheiten mit 105.106 m², einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 5,24 pro m² und rund 8% 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 1,4 Mio. m² bzw. 90,1% der vermieteten Gesamtnutzfläche des österreichischen Bestands von insgesamt rund 1,6 Mio. m² aus. Die annualisierte Nettokaltmiete aus den Mietverhältnissen der kostendeckenden Miete sowie nach dem Wiedervermietungsentgelt beläuft sich auf EUR 69,9 Mio., woraus eine durchschnittliche Monatsmiete von EUR 4,18 pro m² resultiert.

Die unregulierten Mietverhältnisse in Österreich weisen eine vermietete Fläche von rund 135.000 m² bzw. 8,5% der vermieteten Gesamtnutzfläche des österreichischen Bestands von 1,6 Mio. m² aus. Die durchschnittliche Monatsmiete für diese Mietverhältnisse beträgt EUR 5,52 pro m².

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 10,94 pro m² 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 durch profitable und zyklusoptimierte Blockverkäufe in strategisch wenig relevanten Regionen bzw. von schwächeren Beständen in Deutschland und Österreich (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 und auf diese Regionen, gegebenenfalls auch durch Verkäufe, zu fokussieren. In Österreich liegt der regionale Fokus für Wachstum auf Wien. Die Akquisitionen unterliegen klar definierten Ankaufskriterien, insbesondere hinsichtlich Qualität, Vermarktungsfähigkeit, EPRA-NAV-Wachstumspotenzial und einer Ankaufsrendite von rund 4%.

Im Kontext hoher Wohnungsnachfrage, steigender Mieten und gleichzeitig stark zunehmender 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.

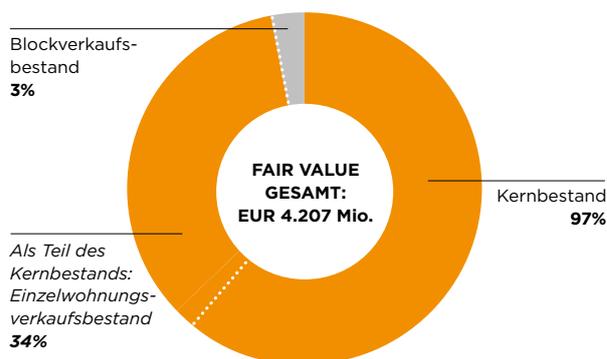
Der Schwerpunkt des Neubaus für das eigene Bestandsportfolio liegt auf energieeffizienten Gebäuden mit abgestimmter Haustechnik, qualitativ hochwertiger Ausstattung und großzügigen Allgemeinbereichen. Diese Gebäude bieten dem zukünftigen Mieter komfortable Tiefgaragen, großzügige Freiräume (durch Balkone/Terrassen), zeitgemäßen Schallschutz und moderne Bäder. Das Bestandsportfolio in Deutschland wird damit durch attraktive und hochwertige Neubauwohnungen in gefragten Wohnlagen mit überdurchschnittlichen Nettokaltmieten pro m² sowie geringen Instandhaltungskosten optimal ergänzt und verbessert. 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. Diese Segmentierung wird in regelmäßigen Abständen überprüft. 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 m² vergleichsweise schlecht sind und auch künftig wenig Verbesserungspotenzial aufweisen. Dies betrifft größtenteils nichturbane Regionen in Österreich und vereinzelt in Deutschland. 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 m² auf. Zu weiteren Einzelheiten wird auf das Unterkapitel *Einzelwohnungsverkauf* verwiesen.

STRATEGISCHER PORTFOLIO-CLUSTER-SPLIT NACH FAIR VALUE

zum 30. April 2018



PORTFOLIO-SPLIT NACH STRATEGIE-CLUSTER

zum 30. April 2018		Kernbestand	Einzelwohnungsverkaufsbestand	Blockverkaufsbestand	Gesamtbestand
Bestandseinheiten	Stück	35.359	11.159	2.310	48.828
Gesamtnutzfläche	in m ²	2.295.378	892.752	176.365	3.364.496
Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR pro m ²	5,62	4,89	3,84	5,34
Fair Value ²⁾	in EUR Mio.	2.655	1.434	117	4.207
Fair Value ²⁾	in EUR pro m ²	1.157	1.606	665	1.250
Gross Rental Yield ³⁾	in %	5,7%	3,5%	6,5%	5,0%
Leerstand im Cluster	nach m ²	2,5%	4,9%	6,4%	3,3%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 30. April 2018

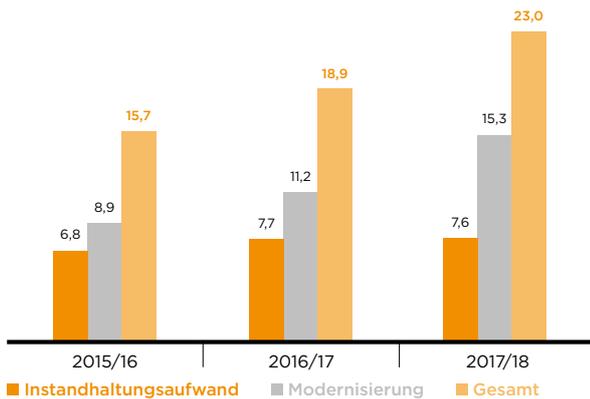
3) Annualisierte Nettokaltmiete (Basis monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten zum Stichtag) im Verhältnis zum Fair Value

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 m²



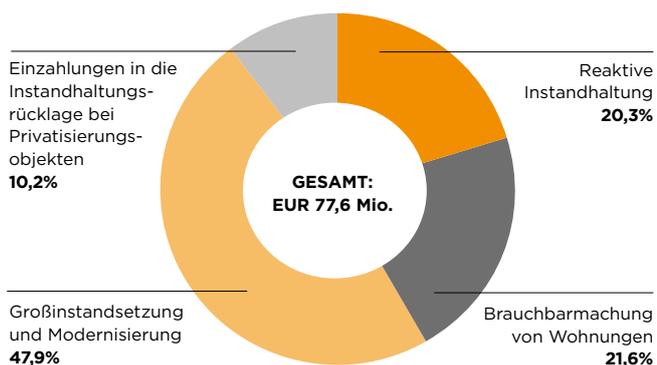
Die Vergleichszahlen des Vorjahres wurden durch die retrospektive Umsetzung der neuen Aktivierungsrichtlinie angepasst (siehe Kapitel 2.4 des Konzernabschlusses)

QUALITÄTSERHÖHENDE MASSNAHMEN IN DAS IMMOBILIENPORTFOLIO

Die BUWOG Group hat im Geschäftsjahr 2017/18 für laufende Instandhaltungen, Brauchbarmachungen von Wohnungen zwecks Neuvermietung, Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklagen bei Privatisierungsobjekten sowie für Großinstandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Summe EUR 77,6 Mio. (Vorjahr: EUR 66,3 Mio.) in die Immobilienbestände in Deutschland und Österreich investiert. Das entspricht einem Gesamtbetrag für Instandhaltung und Modernisierung in Höhe von EUR 22,9 pro m² (Vorjahr: EUR 18,9 pro m²). Die Investitionen in laufende Instandhaltungen betragen EUR 25,8 Mio. (Vorjahr: EUR 27,0 Mio.) bzw. EUR 7,6 pro m² (Vorjahr: EUR 7,7 pro m²). Die aktivierten Modernisierungsmaßnahmen (CAPEX) betragen EUR 51,8 Mio. (Vorjahr: EUR 39,3 Mio.) bzw. EUR 15,3 pro m² (Vorjahr: EUR 11,2 pro m²) und resultieren aus Modernisierungen des Like-for-like-Portfolios. Die Aktivierungsquote beträgt somit 66,8% (Vorjahr: 59,2%) 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 Vorjahreswert 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 69% einen wesentlichen Anteil aus.

SPLIT INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

in % von Instandhaltung und Modernisierung



INSTANDHALTUNGS-AUFWAND UND MODERNISIERUNG

	2017/18	2016/17	Veränderung
Instandhaltungsaufwand und Modernisierung gesamt in EUR Mio.	77,6	66,3	17,1%
Instandhaltungsaufwand in EUR Mio.	25,8	27,0	-4,6%
Aktivierung von Modernisierungen (CAPEX) in EUR Mio.	51,8	39,3	32,0%
Aktivierungsquote in %	66,8%	59,2%	7,6 PP
Durchschnittliche Gesamtnutzfläche in 1.000 m ² ¹⁾	3.378	3.500	-3,5%
Instandhaltungsaufwand und Modernisierung gesamt in EUR pro m²	23,0	18,9	21,3%
Instandhaltungsaufwand in EUR pro m ²	7,6	7,7	-1,1%
Aktivierung von Modernisierungen (CAPEX) in EUR pro m ²	15,3	11,2	36,7%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

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 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 verläuft planmäßig und umfasste bis zum 30. April 2018 ein Investitionsvolumen von EUR 32,5 Mio. Im Berichtsjahr wurden 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 CO₂-Ausstoß. Weiterhin wurden an verschiedenen Objekten Balkone angebaut, welche die Wohnfläche erhöhen und die Attraktivität der Wohnungen steigern. 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 EUR Mio.
Lübeck	23
Berlin	11
Kiel	10
Braunschweig	7
Hamburger Umland	4
Gesamt	55



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 Vorjahr 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 kostendeckenden Miete haben die Kosten der Instandhaltung eine Auswirkung auf die Höhe der Mieten.

INNOVATIONEN UND DIGITALISIERUNG

Die BUWOG Group setzt auch in Zukunft die Digitalisierung der Geschäftsprozesse fort, mit dem Ziel, manuelle Arbeiten zu reduzieren, Automatisierungen auszubauen und Medienbrüche zu vermeiden. Der Fokus liegt darauf, Daten einheitlich und rascher zu verarbeiten. Im Mai 2017 hat die BUWOG Group ein einheitliches konzernweites ERP-System (SAP) eingeführt und somit einen weiteren wichtigen Meilenstein in Hinblick auf Vereinheitlichung und Effizienzsteigerung vollzogen. Im Geschäftsjahr 2017/18 lag der Fokus auf der Weiterentwicklung des ERP-Systems mit dem Ziel einer noch stärkeren Abstimmung der systemtechnischen Prozesse auf die fachlichen Anforderungen. Die Effizienz und Effektivität der operativen Prozesse konnten dadurch gesteigert werden.

Um die strategische Investitionsplanung im Immobilienmanagement zu verbessern, wurde die Software EPIQR im vergangenen Geschäftsjahr konzernweit eingeführt. 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 und auch bei der Prognose zukünftiger Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Im Immobilienmanagement wurden neue mobile Applikationen eingeführt, um das Arbeiten außerhalb des Bürostandorts zu ermöglichen und damit Prozesse für BUWOG-Kunden sowie Mitarbeiter zu vereinfachen. Dadurch entfallen manuelle Aufnahmen bspw. bei Wohnungsübergaben und -abnahmen sowie Begehungen, die Daten werden digital erfasst und im konzernweit einheitlichen SAP-System verarbeitet. Die Kunden erhalten Protokolle und Bestätigungen nun direkt per Mail, wodurch ein aufwendiger Postversand entfällt.

Des Weiteren wurde im Geschäftsjahr 2017/18 die Initiative „Development 2.0“ zur Digitalisierung der Geschäftsprozesse gestartet. Mit neuen und innovativen Technologien wie „Blockchain“ und „künstlicher Intelligenz“ möchte die BUWOG zum einen ein neues Kundenerlebnis schaffen und zum anderen mittels einer integrierten Plattform mehrere Akteure rund um das Thema Wohnungskauf zusammenbringen. Mit dieser innovativen Initiative generiert die BUWOG Group als einer der führenden Bauträger in Deutschland einen gewichtigen Wettbewerbsvorteil.

Nach dem erfolgreichen Einsatz der BUWOG-MieterApp, die eine zeitgemäße, innovative und prozesseffiziente interaktive Kommunikation mit den Mietern ermöglicht, in Deutschland, kommt diese nun sukzessive auch in Österreich zum Einsatz. Die App unterstützt die zentralen Serviceleistungen der BUWOG und ermöglicht den Mietern u.a. eine schnelle Schadensmeldung mit Foto-Upload, die Angabe von Wunschterminen zur Schadensbeseitigung sowie Handwerkerbewertungen. Schadensmeldungen werden direkt in das BUWOG-interne SAP-Ticketsystem eingespielt.

In weiterer Folge ist auf diesem Gebiet ein intensiver Austausch mit dem Hauptaktionär, der Vonovia SE, geplant.

Des Weiteren wurden Pilotprojekte unter Anwendung von KI (künstlicher Intelligenz) im Zusammenhang mit Dokumentenmanagement und Big-Data-Analysen zur Optimierung der Verkaufsstrategie durchgeführt, und die Einführung mobiler Prozesse wurde gestartet.



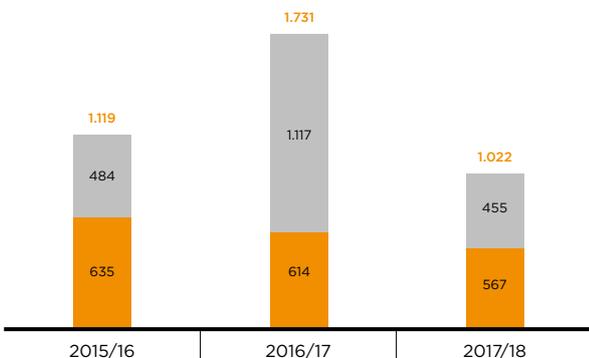
Am Hohenmoor, Kaltenkirchen

PROPERTY SALES

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.

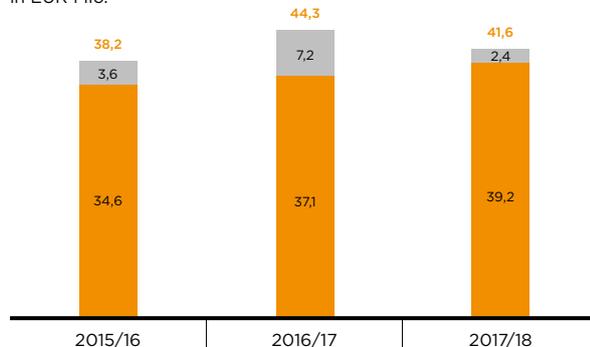
VERKAUFTE BESTANDSEINHEITEN



■ Einzelwohnungsverkäufe ■ Blockverkäufe

OPERATIVES ERGEBNIS AUS PROPERTY SALES

in EUR Mio.



■ Einzelwohnungsverkäufe ■ Blockverkäufe

Im Rahmen des Property Sales wurden im Geschäftsjahr 2017/18 insgesamt 1.022 Bestandseinheiten (Vorjahr: 1.731) verkauft, davon 567 Einheiten durch Einzelwohnungsverkäufe und 455 Einheiten durch Blockverkäufe. Das operative Ergebnis des Geschäftsbereichs aus Property Sales reduzierte sich aufgrund der geringen Anzahl von Verkäufen von EUR 44,3 Mio. auf EUR 41,6 Mio. zum 30. April 2018. Der Geschäftsbereich Property Sales besteht wie nachfolgend dargestellt aus dem Einzelwohnungsverkauf sowie dem 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		
Key Facts	<ul style="list-style-type: none"> Verkauf in ausgewählten Regionen, vorwiegend aus dem Leerstand an Dritte zur Eigennutzung Hohe Profitabilität <ul style="list-style-type: none"> Margen auf den Fair Value >50% Nachhaltiger Beitrag zum Recurring FFO Hoher Liquiditätszufluss Optimaler Mix aus internen und externen Verkaufskanälen 	<ul style="list-style-type: none"> Verkauf von Portfolios oder Objekten in strategisch wenig relevanten zumeist ländlichen Regionen bzw. von schwächeren Beständen Portfolioverdichtung und -optimierung durch profitable und zyklusoptimierte Verkäufe Optimaler Mix aus internen und externen Verkaufskanälen
Beitrag zum Recurring FFO	<p>Nachhaltiger Ergebnisbeitrag aus laufenden Einzelwohnungsverkäufen</p>	<p>Opportunistische Blockverkäufe mit adäquaten Margen</p>

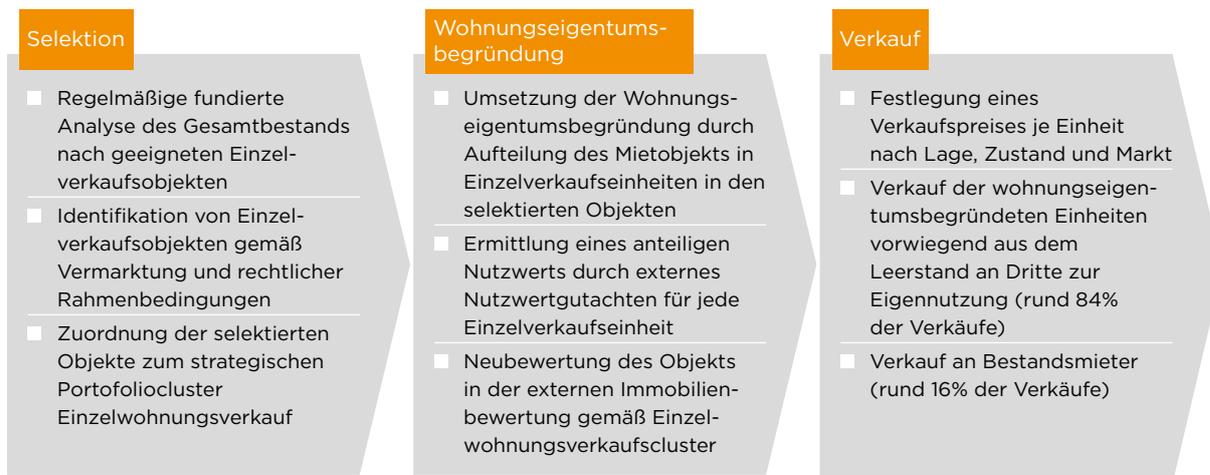
EINZELWOHNUNGSVERKAUF

Innerhalb des Geschäftsbereichs Property Sales stellt der seit 16 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, 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.

Diese erfolgreiche, nachhaltige Privatisierungsstrategie der BUWOG stellt ein Alleinstellungsmerkmal im Vergleich zur Peer Group dar. Die BUWOG erwartet langfristig weiterhin eine Veräußerung von rund 550 bis 600 Bestandseinheiten pro Geschäftsjahr (für 12 Monate).

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 sowie auch über ausgewählte externe Makler.



ÜBERBLICK GESCHÄFTSJAHR 2017/18

Im Einzelwohnungsverkauf wurden im aktuellen Geschäftsjahr 2017/18 insgesamt 567 Bestandseinheiten (Vorjahr: 614 Bestandseinheiten) verkauft. Der Verkaufsschwerpunkt lag mit 561 Bestandseinheiten im österreichischen Bestand in den Regionen Wien (253 Einheiten), Kärnten (128 Einheiten) und Salzburg (59 Einheiten). In Deutschland wurden sechs Bestandseinheiten in der Region Braunschweig aus bereits teilprivatisierten Objekten verkauft. Mit der deutlichen Steigerung der Margen auf den Fair Value in Höhe von rund 57% auf rund 62% wurde dabei insgesamt ein verbesserter Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO in Höhe von EUR 39,3 Mio. (Vorjahr: EUR 37,1 Mio.) erzielt. Die durchschnittlichen Verkaufspreise konnten mit EUR 2.399 pro m² im Vergleich zum Vorjahr mit EUR 2.261 pro m² nochmals deutlich gesteigert werden.

Der strategische Portfoliocluster Einzelwohnungsverkäufe weist zum Stichtag 30. April 2018 insgesamt 11.159 Bestandseinheiten (30. April 2017: 11.615 Bestandseinheiten) auf, die zur Gänze in Österreich liegen und aus mittel- und langfristiger Sicht als zum Einzelwohnungsverkauf geeignet identifiziert wurden. Davon befinden sich 6.201 Bestandseinheiten in Wien und 1.952 Bestandseinheiten in Kärnten; die verbleibenden 3.006 Bestandseinheiten verteilen sich auf die übrigen österreichischen Bundesländer. Der Fair Value des strategischen Portfolioclusters Einzelwohnungsverkauf beträgt per 30. April 2018 insgesamt rund EUR 1,4 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,4 Mrd.) bzw. EUR 1.606 pro m² (Vorjahr: EUR 1.546) mit einer Gross Rental Yield von 3,5 % (Vorjahr: 3,6%). 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 Mieterlöhnen 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.

Per 30. April 2018 befinden sich rund 72% 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 EINZELWONNUNGSVERKÄUFE

zum 30. April 2018	Anzahl der Bestandseinheiten	Fair Value ¹⁾ in EUR Mio.	Anteil am Fair Value	Fair Value pro m ² in EUR	Gross Rental Yield ²⁾
Wien	6.201	986	69%	1.892	3,1%
Kärnten	1.952	143	10%	965	5,0%
Übriges Österreich	3.006	305	21%	1.365	3,9%
Summe	11.159	1.434	100%	1.606	3,5%
davon Objekte im aktuellen Verkauf	7.973	1.032	72%	1.618	3,4%
davon Objekte mit geplanten Wohnungseigentumsbegründungen	3.186	402	28%	1.576	3,7%

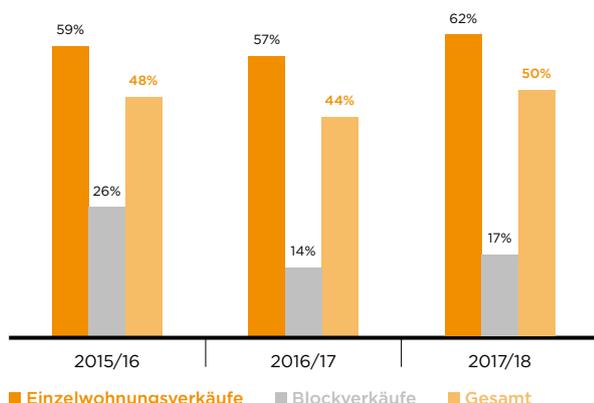
1) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 30. April 2018

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

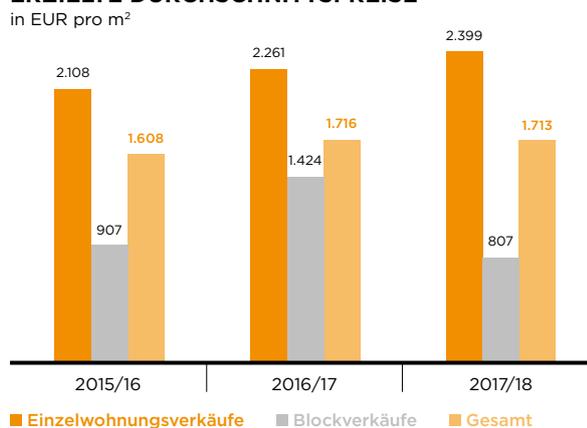
STEUERUNGSKENNZAHLEN 2017/18

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 m². 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 2017/18 beträgt die Marge auf den Fair Value im Einzelwohnungsverkauf rund 62% und spiegelt die hohe und stetige Profitabilität im Geschäftsfeld Einzelwohnungsverkauf wider. Die durchschnittlichen Verkaufspreise pro m² haben sich im Vergleich zum Vorjahr nochmals deutlich erhöht und betragen EUR 2.399 pro m² (+6,1%). Dies resultiert im Wesentlichen aus der allgemeinen positiven Verkaufspreisentwicklung in diesem regionalen Segment.

MARGE AUF DEN FAIR VALUE



ERZIELTE DURCHSCHNITTSPREISE



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 möglich, noch vor dem geplanten Einzelwohnungsverkauf auszubauen, womit zusätzliche Flächen ohne Grundstückskosten realisiert werden können. In der Regel wird ein Dachgeschossausbau in Kombination mit einer umfas-

senden 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

ELISABETHALLEE, 1130 WIEN



29 Bestandseinheiten mit 2.332 m² zu einem Durchschnittspreis von EUR 2.985 pro m², verbleibende Gesamtnutzfläche 4.167 m² bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 3,48 pro m²

AM HOFGARTEL, 1110 WIEN



8 Bestandseinheiten mit 570 m² zu einem Durchschnittspreis von EUR 2.210 pro m², verbleibende Gesamtnutzfläche 5.823 m² bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 4,32 pro m²

RETTICHGASSE, 1140 WIEN



18 Bestandseinheiten mit 1.018 m² zu einem Durchschnittspreis von EUR 3.071 pro m², verbleibende Gesamtnutzfläche 8.391 m² bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 5,30 pro m²

WIENER STRASSE, 3002 PURKERSDORF



10 Bestandseinheiten mit 927 m² zu einem Durchschnittspreis von EUR 2.752 pro m², verbleibende Gesamtnutzfläche 3.407 m² bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 6,19 pro m²

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 550 bis 600 Bestandseinheiten pro Jahr
- Hohes mittel- und langfristiges Verkaufspotenzial von 11.159 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 und zyklusoptimiert Blockverkäufe vorwiegend an lokale Investoren mit einem positiven Margenbeitrag. Die erhaltene Liquidität wird in ausgewählte österreichische und deutsche Kernregionen mit meist höheren Renditen investiert. Diese Blockverkäufe umfassen Immobilienobjekte oder Portfolios vorwiegend in ländlichen Gebieten, die aufgrund ihrer Lage oder Qualität nicht für den Kernbestand oder den Einzelwohnungsverkauf geeignet sind.

ÜBERBLICK GESCHÄFTSJAHR 2017/18

Im Geschäftsjahr 2017/18 wurden insgesamt 455 Bestandseinheiten (Vorjahr: 1.117 Einheiten) veräußert. Verkauft wurden 176 Einheiten in Kärnten sowie 117 Einheiten in der Steiermark, der Rest verteilt sich auf die Regionen Niederösterreich, Salzburg, Wien und Tirol.

Aus den Blockverkäufen wurde ein Ergebnisbeitrag (exklusive des zur Veräußerung verfügbaren langfristigen Vermögens nach IFRS 5) zum Total FFO in Höhe von EUR 4,2 Mio. (EUR 5,4 Mio.) und eine Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 17% (5%) erzielt. Bei allen Verkäufen standen sowohl die Portfolio-Bereinigung zur weiteren regionalen Fokussierung des Gesamtbestands als auch die Generierung von Liquidität für das Wachstum in Deutschland mit höheren Renditen im Vordergrund. Der Durchschnittspreis der Blockverkäufe im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug EUR 807 pro m² und liegt damit regional bedingt deutlich unter dem Vorjahreswert von EUR 1.424 pro m². Das hohe Vorjahresniveau war zurückzuführen auf den Verkauf des Tirolportfolios im Geschäftsjahr 2016/17.

Das strategische Cluster Blockverkäufe enthält zum Stichtag 30. April 2018 insgesamt 2.310 Bestandseinheiten (Vorjahr: 2.743 Einheiten), wovon 1.487 in Kärnten, 100 Bestandseinheiten in Wien sowie die restlichen 722 Einheiten im Rest von Österreich 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. Die Zuordnung zu den Clustern wird regelmäßig überprüft. Derzeit wird der Verkauf von Objekten in kleineren Städten/Ortschaften in Norddeutschland geprüft bzw. am Markt getestet.

CLUSTER BLOCKVERKÄUFE

zum 30. April 2018	Anzahl der Bestandseinheiten	Fair Value ¹⁾ in EUR Mio.	Anteil am Fair Value	Fair Value pro m ² in EUR	Gross Rental Yield ²⁾
Wien	100	17	15%	1.495	5,5%
Kärnten	1.487	72	61%	656	6,4%
Übriges Österreich	722	28	24%	506	7,3%
Summe	2.310	117	100%	665	6,5%

1) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 30. April 2018

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

AUSGEWÄHLTE BLOCKVERKÄUFE

SCHELLHOFGASSE, LEOBEN



84 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 5.197 m²

BERGHERRENSTRASSE, BÖCKSTEIN



58 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 2.440 m²



Rettichgasse, Wien

PROPERTY DEVELOPMENT

MEHRWERT DURCH PROJEKTENTWICKLUNG

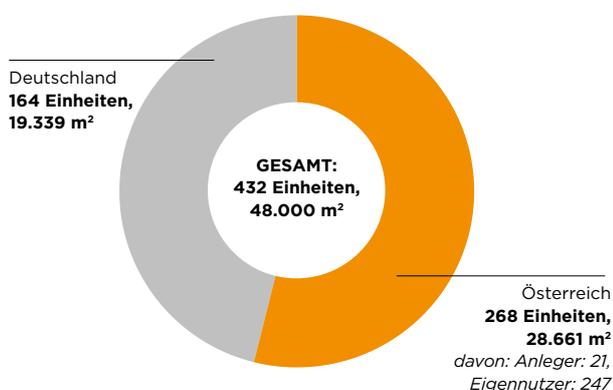
Die BUWOG Group zählt in Österreich mit über 35.000 Wohnungen, die im Laufe der 67-jährigen Unternehmensgeschichte selbst errichtet wurden, zu den größten und führenden Projektentwicklungsunternehmen des Landes mit aktuellem Fokus auf die Bundeshauptstadt Wien. Auch in Deutschland rangiert die BUWOG Group mittlerweile unter den Top Ten im Wohnungsbau. Die Geschäftstätigkeit auf dem Berliner Bauträgermarkt begann im Jahr 2012 mit der Akquisition eines erfahrenen Mitarbeiterenteams sowie dem Ankauf von mehreren, in unterschiedlichen Entwicklungsphasen befindlichen Projekten und auch Grundstücken für neue Entwicklungsprojekte. Die BUWOG Group konzentriert 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 2018 veröffentlichte die bulwiengesa AG das Ranking der Top acht der aktivsten Bauträger in Wien. Sowohl bei der Auflistung der Bauträger nach Projektanzahl als auch bei jener nach Wohnungsanzahl ist die BUWOG Group zum wiederholten Mal 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. Die Studie fokussiert die von bulwiengesa definierten „Trader-Developer“, Projektentwickler, die Wohnungsbau zum Einzel- oder Globalverkauf betreiben. Die BUWOG Group ist ein Wohnungsbauer im klassischen Sinn: ca. 40% der Pipeline in Deutschland sind für das Bauen in den eigenen Bestand geplant. Dies respektierend, hat bulwiengesa im Auftrag der BUWOG seine Studie um die „Investor-Developer“ ergänzt.

Im Property Development werden abhängig von der jeweiligen Markt- und Nachfragesituation, die fortlaufend anhand der eigenen Projekte und durch Marktbeobachtung im Zuge des Einsatzes der Vertriebsmittel analysiert wird, unterschiedliche Arten von Projektentwicklungen verfolgt. Im frei finanzierten Bereich entstehen im Wesentlichen Entwicklungsprojekte für Eigennutzer sowie für private und institutionelle Investoren. 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 langfristig im Rahmen des Property Sales marginstark veräußert zu werden.

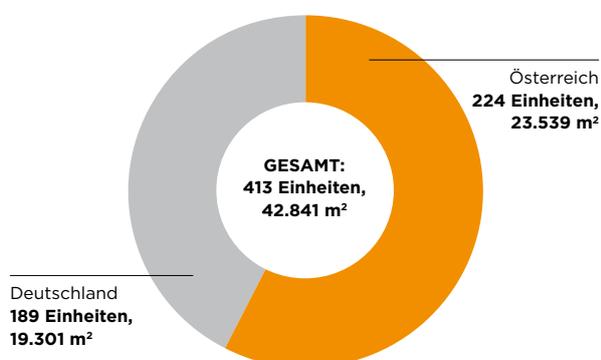
AN KÄUFER ÜBERGEBENE EINHEITEN 2017/18

Anzahl Einheiten sowie in m²



AN KÄUFER ÜBERGEBENE EINHEITEN 2016/17

Anzahl Einheiten sowie in m²



ÜBERBLICK ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2017/18

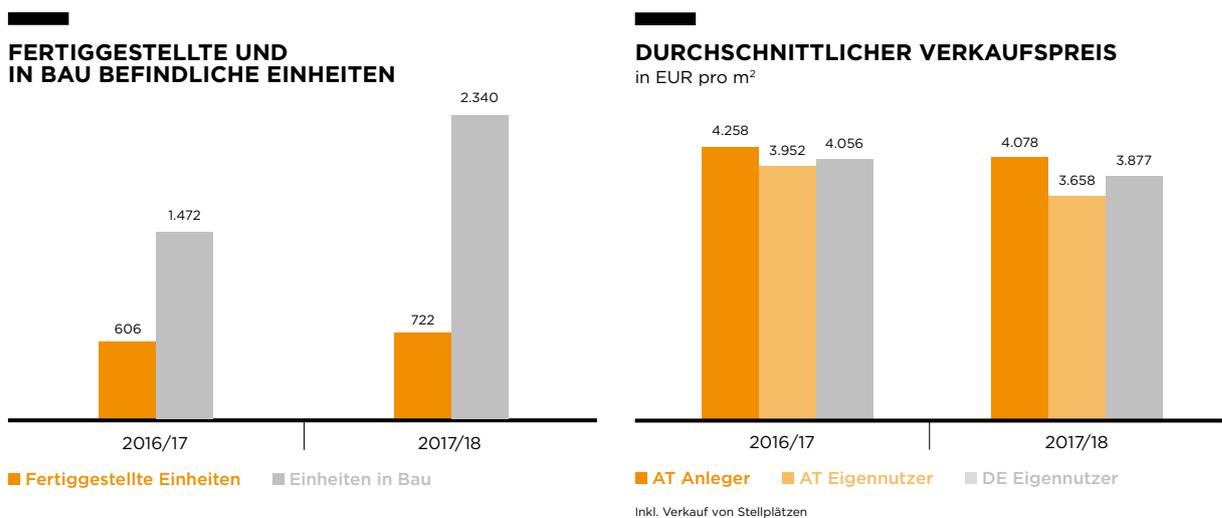
Der Geschäftsbereich Property Development generierte im Geschäftsjahr 2017/18 ein sehr starkes operatives Ergebnis in Höhe von EUR 57,7 Mio. und konnte dieses somit gegenüber dem Vorjahr deutlich steigern. Die BUWOG Group unterscheidet sich in der Struktur ihrer Ergebnisbeiträge insbesondere über den 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 2017/18 wurden insgesamt 722 Einheiten in Wien (477) und Berlin (245) fertiggestellt. Davon waren 536 Einheiten zum Verkauf und 186 Einheiten zur Übernahme in das Bestandsportfolio bestimmt. Im Geschäftsjahr 2017/18 wurden insgesamt 432 Einheiten an Kunden übergeben. Insgesamt konnte die BUWOG Group im Berichtsjahr 268 Einheiten in Österreich und 164 Einheiten in Deutschland ergebniswirksam verbuchen.

Der Geschäftsbereich Property Development, der die BUWOG Group maßgeblich von ihren Mitbewerbern unterscheidet, konnte weiter erfolgreich forciert werden. Die Development-Pipeline wurde im Geschäftsjahr 2017/18 durch einen Grundstückszukauf in Wien und drei Grundstückszukäufe in Berlin um insgesamt 687 geplante Einheiten mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 177 Mio. weiter ausgebaut.

Zum Stichtag 30. April 2018 umfasst die Development-Pipeline insgesamt 10.847 geplante Einheiten mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 3,2 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 übergebenen Einheiten. Während in Deutschland frei finanzierte Eigentumswohnungen ausschließlich an Eigennutzer verkauft wurden, erfolgten in Österreich Verkäufe an Eigennutzer und Anleger. Dabei enthält der Verkaufspreis einer Vorsorgewohnung, die ein Anleger erwirbt, keine Umsatzsteuer. Von den insgesamt 432 an Käufer übergebenen Einheiten (Deutschland 164 und Österreich 268) entfallen in Österreich 21 Einheiten auf Anleger und 247 auf Eigennutzer. Im Vorjahr wurden in Summe 413 Einheiten an Käufer übergeben (in Deutschland 189 und in Österreich 224). In Österreich 202 an Eigennutzer und 22 an Anleger.



Zum Stichtag 30. April 2018 befanden sich insgesamt 2.340 Einheiten in Bau. Davon werden 1.038 Einheiten in Berlin sowie 1.302 Einheiten in Wien realisiert. Im Vergleich zum Stichtag 30. April 2017 konnte die BUWOG Group die Anzahl der in Bau befindlichen Einheiten nochmals um rund 59% 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.

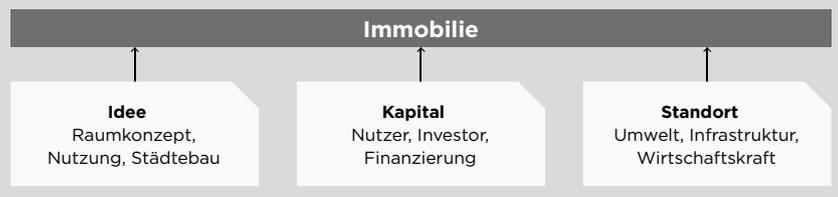
Idealtypische Durchlaufzeit eines Projekts: 12 Monate Vorbereitung inklusive Vertriebsstart und 18 Monate Realisierung

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 Erwerbermanagement
- Übernahme in BUWOG-Bestandsportfolio (geförderte und frei finanzierte Miete)



Wohnungsübergabe „Am Otterweg“, Wien



„Pfarrwiesengasse 23“, Wien

Sagedergasse, 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



Showroom „52 Grad Nord“

3. Projektkonzeption im Detail

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



„The One“, 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

- Wo notwendig 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 2018 befanden sich insgesamt 1.038 Einheiten in Bau. Davon werden 590 Einheiten für den Verkauf gebaut und 448 zur Übernahme in das Bestandsportfolio. Für weitere 889 Einheiten ist der Baubeginn im Rumpfgeschäftsjahr 2018 geplant. Nachstehend finden Sie eine kurze Erläuterung zu ausgewählten Projekten, welche sich in unterschiedlichen Entwicklungsphasen befinden.

„TORHAUS II“ EIGENTUM (FERTIGGESTELLT)



„Torhaus II“, Berlin

- 16 Eigentumswohnungen und 15 Kfz-Stellplätze
- Gesamtnutzfläche: 1.667 m²
- Wohnungsgrößen von 76 m² bis 145 m²
- Verkaufspreise von EUR 3.957 bis EUR 5.253 pro m²
- Fertigstellung im April 2018 erfolgt

Als höchstes Gebäude des Ensembles besitzt das Leuchtturmobjekt von 52 Grad Nord mit seinen fünf Etagen plus Staffelgeschoss einen besonderen Charme. Das fertiggestellte Projekt bietet mit seiner visionären Architektur attraktive Wohnungen und repräsentative Penthouses.

„WESTENDPARK PURE“ EIGENTUM (FERTIGGESTELLT)

- Drei modern-puristische Stadtvillen mit insgesamt 26 Eigentumswohnungen und 34 Stellplätzen
- Alle Eigentumswohnungen wurden bis April 2018 fertiggestellt.
- Gesamtnutzfläche: 3.122 m²
- Wohnungsgrößen von 110 m² bis 172 m²
- Verkaufspreise von EUR 4.438 bis EUR 5.118 pro m²

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.



„Westendpark Pure“, Berlin

„LICHTENHAIN“, EIGENTUM (IN BAU)



„Lichtenhain“, Berlin

- Reihenhäuser, Gartenhäuser, Stadtvillen und Torhäuser
- In parkähnlicher Anlage mit Spielplatz
- 207 Eigentumswohnungen, 2 Gewerbeeinheiten (Kita) und 160 Stellplätze
- Gesamtnutzfläche: 17.619 m²
- Wohnungsgrößen von 30 m² bis 141 m²
- Verkaufspreise von EUR 2.929 bis EUR 5.218 pro m²
- Geplante Gesamtfertigstellung: März 2019

Die vielfältigen Eigentumswohnungen in den architektonisch unterschiedlichen Häusern erfüllen die Anforderungen der verschiedenen Zielgruppen aus den angrenzenden Berliner Ortsteilen. Besonders junge Familien und kreative Trendsetter stehen im Fokus, ein Highlight ist die quartierseigene Kita. Die Identifikation mit dem Projekt im aufstrebenden Trend-Bezirk Lichtenberg ist hoch, die Spielstraße des Projekts hat den Namen „Im Lichtenhain“ erhalten. Die Wohnungen werden im KfW-55 Standard errichtet, die ersten Wohnungen konnten bereits übergeben werden.

FERTIGSTELLUNGEN WIEN

Die BUWOG Group hat im Geschäftsjahr 2017/18 477 Wohneinheiten in Wien fertiggestellt. Zum Stichtag 30. April 2018 befanden sich insgesamt 1.302 Einheiten in Bau. Für weitere rund 196 Einheiten ist der Baubeginn im Rumpfgeschäftsjahr 2018 geplant. Nachstehend finden Sie eine Auswahl von Entwicklungsprojekten.

„KARL-NIESCHLAG-GASSE“, EIGENTUM (FERTIGGESTELLT)



„Karl-Nieschlag-Gasse 21“, Wien

- 140 frei finanzierte Eigentumswohnungen
- Hochwertige Eigentumswohnungen
- Gesamtnutzfläche: 9.511 m²
- Wohnungsgrößen von 54 m² bis 82 m²
- Verkaufspreise von EUR 3.350 bis EUR 4.240 pro m²
- Fertigstellung März 2018

Unweit des Stadtzentrums sowie der Alten Donau gelegen, bietet die Wohnanlage in der Karl-Nieschlag-Gasse 21 in Floridsdorf den perfekten Mix aus Urbanität und Nähe zur Natur. Die niedrige Bebauung der 140 Wohneinheiten sorgt für familiären Siedlungscharakter. Gut durchdachte Grundrisse der Wohneinheiten in Verbindung mit einer hochwertigen, zeitgemäßen Ausstattung bieten maximalen Komfort und Individualität.

Die Anlage verfügt zudem über eine begehbare Dachterrasse, ausgestattet mit 24 anmietbaren Hochbeeten. Ein Kinder- und Jugend-Waldspielplatz als Teil der großzügigen allgemeinen Freiflächen in der Anlage ergänzt darüber hinaus das Angebot für Familien.

„SOUTHGATE“, EIGENTUM (GESAMTFERTIGSTELLUNG)

- 164 frei finanzierte Eigentumswohnungen und 78 Mieteinheiten (Wiener Wohnbauinitiative)
- Gesamtnutzfläche: 19.956 m²
- Wohnungsgrößen von 54 m² bis 130 m²
- Verkaufspreise von EUR 2.800 bis EUR 4.400 pro m²
- Fertigstellung 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“, Wien

„TÖLLERGASSE“, EIGENTUM (FERTIGGESTELLT)



Töllergasse, Wien

- 96 frei finanzierte Eigentumswohnungen
- Gesamtnutzfläche: 7.846 m²
- Wohnungsgrößen von 59 m² bis 127 m²
- Verkaufspreise von EUR 3.100 bis EUR 4.300 pro m²
- Fertigstellung Dezember 2017

Umgeben von Naturfreiraum mit altem Baumbestand und in unmittelbarer Nähe zum Hans-Hirsch-Park und der Alten Donau entstanden in der Töllergasse 96 Wohneinheiten. Niedrige Bebauung, zahlreiche Freiflächen sowie großflächige Verglasungen vermitteln ein lichtdurchflutetes und freundliches Wohngefühl. Eine nachhaltige Strom- und Wasserversorgung sorgt dafür, dass der Energieverbrauch der Bewohner größtenteils mit erneuerbaren Energiequellen abgedeckt wird. Der an das Projekt anschließende Klosterpark bietet Platz zur Erholung. Anmietbare Hochbeete laden außerdem zum Urban Gardening ein.

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 legt die BUWOG Group bei der Auswahl der Grundstücke großes Augenmerk auf Lagen am Wasser. Beispiele dafür sind die Projekte „52 Grad Nord“ (am Langen See der Dahme), „The One“ (direkt am Schifffahrtskanal), die „Uferkrone“ ebenso wie das „Wohnwerk“ in Niederschöneweide (direkt an der Spree), das Speicherballert an der Havel in Spandau und das Grundstück in Hamburg am Schleusengraben. Ein weiteres Kriterium ist die unmittelbare Nähe zum ÖPNV. „Gervin & Wilmers“ liegt an der S-Bahn-Station Charlottenburg, der „Westendpark“ an der S-Bahn-Station Pichelsberg und das „Stadtquartier an den Stuhlröhrhallen“ nahe dem 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 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 15% bis 20% geplant. Für Grundstücke mit dem Ziel der Errichtung in den eigenen Bestand wird in Summe eine durchschnittliche Mietrendite von rund 4% angestrebt. Es werden Grundstücke sowohl mit als auch ohne Widmung angekauft.

GRUNDSTÜCKSANKÄUFE IM GESCHÄFTSJAHR 2017/18

Die BUWOG Group hat im Geschäftsjahr 2017/18 im Rahmen der Intensivierung des Geschäftsbereichs Property Development vier Grundstücksankäufe – davon drei in Berlin und eines in Wien – durchgeführt. Es ist geplant, auf diesen Flächen in Summe 687 Miet- und Eigentumswohnungen mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 177 Mio. zu errichten. Zusätzlich konnten bei zwei weiteren Grundstücken in Deutschland Anhandgabe-Verträge abgeschlossen werden.

Durch die Grundstücksankäufe im Geschäftsjahr 2017/18 hat die BUWOG Group die Development-Pipeline auf ein kalkuliertes Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 3,2 Mrd. ausgebaut. Dies entspricht einem Anstieg von rund 9% und verdeutlicht die erfolgreiche Intensivierung dieses Geschäftsbereichs.

Nach dem Bilanzstichtag hat sich die BUWOG Group in Wien eine Liegenschaft zur Errichtung von insgesamt 328 Einheiten und einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 65 Mio. gesichert. Ein weiterer Ankauf für insgesamt 193 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 42 Mio. wurde in Wien ebenfalls nach dem Stichtag getätigt. Darüber hinaus wurde in Wien der Vertrag für ein Joint-Venture-Projekt unterzeichnet. Daraus entwickelt die BUWOG insgesamt rund 660 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 262 Mio.

* Gesamtinvestitionskosten

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

GRUNDSTÜCKSANKÄUFE IN WIEN UND BERLIN IM GESCHÄFTSJAHR 2017/18

Standorte	Kaufvertragsabschluss	Nutzen-Lasten-Wechsel	Geplante Einheiten	Geplante Gesamt-nutzfläche in m ²	Gesamt-investitions-volumen in EUR Mio. ¹⁾	Fair Value per 30. April 2018 in EUR Mio. ²⁾	Strategie
„Jahnstraße“, Jahnstraße 15, 10967 Berlin-Kreuzberg, Deutschland	07/2017	08/2017	41	2.661	16,7	6,4	für Verkauf
„Brunsbütteler Damm“, Brunsbütteler Damm 50, 13581 Berlin-Spandau, Deutschland	12/2017	03/2018	326	15.000	60,7	7,0	für Bestand
„Oase 22+“, Adelheid-Popp-Gasse, 1220 Wien, Österreich	12/2017	01/2018	90	5.400	22,0	5,9	für Verkauf
„Gäblerstraße“, Gäblerstraße 62-76, 10386 Berlin-Weißensee, Deutschland	04/2018	06/2018	230	16.370	77,8	-	für Bestand
Summe (zum Stichtag 30. April 2018)			687	39.431	177,2	19,3	

1) Gesamtinvestitionsvolumen exklusive kalkulatorische Eigenkapitalzinsen

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

Darüber hinaus konnte sich die BUWOG Group in zwei Konzeptvergabeverfahren in Hamburg durchsetzen und erhielt den Zuschlag und die Anhandgabe eines Grundstücks im Bezirk Hamburg Nord sowie in der Neuen Mitte Stellingen im Bezirk Stellingen. Die Anhandgabe wird vom Rat des Stadtstaats Hamburg beschlossen und führt mit Baugenehmigung und Konzepteinholung zum Kaufvertrag. Die BUWOG AG setzt damit die von ihr verfolgte erfolgreiche Property-Development-Strategie auch im neuen Konzernverbund mit der Vonovia SE fort.

Darüber hinaus wurde für zwei weitere Grundstücke im Geschäftsjahr 2017/18 der Nutzen-Lasten-Wechsel vollzogen.

Standorte	Kaufvertragsabschluss	Nutzen-Lasten-Wechsel	Geplante Einheiten	Geplante Gesamt-nutzfläche in m ²	Gesamt-investitions-volumen in EUR Mio. ¹⁾	Fair Value per 30. April 2018 in EUR Mio. ²⁾	Strategie
„MGC-Plaza“, Döblerhofstraße, 1030 Wien, Österreich	07/2016	10/2017	379	28.000	94,9	15,6	für Bestand und Verkauf
„Spree 12“, Spreestraße 12, Berlin-Niederschöneweide, Deutschland	01/2017	09/2017	67	4.482	15,8	1,7	für Bestand
Summe (zum Stichtag 30. April 2018)			446	32.482	110,7	17,3	

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 2017/18 die Development-Pipeline weiter ausgebaut. Zum Stichtag 30. April 2018 umfasst die Projektentwicklungs-Pipeline, die nachfolgend in der Produkt-Development-Matrix der BUWOG Group dargestellt ist, insgesamt 10.847 Einheiten. Diese Einheiten verteilen sich zu rund 63% auf Deutschland und zu 37% 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 2018

Property Development	Bau in den Bestand	Bau für den Verkauf	
		Frei finanzierte Eigentumswohnungen	Global Exit
Wien 4.024 Einheiten	Regulierte und frei finanzierte Mietwohnungen Bestandsportfolio ■ Einheiten: 1.492 ■ Nutzfläche: 106.410 m ²	■ Einheiten: 2.510 ■ Nutzfläche: 174.059 m ²	■ Einheiten: 22 ■ Nutzfläche: 19.795 m ²
	 Vorgartenstraße, 169 Einheiten	 Grinzinger Allee, 45 Einheiten	 Seestadt Aspern, eine Einheit
	Bestandsportfolio ■ Einheiten: 2.474 ■ Nutzfläche: 178.182 m ²	Regionale Kunden ■ Einheiten: 3.109 ■ Nutzfläche: 247.960 m ²	Institutionelle Investoren und Stiftungen ■ Einheiten: 61 ■ Nutzfläche: 4.650 m ²
	 „52 Grad Nord“ – weitere Bauabschnitte Wohnwerk, Neumarien, Gartenfeld 1.145 Einheiten	 „The One“, Harzer Straße, Neumarien, Wohnwerk „52 Grad Nord“ 1.859 Einheiten	 „Geyer-Medienhöfe“, Harzer Straße 61 Einheiten
Hamburg 1.179 Einheiten	Bestandsportfolio ■ Einheiten: 442 ■ Nutzfläche: 39.253 m ²	Regionale Kunden ■ Einheiten: 705 ■ Nutzfläche: 56.176 m ²	Institutionelle Investoren und Stiftungen ■ Einheiten: 32 ■ Nutzfläche: 8.624 m ²
Summe 10.847 Einheiten			

Die Produkt-Development-Matrix unterteilt sich in mehrere Kategorien und klassifiziert die Pipeline der Entwicklungsprojekte der BUWOG Group. Per 30. April 2018 umfasst die Pipeline insgesamt 10.847 Einheiten, wovon die Bereiche Mietwohnungen mit 4.408 Einheiten und frei finanzierte Eigentumswohnungen mit 6.439 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.



Rivos 3, Berlin



Neumarien, Berlin

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 4.400 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 Charakteristika des Baus 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%) bei geförderten Wohnungen

3) Österreich: Indexierter Wert für die Projektpipeline der nächsten Jahre. Basis der Indexierung sind 4,75 EUR/m² 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, Neukölln und Hamburg-Bergedorf 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. Zusätzlich wurden auch frei finanzierte Mietwohnungen errichtet.

ÜBERBLICK GESCHÄFTSJAHR 2017/18

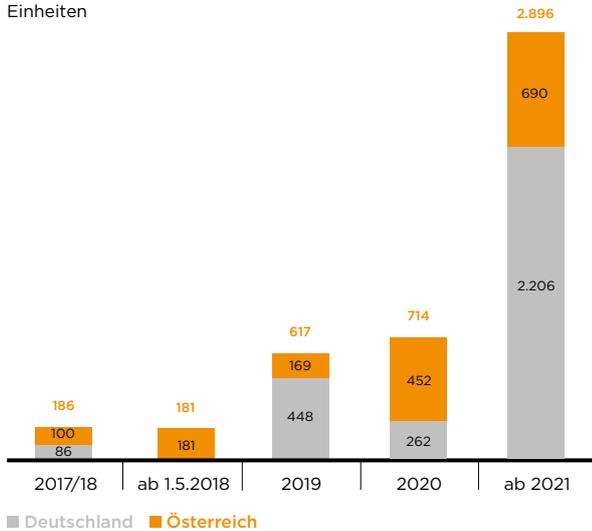
Im Geschäftsjahr 2017/18 wurden mit dem Projekt „Breitenfurter Straße 239“ in Wien insgesamt 100 geförderte Bestandseinheiten der Wiener Wohnbauinitiative fertiggestellt und in das eigene Bestandsportfolio übergeben. Erstmals wurden mit dem Projekt „Ankerviertel“ auch in Berlin 86 Wohnungen für den eigenen Bestand fertiggestellt und in das eigene Bestandsportfolio übergeben.

STEUERUNGSKENNZAHLEN UND AUSBLICK

Die BUWOG Group hat sich zum Ziel gesetzt, die bestehende Pipeline von rund 4.400 Einheiten für den Bau in den Bestand durch weitere Grundstücksakquisitionen auf 5.500 Einheiten auszubauen und diese innerhalb der nächsten fünf Jahre fertigzustellen. Über die gesamte Pipeline hinweg wird dabei im Durchschnitt eine NOI-Marge von über 90% angestrebt.

FERTIGSTELLUNGEN „BAU IN DEN BESTAND“

Einheiten



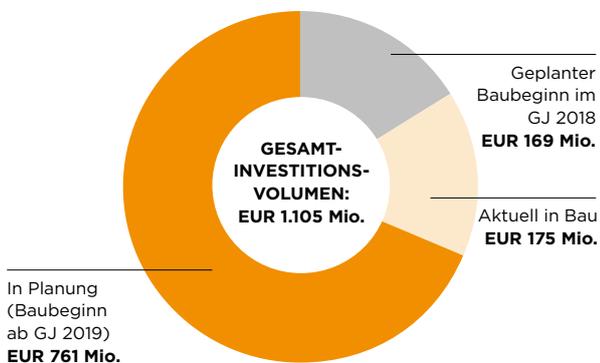
Im Rahmen der Projektentwicklung kann es infolge von unvorhersehbaren Einflussfaktoren (bspw. verlängerten Genehmigungsprozessen infolge der Bürokratie) zu Verzögerungen kommen. Daher können sich die Zeitpunkte von Fertigstellungen verschieben.

Die obenstehende Grafik veranschaulicht die geplanten Fertigstellungszeitpunkte der „Bau in den Bestand“-Pipeline nach den Segmenten Deutschland und Österreich. Die „Bau in den Bestand“-Pipeline bildet den Grundstein für das weitere Wachstum sowie die weitere Verbesserung der Qualität des Bestandsportfolios in den kommenden Geschäftsjahren. Im Rumpfgeschäftsjahr 2018 plant die BUWOG Group die Fertigstellung von 181 Einheiten.

Zum Stichtag 30. April 2018 umfasst die Entwicklungspipeline der BUWOG Group insgesamt 10.847 Wohneinheiten. Diese Einheiten 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 3.191 Mio. Der darin enthaltene Anteil der Pipeline „Bau in den Bestand“ beträgt EUR 1.105 Mio. Dieser Betrag unterteilt sich in eine Pipeline von EUR 864 Mio. in Deutschland und EUR 241 Mio. in Österreich.

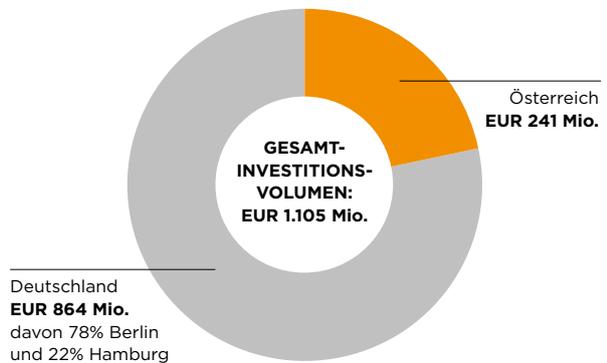
ENTWICKLUNGSPROJEKTE „BAU IN DEN BESTAND“

nach Umsetzungsphasen zum 30. April 2018



ENTWICKLUNGSPROJEKTE „BAU IN DEN BESTAND“

nach Segmenten zum 30. April 2018



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 6.439 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen 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. Die Verkaufs-Pipeline der BUWOG in Berlin umfasst aktuell 3.170 Wohneinheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 1,1 Mrd.

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 2.532 Einheiten mit einem Investitionsvolumen von EUR 0,7 Mrd. entwickelt und später zum Verkauf angeboten. 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 ist auch Hamburg ein wesentlicher Entwicklungsstandort der BUWOG Group. Aufgrund der bisherigen Hamburg-Aktivitäten im Bereich Asset Management und der Vernetzung der BUWOG-Teams verfügt die BUWOG über hervorragende Marktkenntnisse und Kontakte in der Hansestadt, was Hamburg – zusätzlich zu der attraktiven soziodemografischen Perspektive des deutschen Exportmeisters – zu einem relevanten Standort macht. Die ersten Hamburger Wohnprojekte umfassen nach aktuellem Planungsstand in Summe 1.179 Wohneinheiten, davon sind 737 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 15% und 20% zu erreichen. 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 m² zu veräußern.

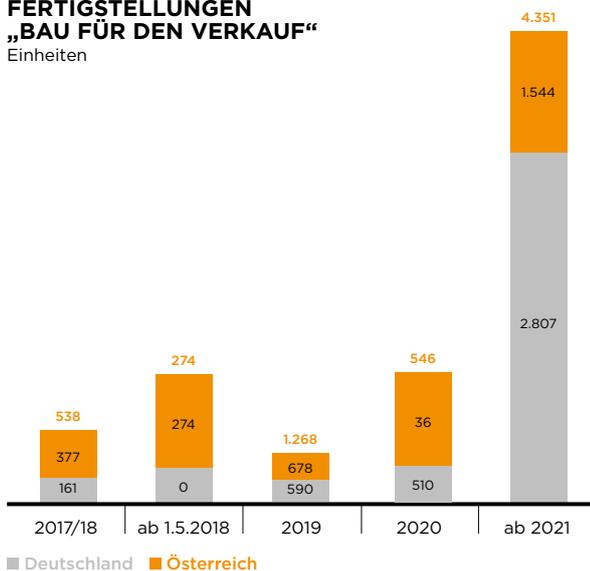
ÜBERBLICK GESCHÄFTSJAHR 2017/18

Im Geschäftsjahr 2017/18 wurden insgesamt 536 (159 in Berlin, 377 in Wien) zum Verkauf an Dritte bestimmte Einheiten fertiggestellt. Damit konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr um 96 Einheiten mehr als im vorangegangenen Geschäftsjahr fertiggestellt werden. Ergebniswirksam an Käufer übergeben wurden 432 Einheiten, wovon 164 auf Deutschland und 268 Einheiten auf Österreich entfallen.

STEUERUNGSKENNZAHLEN UND AUSBLICK

FERTIGSTELLUNGEN „BAU FÜR DEN VERKAUF“

Einheiten



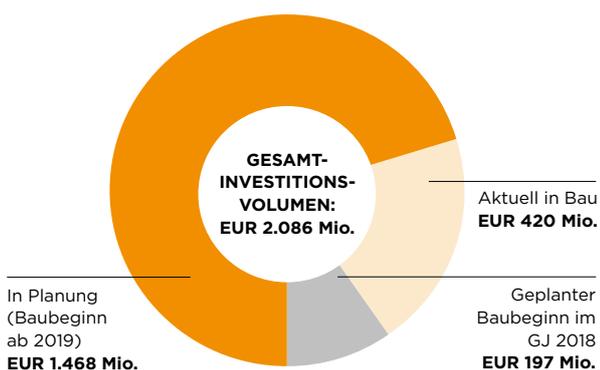
Im Rahmen der Projektentwicklung kann es infolge von unvorhersehbaren Einflussfaktoren (bspw. verlängerten Genehmigungsprozessen infolge der Bürokratie) zu Verzögerungen kommen. Daher können sich die Zeitpunkte von Fertigstellungen verschieben.

Für das Rumpfgeschäftsjahr 2018 plant die BUWOG die Fertigstellung weiterer 274 Eigentumswohnungen in Wien.

Die gesamte Pipeline „Bau für den Verkauf“ zum Stichtag 30. April 2018 umfasst 6.439 Einheiten. Davon werden 2.532 Einheiten in Österreich und 3.907 Einheiten in Deutschland errichtet.

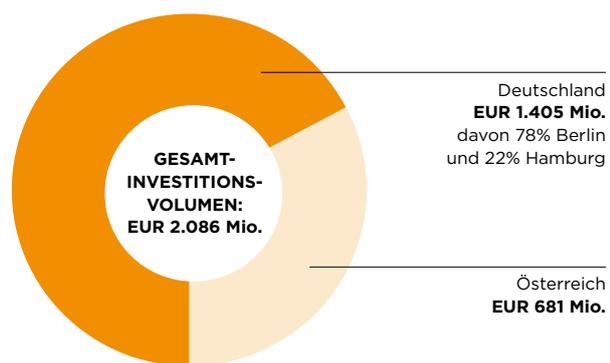
ENTWICKLUNGSPROJEKTE „BAU FÜR DEN VERKAUF“

nach Umsetzungsphasen zum 30. April 2018



ENTWICKLUNGSPROJEKTE „BAU FÜR DEN VERKAUF“

nach Segmenten zum 30. April 2018



Zum Stichtag 30. April 2018 umfasst die Entwicklungspipeline der BUWOG Group insgesamt 10.847 Wohneinheiten. Diese Einheiten 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 3.191 Mio. Der darin enthaltene Anteil der Pipeline „Bau für den Verkauf“ beträgt EUR 2.086 Mio. Dieser Betrag unterteilt sich in eine Pipeline von EUR 1.405 Mio. in Deutschland und EUR 681 Mio. in Österreich.

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.



Stuhrohrquartier, Hamburg



Seestadt Aspern, Wien



Speicherballett, Berlin

AUSBLICK BERLIN

In Berlin liegt der Fokus der BUWOG Group im laufenden Geschäftsjahr vor allem auf dem Start des Projekts „Speicherbalett“ in Spandau sowie der nächsten Bauabschnitte für Eigentumswohnungen bzw. Einheiten für den eigenen Bestand bei „52 Grad Nord“ („Haus an der Dahme“, „Kompasshäuser“ als Holz-Hybrid-Niedrigenergiehäuser, Baufeld 3.3, Baufeld 5, Baufeld 7 und Baufeld 8.3).

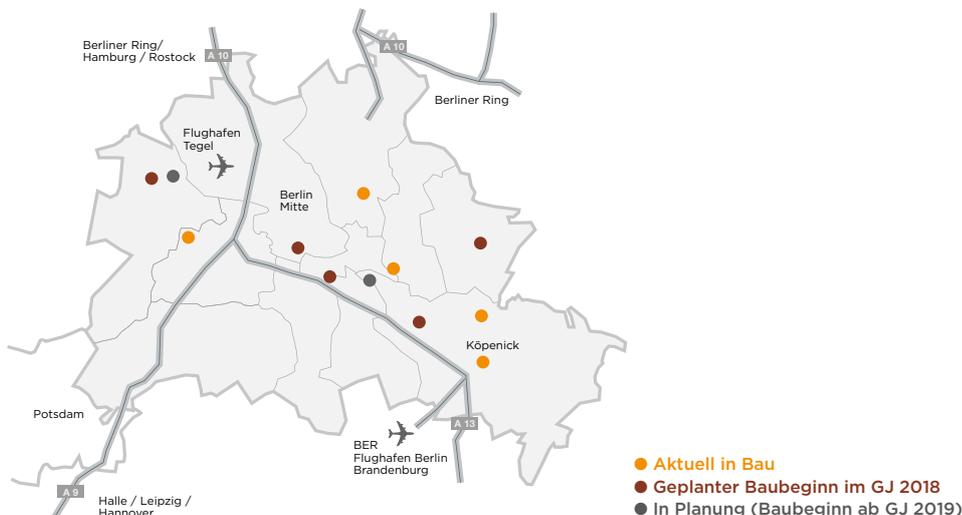
Mit den großflächigen Quartiersentwicklungen in Spandau werden aktuell die Grundvoraussetzungen für die erfolgreiche Umsetzung, die Grundstücksaufbereitung bzw. Baurechtschaffung durchgeführt. Im dynamischen Südosten der Stadt ist die BUWOG mit den Projektentwicklungen „Geyer Medienhöfe“, „Mariendorfer Weg“, „Spree 12“, „52 Grad Nord“, „Uferkrone“ und „Wohnwerk“ sehr gut aufgestellt, um die kombinierte Strategie von Bau in den Bestand und Bau für den Verkauf mittelfristig umzusetzen. Schwierigkeiten bereiten die geplanten Zeithorizonte, da Baurecht für Wohnungsbau in Berlin nur in der Zusammenarbeit der Bezirke mit den Senaten erreicht werden kann. Die Bezirke sind personell immer noch unterbesetzt, und die Errichtung weiterer Wohnungen führt zu Anforderungen an die Infrastruktur, deren Erfüllung die Bezirke allein nicht umsetzen können. Der Senat (im Wesentlichen Stadtentwicklung und der Umwelt- und Verkehrssenat) ist in der Baurechtschaffung wie in den infrastrukturellen Folgen zwingend zur Mitarbeit erforderlich. Eine Koordination von Ämtern, Senaten und ihrer teils widersprüchlichen Interessen fehlt in Berlin.

Aktuell befinden sich 1.038 Einheiten der BUWOG Group in Berlin in Bau, für 889 weitere Einheiten ist der Baustart im Rumpfgeschäftsjahr 2018 geplant, und weitere 3.717 Einheiten befinden sich in Planung. Damit beträgt die gesamte Pipeline der BUWOG Group in Berlin 5.644 Einheiten.

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 2018	Einheiten	Gesamtnutzfläche in m ²	Gesamtinvestitionsvolumen in EUR Mio.
Aktuell in Bau	1.038	78.168	319,0
Geplanter Baubeginn im GJ 2018	889	66.518	286,2
In Planung (Baubeginn ab GJ 2019)	3.717	286.106	1.174,2
Grundstücksreserven	-	-	-
Summe	5.644	430.792	1.779,3



AUSBLICK HAMBURG

In Hamburg hat die BUWOG Group nach dem Markteintritt im Geschäftsjahr 2017/18 die Grundlagen für ein zügiges Baurecht der Quartiersentwicklung an den Stuhlröhrhallen gelegt. Die Gründung einer Bürgerinitiative hat das Projekt allerdings ca. zehn Monate verzögert. Nach Geschäftsjahresstichtag konnte zwischen Bürgerinitiative und Politik ein Kompromiss ausgehandelt werden, der für die BUWOG Group voraussichtlich eine geringere Nutzfläche, in Verbindung mit einem Verzicht auf Hochhäuser, und eine Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs bedeutet. Auf dieser Grundlage wird die BUWOG Group mit Unterstützung des Bezirks Bergedorf und der Hamburger Politik ein neues Konzept erstellen und signalisiert damit ihr langfristiges Commitment als Stadtteils- und Quartiersentwickler. Das Grundstück bietet der BUWOG Group mit seiner Lage am Scharnier zwischen Bahnhof, Innenstadt und Entwicklungsachse Schleusengraben, sowie dem EU-Smart-City-Konzept „mySmartLife“ hervorragende Chancen, ein attraktives Wohnquartier an den Stuhlröhrhallen zu entwickeln.

Im Geschäftsjahr 2017/18 wurden durch das Hamburger Entwicklungsteam zwei Grundstücksvergabeverfahren durch Konzeptausschreibung gewonnen. Mit dem Baufeld 8a im Pergolenviertel in Hamburg Nord und der Neuen Mitte Stellingen sind zwei Grundstücke der BUWOG „an Hand“ gegeben worden. Die Anhandgabe bedeutet, dass mit Baurecht und Konzepteinholung der bereits definierte Kaufvertrag abgeschlossen werden wird. Seit dem Markteintritt ist die Pipeline damit auf drei Grundstücke in drei Bezirken angewachsen.

Die Projekte befinden sich aktuell noch in Planung.

STAND DER ENTWICKLUNGSPROJEKTE IN HAMBURG

zum 30. April 2018	Einheiten	Gesamtnutzfläche in m ²	Gesamtinvestitionsvolumen in EUR Mio.
Aktuell in Bau	-	-	-
Geplanter Baubeginn im GJ 2018	-	-	-
In Planung (Baubeginn ab GJ 2019)	1.179	104.053	489,5
Grundstücksreserven	-	-	-
Summe	1.179	104.053	489,5



● In Planung (Baubeginn ab GJ 2019)

AUSBLICK WIEN

Trotz des starken Wettbewerbs und eines geringen Angebots an geeigneten Grundstücken konnte sich die BUWOG Group in Wien frühzeitig Entwicklungsprojekte in sehr guten Lagen sowie in den Stadtentwicklungsgebieten Nordbahnhof und Seestadt Aspern sichern. Zudem realisiert die BUWOG Group zahlreiche Entwicklungsprojekte vor allem in einwohnerstarken Bezirken. Dabei weitet die BUWOG Group ihr Angebot an neu errichteten Mietwohnungen in Zukunft auch auf das Segment der freifinanzierten Mietprojekte aus. Durch Umwidmungen konnten zudem weitere geplante Projekte (z.B. Penzinger Straße 76 oder Drygalskiweg) in Baureife gebracht werden.

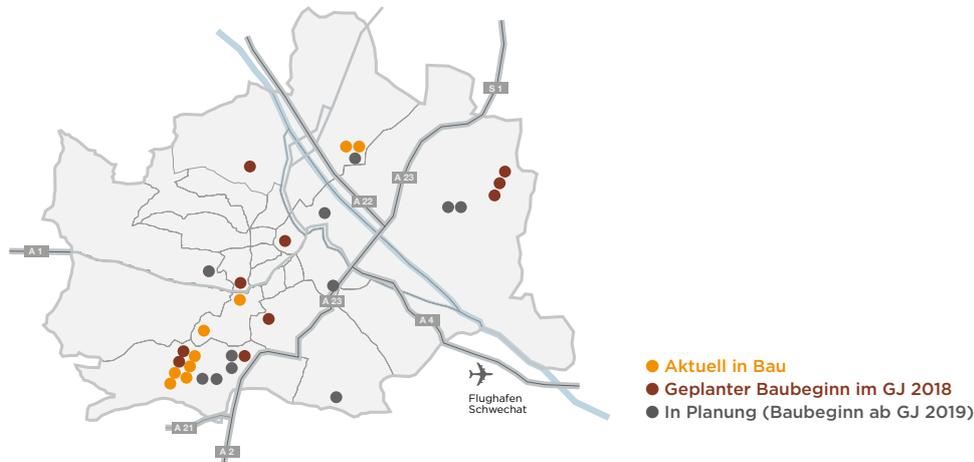
Trotz des geringen Angebots am Wiener Immobilienmarkt konnte sich die BUWOG Group im Berichtsjahr ein weiteres Grundstück für die Realisierung von Wohnbauprojekten sichern.

Aktuell sind in Wien zehn Projekte der BUWOG Group in Bau, für drei weitere Projekte ist der Baustart im Rumpfgeschäftsjahr 2018 geplant. Weitere zwölf Projekte befinden sich in Planung. Damit arbeitet die BUWOG Group aktuell in Wien an einer Pipeline von 4.024 Einheiten.

STAND DER ENTWICKLUNGSPROJEKTE IN WIEN

zum 30. April 2018	Einheiten	Gesamtnutzfläche in m ²	Gesamtinvestitionsvolumen in EUR Mio.
Aktuell in Bau	1.302	89.090	276,3
Geplanter Baubeginn im GJ 2018	196	28.140	79,5
In Planung (Baubeginn ab GJ 2019)	2.526	183.034	566,0
Grundstücksreserven ¹⁾	0	0	0
Summe	4.024	300.264	921,8

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

Zahlreiche innovative Forschungs- und Pilotprojekte finden im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsaspekten in Berlin, Hamburg und Wien statt. Details dazu finden sich ab Seite 102 im Kapitel *Innovationen für Umwelt- und Gesellschaft*.



INVESTOR RELATIONS

KAPITALMARKTUMFELD

Die internationalen Aktienmärkte konnten sich im Berichtszeitraum trotz der Unsicherheiten aus der US-Wirtschaftspolitik, globalen Konflikten und europäischen Wahlgängen weiterhin positiv entwickeln. Positive Impulse lieferten die konjunkturelle Entwicklung relevanter Industriestaaten, der starke US-Arbeitsmarkt und gute Unternehmensergebnisse.

Obwohl das Marktumfeld unruhig blieb, haben sich die europäischen Börsen im abgelaufenen Geschäftsjahr gut entwickelt. Die politischen Unsicherheiten haben die Märkte in der Breite kaum belastet. Die europäischen Börsen konnten von der schwachen Entwicklung des Euros profitieren, die insbesondere die Wettbewerbsfähigkeit der exportorientierten Unternehmen verbessert hat. Der Aufwärtstrend des Dow Jones setzte sich fort und erreichte Anfang des Jahres 2018 seinen Höchststand. Die Aufwertung des US-Dollars war für die meisten Aktienmärkte im Rest der Welt ein Belastungsfaktor wie auch die Entwicklung des US-Anleihenmarkts. Die zehnjährigen US-Staatsanleihen sind auf dem höchsten Stand der letzten sieben Jahre. Geopolitisch sorgten die wieder schärferen Töne zwischen USA und Nordkorea für Unruhe, ebenso die Eskalation des Handelsstreits zwischen den USA und China. Treibende Kraft des Aufschwungs waren die anhaltend expansive Geld- und Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank, die den Privatkonsum und Investitionen der Industrie unterstützt, sowie die Geldschwemme der Notenbanken.

Insgesamt wird erwartet, dass das Umfeld für die internationalen Aktienmärkte weiterhin konstruktiv bleibt und sich die konjunkturelle Entwicklung weltweit weiterhin stabil zeigt.

Der ATX, der Leitindex der Wiener Börse, stieg im Berichtszeitraum um 15,1% und schloss zum Bilanzstichtag mit 3.468,47 Punkten ab. Der MDAX wuchs im gleichen Zeitraum um 4,6% von 24.823 Punkten auf 25.967 Punkte. Der Immobilien ATX (IATX), der die wichtigsten Immobilien-Unternehmen Österreichs umfasst, stieg um 24,2% auf 343,6 Punkte. Auf europäischer Ebene weist der Branchenindex EPRA Developed Europe ein Wachstum von 5,29% von 2.127 Punkten auf 2.239 Punkte aus. Der globale Branchenindex GPR 250 verzeichnet im Berichtszeitraum ein Minus von 6,63%. Der auf europäische Werte eingegrenzte GPR 50 Euro stieg um 9,04%.

Aus dem ATX, dem führenden Leitindex der Wiener Börse, ist die Aktie der BUWOG AG nach dem erfolgreichen Übernahmeangebot der Vonovia SE zum Berichtszeitpunkt ausgeschieden. Gleiches gilt für den IATX, der als Basiswert für an der Wiener Börse gehandelte Options- und Future-Kontrakte herangezogen wird und alle im Wiener Prime Market* notierten Immobilienaktien abbildet. Ebenso ist die BUWOG-Aktie aufgrund des Übernahmeangebots der Vonovia SE und der von dieser geäußerten Absicht, einen Squeeze-out zu betreiben, aktuell nicht mehr Teil des branchenspezifischen FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index, der eine weltweit anerkannte Benchmark und der am häufigsten genutzte Index für börsennotierte Immobilienunternehmen ist. Darüber hinaus ist die BUWOG-Aktie nicht mehr im VÖNIX-Nachhaltigkeitsindex enthalten, der jene börsennotierten Unternehmen umfasst, die hinsichtlich ihrer sozialen und ökologischen Leistungen führend sind. Allerdings ist die BUWOG-Aktie zum Zeitpunkt dieses Berichts noch Bestandteil des GPR 250 Index, der die 250 größten und liquidesten Immobiliengesellschaften der Welt umfasst.

Die BUWOG AG wurde am 31. August 2017 bei den internationalen „ARC Awards“, dem weltweit größten Geschäftsberichte-Wettbewerb, mit dem „Grand Award“ in der Kategorie „Best of Financial Data“ ausgezeichnet. Für ihre Arbeit im Bereich Investor Relations gewann das Team der BUWOG AG, im Rahmen der Jahrestagung des Cercle Investor Relations Austria (C.I.R.A.) am 17. Oktober 2017, den ersten Platz im „Trend Austrian Financial Communications Award“ und war damit Aufsteiger des Jahres.

*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, sie zeichnet sich durch relativ geringe Volatilität sowie eine per saldo steigende Wertentwicklung aus. Mit einem Schlusskurs von EUR 29,04 zum 30. April 2018 zeigt die BUWOG-Aktie – unterstützt von der allgemein positiven Entwicklung ihres Sektors und maßgeblich beeinflusst durch das erfolgreiche Übernahmeangebot durch die Vonovia SE – eine Kurssteigerung von rund 123% 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 2018 inklusive der jährlichen im Oktober ausgeschütteten Dividenden in Höhe von jeweils EUR 0,69 pro Aktie an einem Wertzuwachs von insgesamt rund EUR 2,0 Mrd. bzw. rund 184% partizipieren.

Im Berichtszeitraum vom 1. Mai 2017 bis 30. April 2018 verzeichnete die BUWOG-Aktie eine Kurssteigerung von rund 14%. Inklusive der im Oktober 2016 ausbezahlten Dividende in Höhe von EUR 0,69 je Aktie ergibt sich ein Wertzuwachs von rund 17%. Zum Bilanzstichtag am 30. April 2018 notierte die Aktie der BUWOG AG mit einem Kurs von EUR 29,04 deutlich über dem Niveau des EPRA NAV/Aktie in Höhe von EUR 25,85. Die Performance der Aktie profitierte im Berichtszeitraum insbesondere vom Übernahmeangebot durch die Vonovia SE mit einem Angebotspreis in Höhe von EUR 29,05.

Der Aktienkurs der BUWOG AG entwickelte sich nach dem Bilanzstichtag im Wesentlichen seitwärts bis leicht negativ. Die Entwicklung lässt sich mit dem Auslaufen des erfolgreichen Übernahmeangebots und einer Ungewissheit hinsichtlich der Bewertung und des zeitlichen Ablaufs des von der Vonovia SE angestrebten Squeeze-out erklären.

Die BUWOG-AG-Aktie notiert seit 28. April 2014 an den Börsenplätzen Frankfurt (Prime Standard), Wien (Prime Market) und Warschau (Main Market).

ENTWICKLUNG DER BUWOG-AKTIE IM VERGLEICH

(indiziert mit Eröffnungskursen 2. Mai 2017), in EUR



AKTIENKENNZAHLEN

		30. April 2018	30. April 2017	Veränderung
Kurs der Aktie	in EUR	29,04	24,79	17,1%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	Stück	124.149.546	99.773.479	24,4%
Marktkapitalisierung	in EUR Mio.	3.605,3	2.473,4	45,8%
Streubesitz ²⁾	in %	19%	95%	-76,2 PP
Konzernergebnis je Aktie ¹⁾	in EUR	2,46	3,59	-31,5%
EPRA Net Asset Value je Aktie ¹⁾	in EUR	25,85	23,90	8,2%

1) Basis Ergebniskennzahlen: 111.574.193 Aktien (Vorjahr: 99.773.479) jeweils gewichtet. Basis Vermögenskennzahl: 124.149.546 Aktien (Vorjahr: 99.773.479) jeweils Stichtag
2) Zu weiteren Einzelheiten verweisen wir auf das Kapitel *Investor Relations*.

STAMMDATEN ZUR BUWOG-AKTIE

ISIN	AT00BUWOG001
WKN	AIXDYU
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

	30. April 2018	30. April 2017	Veränderung
Kurs je Aktie in EUR	29,04	24,79	17,1%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	124.149.546	99.773.479	24,4%
Marktkapitalisierung gewichtet in EUR Mio. ¹⁾	3.316,0	2.171,1	52,7%
Nettofinanzverbindlichkeiten durchschnittlich in EUR Mio.	1.855,2	2.005,2	-7,5%
Enterprise Value in EUR Mio.	5.171,2	4.176,2	23,8%
EBITDA bereinigt in EUR Mio.	170,6	188,1	-9,3%
Enterprise Value/EBITDA bereinigt	30,3	22,2	36,5%

1) Basis VWAP (Volume Weighted Average Price) gemäß Bloomberg (1. Mai 2017–30. April 2018) = 26,71 (Vorjahr: 21,76)

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Aktionärsstruktur war zu Beginn des Geschäftsjahres gekennzeichnet durch einen Streubesitz von 95,3%. Darin enthalten war der meldeschwellenpflichtige Anteilsbesitz von vier Einzelaktionären: FMR LLC mit 5,9%, BlackRock Inc. mit 5,1%, JP Morgan Chase & Co mit 4,9%. Darüber hinaus hielt die IMMOFINANZ AG noch 4,7% der Aktien. Diese von der IMMOFINANZ AG gehaltenen ca. 4,7 Mio. Aktien entsprachen einem Anteil von ca. 4,7% und dienten der Bedienung von durch die IMMOFINANZ AG begebenen Wandelanleihen.

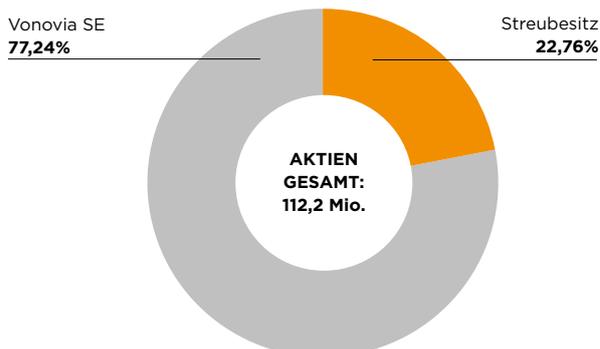
Im Zuge der durchgeführten Barkapitalerhöhung im Volumen von brutto EUR 305,6 Mio. wurden 12.471.685 neue Aktien im Rahmen eines Bookbuilding durch die BUWOG AG platziert. In der Folge stieg der Streubesitzanteil auf 95,8%. Die Mehrzahl der im Streubesitz befindlichen Aktien waren im Besitz von breit diversifizierten internationalen und nationalen institutionellen Investoren, Fonds sowie europäischen Privatanlegern. Bis zum 31. Oktober 2017 befanden sich 100% der rund 112,2 Mio. BUWOG-Aktien in Streubesitz.

Am 18. Dezember kündigte die Vonovia SE den BUWOG-Aktionären ein Barangebot zur Übernahme ihrer Aktien an. Die Vonovia SE veröffentlichte am 5. Februar 2018 eine Angebotsunterlage für das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot für den Erwerb sämtlicher ausstehender Aktien und Wandelschuldverschreibungen der BUWOG AG. Die das Angebot annehmenden BUWOG-Aktionäre erhielten pro BUWOG-Aktie EUR 29,05 in bar. Zusätzlich bot die Vonovia SE während der ersten gesetzlichen Annahmefrist für jede Wandelverschreibung je EUR 100.000 Nominale eine Barzahlung von EUR 115.753,65 an. Am 15. März 2018 schloss die Vonovia SE die ursprüngliche Annahmefrist für das Übernahmeangebot an die Aktionäre der BUWOG AG erfolgreich ab. Die für den Vollzug des Übernahmeangebots notwendige Mindestannahme von 50% plus eine Aktie wurde am 12. März überschritten. Am 26. März hielt die Vonovia SE 2018 insgesamt 83.279.967 Aktien der BUWOG AG; dies entsprach 74,19% der Stimmrechte. BUWOG-Aktionäre, die das Angebot bisher noch nicht angenommen hatten, konnten ihre Aktien zu gleichbleibenden Konditionen während der gesetzlichen Nachfrist andienen, die am 18. Juni 2018 endete.

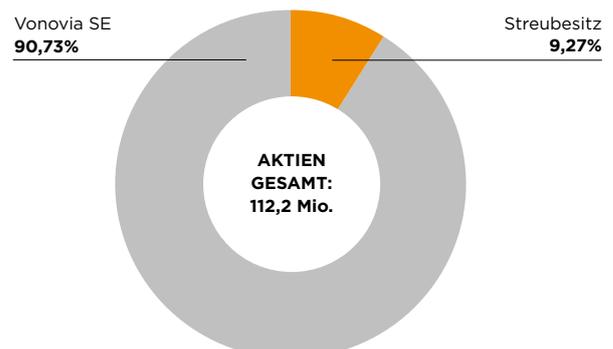
Darüber hinaus erwarb die Vonovia SE durch Zukäufe am Markt von insgesamt 703.127 Aktien der BUWOG AG und die Ausübung der Wandlungserklärung im Hinblick auf die 2.988 Stück ins Angebot eingelieferten Wandelschuldverschreibungen mit einem Gesamtnominale von EUR 298.800.000 weitere 11.904.382 Stück auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00. Nachdem der Stimmrechtsanteil der Vonovia SE zum Bilanzstichtag noch bei 77,24% gelegen hatte, hält die Vonovia SE ausweislich der letzten Stimmrechtsmeldung vom 3. Juli 2018 aktuell rund 90,73% der Aktien der BUWOG AG. Die verbleibenden Aktien befinden sich im Streubesitz. Alle Stimmrechtsmitteilungen werden zeitgerecht unter www.buwog.com veröffentlicht.

Die BUWOG AG gab am 12. August 2018 bekannt, dass der Vorstand der BUWOG gemeinsam mit der Vonovia SE als Hauptgesellschafterin der BUWOG im Rahmen des eingeleiteten Gesellschafter-Ausschlussverfahrens die angemessene Barabfindung für die auszuschließenden Minderheitsaktionäre von BUWOG mit EUR 29,05 je Aktie festgesetzt hat.

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 30. APRIL 2018



AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 3. JULI 2018



BUWOG-WANDELANLEIHE 2016 (ISIN AT0000A1NQH2)

Der Wandlungspreis der im September 2016 emittierten nachrangigen, unbesicherten Wandelschuldverschreibung mit einer Nominal von EUR 300 Mio. und einer Endfälligkeit im September 2021 wurde im Berichtszeitraum zunächst aufgrund der am 2. Juni 2017 erfolgten Kapitalerhöhung mit Wirkung gemäß § 11 (b) der Wandelanleihe-Bedingungen zum 16. Mai 2017 auf EUR 31,22 angepasst:

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

Nach Stichtag kündigte die BUWOG AG die am Markt verbliebene Wandelschuldverschreibung in Höhe einer Nominal von EUR 100.000 mit Wirkung zum 10. August 2018.

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.

UNTERNEHMENS-RATING BBB+ (INVESTMENTGRADE)

Im Berichtsjahr unterzog sich die BUWOG AG erstmalig einem Corporate-Credit-Rating-Verfahren und wurde durch die international führende Rating-Agentur S&P mit BBB+ mit stabilem Ausblick eingestuft. In der Begründung verwies S&P unter anderem auf die regionale Verteilung, Qualität und den geringen Leerstand des BUWOG-Bestandsportfolios. In Bezug auf die Development-Aktivitäten hob S&P die Flexibilität des Geschäftsmodells der BUWOG AG, das die Möglichkeit bietet, bei sich ändernden Marktbedingungen vom Bau-zum-Verkauf in den Bau-in-den-eigenen-Bestand zu wechseln. Durch das sehr positive Rating sicherte sich die BUWOG AG eine größere Unabhängigkeit in der Finanzierung zu günstigen Konditionen. Gleichzeitig sieht sich die BUWOG AG in der Verfolgung ihres Geschäftsmodells durch die Einschätzungen von S&P bestätigt.

INVESTOR-RELATIONS-TÄTIGKEITEN

Die intensive und transparente Kommunikation mit bestehenden wie potenziellen Aktionären, Investoren, Analysten und zahlreichen weiteren Stakeholdern nimmt bei der BUWOG AG nach wie vor hohe Priorität ein. Die Inhalte werden, neben Fragen nach der weiteren Entwicklung der Gesellschaft im Vonovia-Konzern, von der aktuellen Geschäftsentwicklung und der strategischen Ausrichtung des Unternehmens bestimmt. 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 an Professionalität und Exzellenz.

Zur Stärkung der Wahrnehmung der BUWOG AG an den Kapitalmärkten, insbesondere aber auch vor dem Hintergrund der im Geschäftsjahr erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung, aber auch dem letztendlich erfolgreichen Übernahmeangebot durch die Vonovia SE, haben Vorstände und Mitarbeiter der Abteilung Investor Relations & Corporate Finance im Geschäftsjahr 2017/18 eine Vielzahl an Terminen mit Investoren und Stakeholdern zur Präsentation des Unternehmens, zur Erläuterung seiner Werttreiber und zur Beantwortung konkreter Fragen der Investoren genutzt. Der Gesprächs- und Informationsaustausch fand in institutionalisierten Formaten wie One-on-One oder Kleingruppenmeetings bei Roadshows und Konferenzen sowie Investor Calls ebenso statt wie auf individueller Ebene über Telefonate, E-Mails, Briefe und Präsenztermine. Darüber hinaus wurde Privatanlegern im Rahmen einer Informationsveranstaltung in Wien Gelegenheit gegeben, ihre Fragen zum Übernahmeangebot durch die Vonovia SE im Rahmen einer Präsenzveranstaltung zu stellen, im Rahmen derer Vorstände beider Unternehmen klar Stellung bezogen. Wie auch in den letzten Jahren war die BUWOG AG im Berichtsjahr bei Investorenveranstaltungen in den bedeutenden Finanzplätzen Europas und Nordamerikas vertreten, u.a. in Amsterdam, Berlin, Boston, Chicago, Frankfurt, London, Miami, New York, Paris, Stegersbach, Wien und Zürich. Zahlreiche Analysten und Fondsmanager nutzten das Angebot, sich in der Zentrale der BUWOG AG in Wien sowie in den Niederlassungen in Berlin und Hamburg über das Unternehmen zu informieren.

Die Kommunikation mit Privatanlegern ist für die BUWOG AG ebenso von hoher Wichtigkeit. Mitarbeiter und Vorstand veröffentlichen nach wie vor regelmäßig aktuelle Hintergrundbeiträge im eigenen Unternehmensblog. 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 bildeten in der Vergangenheit wichtige Informationsquellen für Anleger und dienten dabei als Entscheidungsgrundlage, insbesondere für institutionelle Investoren. Die BUWOG AG stand in regelmäßigem Austausch mit diesen Experten. Mit Abnahme der Liquidität der Aktie an den Börsen aufgrund des hohen Anteilsbesitzes der Vonovia SE ist mit einer weitgehenden Einstellung der Coverage durch die bisherigen die Geschäftsentwicklung der BUWOG AG analysierenden Häuser zu rechnen, und die Aussagefähigkeit der veröffentlichten Reports wird abnehmen. Der guten Ordnung halber hier ein Überblick über die der Gesellschaft vorliegenden letzten Research Reports:

ANALYSTENEMPFEHLUNG

Institution	Datum	Kursziel	Empfehlung
Baader Bank	21. Dezember 2017	EUR 29,00	Halten
Bank of America Merrill Lynch	5. Februar 2018	EUR 26,50	Neutral
Barclays	11. Dezember 2017	EUR 26,70	Neutral
Berenberg	22. Dezember 2017	EUR 30,50	Halten
Commerzbank	22. Dezember 2017	EUR 29,00	Halten
Deutsche Bank	19. Dezember 2017	EUR 29,50	Halten
Erste Bank	22. Dezember 2017	EUR 29,10	Halten
HSBC	8. Jänner 2018	EUR 34,00	Halten
Kepler Cheuvreux	31. Mai 2017	EUR 26,50	Halten
M.M. Warburg Bank	23. Mai 2018	-	Discontinued
Raiffeisen Centrobank	8. Jänner 2018	EUR 29,05	Halten
Societe Generale	21. Dezember 2017	EUR 30,00	Kaufen
Victoria Partners	22. Mai 2018	-	Restricted

Das durchschnittliche Kursziel der veröffentlichten Research Reports liegt bei EUR 29,08 und damit nur geringfügig über dem Kurs vom 31. Juli 2018 (EUR 29,00).

DIVIDENDENPOLITIK

Der Vorstand der BUWOG AG sieht sich weiterhin den Interessen der Aktionäre verpflichtet. Dazu zählt auch eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals. Der Vorstand plant, der Dividendenpolitik der letzten Jahre folgend, der Hauptversammlung der BUWOG AG die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von rund 65% des Recurring FFO, mindestens aber EUR 0,69 pro Aktie vorzuschlagen. Eine Dividende in Höhe von EUR 0,69 je Aktie entspricht zum Stichtag 30. April 2018 einer Rendite in Höhe von 2,7% des EPRA Net Asset Values der Gesellschaft und einer Rendite in Höhe von 2,4% auf den Schlusskurs von EUR 29,00 am 31. Juli 2018. Dies entspricht 2,8% des volumengewichteten Durchschnittspreises (VWAP) des Geschäftsjahres.

FINANZKALENDER

31. August 2018	Veröffentlichung Ergebnisse des Geschäftsjahres 2017/18
22. September 2018	Nachweisstichtag der ordentlichen Hauptversammlung
25. September 2017	Veröffentlichung Ergebnisse Q1 2018R
2. Oktober 2018	Hauptversammlung der BUWOG AG, Stadthalle Wien
5. Oktober 2018	Ex-Dividenden-Tag
8. Oktober 2018	Nachweisstichtag Dividende
9. Oktober 2018	Dividenden-Zahltag
20. Dezember 2018	Veröffentlichung Ergebnisse H1 2018R
21. März 2019	Veröffentlichung Ergebnisse des Rumpfgeschäftsjahres 2018

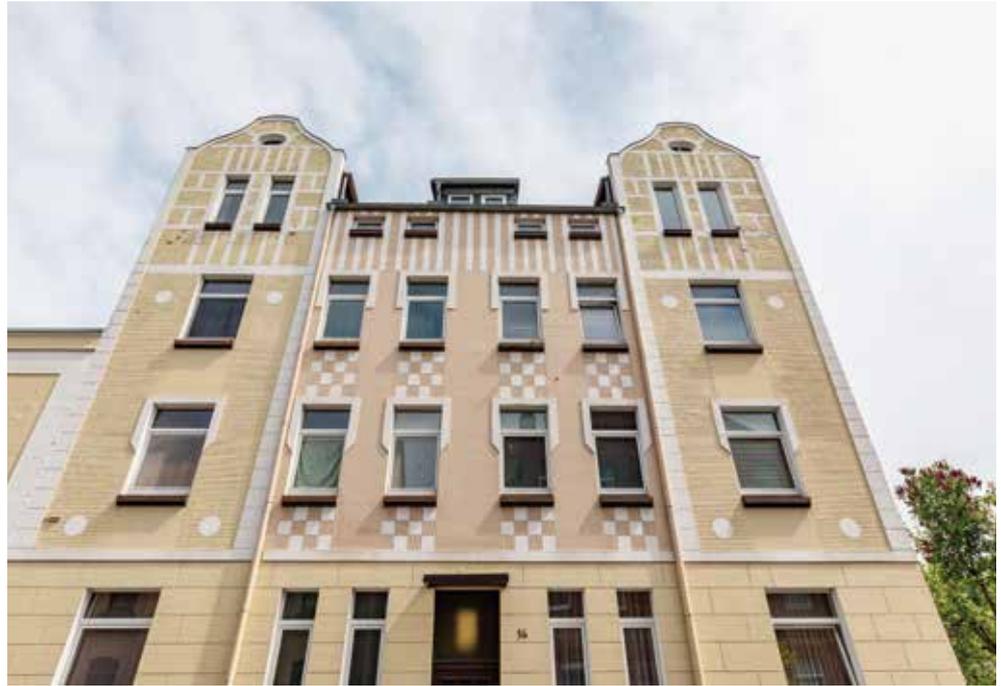
KONTAKT

Herr Patrick Kramreither

E-Mail: patrick.kramreither@buwog.com

Tel.: +43 1 87828-1780





Alveser Weg, Hannover



Bremerhavener Heerstraße, Bremen



Christernstraße, Bremen



NICHTFINANZIELLER BERICHT ZUR NACHHALTIGEN 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 2017/18 erneut im Rahmen des jährlichen Geschäftsberichts veröffentlicht. Um Redundanzen zu vermeiden, wurde erneut eine kapitelübergreifende Darstellung gewählt, insbesondere finden sich nachhaltigkeitsrelevante Inhalte im Corporate-Governance-Bericht sowie im Lagebericht. Diese Nichtfinanzielle Erklärung wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards: Option ‚Kern‘ erstellt, mit dem Ziel, Transparenz zu schaffen sowie die Vergleichbarkeit der Nachhaltigkeitsaktivitäten mit jenen anderer Marktteilnehmer zu ermöglichen. Darüber hinaus werden durch die vorliegende Nichtfinanzielle Erklärung gesetzliche Rahmenbedingungen und Reportinganforderungen gemäß dem Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) erfüllt.



Im Geschäftsjahr 2017/18 hat die BUWOG Group die umfassende Weiterentwicklung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie fortgesetzt. Diese basiert auf dem im Vorjahr durchgeführten externen Stakeholder- und Experten-Dialog. Die folgenden Ausführungen bieten unter anderem einen transparenten Überblick über die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen und entsprechende Managementansätze, die anhand von quantitativen Kennzahlen abgebildet werden.

„Die Weiterentwicklung der BUWOG-Nachhaltigkeitsstrategie hat sich erneut für uns gelohnt. Neben dem zertifizierten Energiemanagementsystem, das nun für das gesamte Property Development und alle Geschäftstätigkeiten in Österreich gilt, war der fortlaufende Ausbau der Kennzahlensysteme ein wichtiger Meilenstein, der die interne Steuerung und externe Transparenz weiter verbessert.“



Daniel Riedl, CEO BUWOG Group

Eine wesentliche Veränderung im Unternehmen stellt das erfolgreich durchgeführte Übernahmeangebot des führenden deutschen Immobilienunternehmens Vonovia SE dar. Diese hält mit der letzten Stimmrechtsmeldung vom 3. Juli 2018 90,73% der Aktien der BUWOG AG und ist somit oberste Konzernmutter der BUWOG (siehe dazu im Detail auf Seite 166). Auch für Vonovia ist Nachhaltigkeit seit mehreren Jahren ein immer wichtiger werdendes Thema, das auch in umfassenderen Nachhaltigkeitsberichten dargestellt wird. Die Letztversion, der Vonovia-Nachhaltigkeitsbericht 2017, ist im Juni 2018 veröffentlicht worden.



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 Bereiche 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 wichtigsten 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 Chancen- und Risikomanagement der BUWOG Group.



Um die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen der BUWOG Group zu bestimmen, führte das Unternehmen im Jahr 2017 eine umfassende 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 der operativen 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.

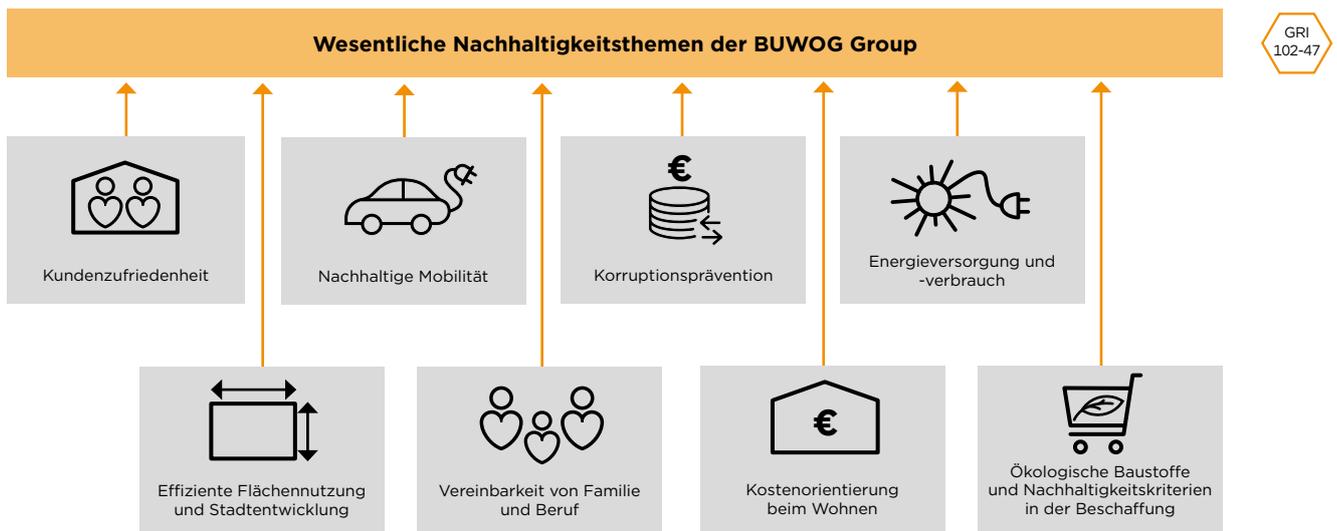


Mit dem Ziel einer objektivierten Einschätzung zur Wesentlichkeit der identifizierten vorläufigen Nachhaltigkeitsthemen wurde aktiv das Feedback interner und externer BUWOG-Stakeholder sowie externer Experten eingeholt. Die umfassende Befragung gliederte sich in zwei Bereiche:

- 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 Frage lautete: Mit welchen der identifizierten Nachhaltigkeitsthemen der BUWOG Group sind die größten Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft zu erwarten?

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 78). Eine Einordnung nahe dem Nullpunkt beider Achsen bedeutet eine geringe Wesentlichkeit.

Die Ergebnisse der Befragungen dienen 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. Im Geschäftsjahr 2017/18 wurden die Management-Ansätze um Monitoringstrukturen und Kennzahlensysteme erweitert.



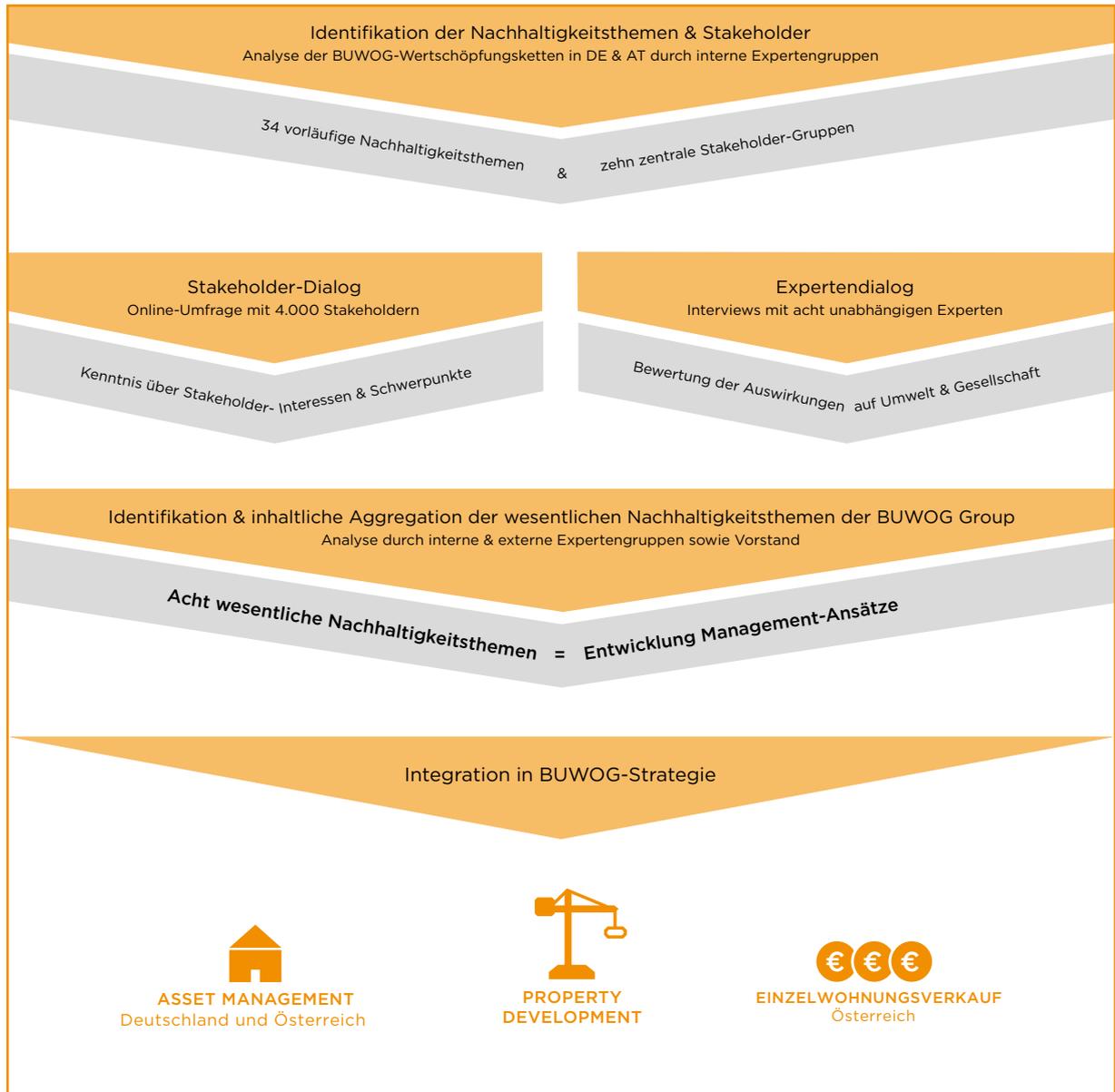
Für viele dieser Themen sind bereits ambitionierte Maßnahmen sowie effektive Systeme in der BUWOG Group etabliert. Ziel der nächsten Geschäftsjahre ist es, das Nachhaltigkeitsmanagement im Einklang mit der Unternehmensstrategie weiter auszubauen.

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 102). Darüber hinaus werden Mitgliedschaften in folgenden und weiteren branchen- sowie themenspezifischen Verbänden und Netzwerken gepflegt: EPRA, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen & Planen (fgw), Förderverein der Hochschule für Wirtschaft und Recht in Berlin, Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (Gif), HR Circle, klimaaktiv pakt 2020, Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI), Österreichische Gesellschaft für Prozessmanagement, respACT - austrian business council for sustainable development, Verein zur Förderung der Qualität in der Immobilienwirtschaft, Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA).

Die folgende Abbildung stellt den Prozess der Wesentlichkeitsanalyse sowie die strategische Integration der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen in die BUWOG-Strategie dar.

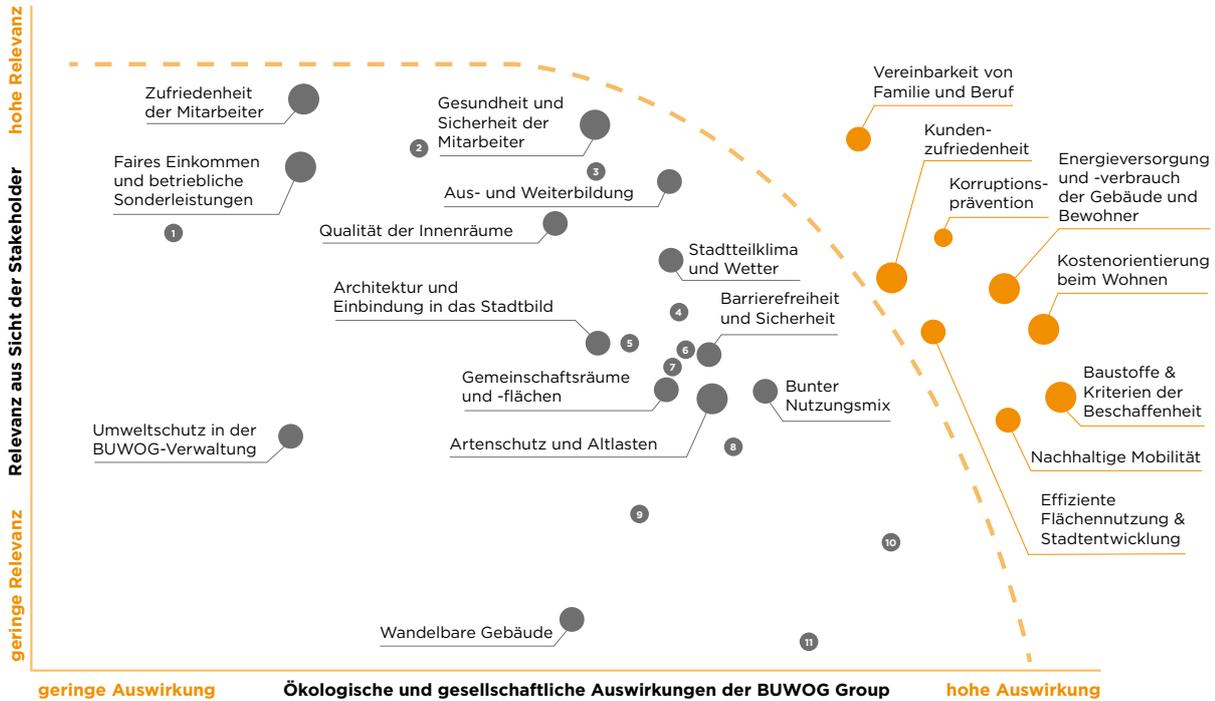


PROZESS DER WESENTLICHKEITSANALYSE & INTEGRATION IN DIE BUWOG-STRATEGIE



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 | 6 Grünflächen und Freiraum |
| 2 Einhaltung arbeitsrechtlicher Rahmenbedingungen und Betriebsvereinbarungen | 7 Umweltschutz und Sicherheit am Bau |
| 3 Datenschutz und -sicherheit | 8 Ökologische Reinigung und Pflege |
| 4 Abfalltrennung durch die Bewohner | 9 Soziale Vielfalt und Konfliktvermeidung |
| 5 Dialog Politik/Anrainer und zufriedenes Umfeld | 10 Gebäudezertifizierung |
| | 11 Raum für Partizipation |



NACHHALTIGKEITS-CHANCEN & RISIKEN

Das Risikomanagement wird in der BUWOG Group auf allen Organisationsebenen wahrgenommen. In diesem Jahr stand auch die Analyse von nachhaltigkeitsbezogenen Chancen und Risiken im Fokus. Beleuchtet wurden jene Aspekte, die im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der BUWOG positive und negative Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft erzeugen. Die folgende Tabelle fasst die Ergebnisse dieser Analyse zusammen und zeigt das Problembewusstsein und Vorsorgeprinzip der BUWOG auf, Risiken für Umwelt und Gesellschaft mit Maßnahmen zu begegnen und, wo möglich, in Chancen zu verwandeln.

RISIKEN UND CHANCEN FÜR UMWELT UND GESELLSCHAFT

Risiken für Umwelt und Gesellschaft	BUWOG-Maßnahmen, um Risiken zu minimieren und Chancen zu realisieren
Klimaveränderungen durch den Einsatz fossiler Energieträger für Wärme und Strom	Die BUWOG setzt umfassende und kontinuierliche Maßnahmen zur Sicherung und Steigerung der Energieeffizienz in Bestandsobjekten durch regelmäßige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Bei Developmentprojekten ist Energieeffizienz und -versorgung bereits in den anfänglichen Planungsphasen ein wichtiges Thema. Ziel ist es, Rahmenbedingungen für einen niedrigen Energieverbrauch zu schaffen. Darüber hinaus wird der Einsatz erneuerbarer Energieträger weiter forciert.
Klimaveränderungen durch den Einsatz fossiler Energieträger für Mobilität	Wenngleich nachhaltige Mobilitätskonzepte mit einigen Unsicherheiten verbunden sind (z.B. Entwicklung von E-Mobilität und des öffentlichen Verkehrsnetzes) werden in den BUWOG-Quartieren Rahmenbedingungen für nachhaltige Mobilitätslösungen geschaffen. Wo möglich werden die Schwerpunkte auf Reduktion von Pkw-Stellplätzen, Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, Fahrradabstellmöglichkeiten, Infrastruktur für Elektro-Mobilität sowie Pilotprojekten mit Car-/Bike-Sharingangeboten gelegt.
Klima- und Umweltveränderungen durch Flächenversiegelung in Ballungsräumen	Die BUWOG ist sich bewusst, dass städtische Flächen ein zunehmend rares Gut sind und die Nutzungsformen Wohnen, Gewerbe, Verkehr und Grünraum unter Konkurrenzdruck stehen. Daher werden standortspezifische Flächennutzungskonzepte entwickelt, die auch Dach- und Fassadenflächen u.a. für Aufenthalts- und Grünräume miteinbeziehen. Auf den BUWOG-Grundstücken wird ein hoher Anteil (aktuell rund 30%) an Grünfläche geschaffen.
Ressourcenknappheit, Klimaveränderungen und Menschenrechtsrisiken durch Aktivitäten entlang der Lieferkette	Die Lieferanten der BUWOG werden mit Sorgfalt ausgewählt und auf die Nachhaltigkeitsstrategie der BUWOG hingewiesen. Der Materialeinsatz bei Development-Projekten und Sanierungen erfolgt sparsam und im Einklang mit Effizienz- und Qualitätsansprüchen. Speziell die Recyclingfähigkeit von Baumaterialien, Urban Mining und die Reduktion von Baustellenabfällen gewinnen an Bedeutung. Hierfür beteiligt sich die BUWOG an Pilotprojekten zum großvolumigen, nachhaltigen Rückbau.
Verschärfung der Gesetzgebung und des politischen Dialogs	Regulative Entwicklungen, die die Bau- und Immobilienwirtschaft sowie diverse Nachhaltigkeitsthemen betreffen, werden frühzeitig beobachtet. Darüberhinaus bereitet sich die BUWOG auf kommende gesetzliche Rahmenbedingungen vor, indem Missstände auf freiwilliger Ebene und im Dialog mit der Politik gelöst werden.
Reduktion der sozialen Vielfalt im Quartier	In den BUWOG-Quartieren werden bewusst verschiedenste Wohnungstypen angeboten, um die Reduktion der sozialen Vielfalt und Ghettoisierung zu vermeiden. Ziel ist es, durch kleinere bis größere Wohnungen und Eigentums- sowie Mietwohnungen ein vielfältiges Publikum anzusprechen und einen gemeinsamen Lebensraum für Familien, Paare und Alleinstehende, für jüngere und ältere Personen sowie für verschiedene Einkommensschichten zu schaffen.
Reduktion der Gesundheit, Motivation und Weiterentwicklung der Mitarbeiter	Die BUWOG ist bemüht, die Gesundheit, Motivation und Weiterentwicklung der Mitarbeiter zu unterstützen. Dazu werden umfassende Maßnahmen durch die Personalabteilung, Führungskräfte sowie den Betriebsrat angeboten und in besonders intensiven Phasen (wie z.B. SAP-Einführung, Zusammenschluss mit Vonovia) verstärkt. Zahlreiche Beispiele finden sich im Mitarbeiter-Kapitel ab Seite 94.

UMWELTBELANGE



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.

Zentrale Aufgabe der BUWOG Group ist es, für einen geringen Energieverbrauch der Gebäude zu sorgen. Dazu zählen die energieeffiziente Gestaltung von Neubauobjekten sowie die schrittweise energetische Modernisierung geeigneter Bestandsobjekte.

Ziele, Maßnahmen und Monitoring. Im Geschäftsjahr 2017/18 hat die BUWOG Group das umfangreiche Modernisierungsprogramm mit Schwerpunkt auf Bestandsobjekte in Deutschland fortgesetzt (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 rund 1.500 Bestandseinheiten wurden so deutliche Verbesserungen der Energieeffizienz in Deutschland und Österreich erreicht. 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 CO₂-Ausstoßes.



Sanierungsobjekt in der Hütteldorfer Straße in Wien

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 Kapitel *Innovationen für Umwelt und Gesellschaft* ab Seite 102).

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. Diese Maßnahmen werden seit dem Geschäftsjahr 2017/18 schrittweise ausgebaut und dienen der steten Sensibilisierung der BUWOG-Mieter.

GRI 102-12

Energie als zentrales Nachhaltigkeitsthema begleitet die BUWOG Group seit langem. So ist sie in Österreich langjähriger Partner des ambitionierten „klimaaktiv pakt2020“ des BMNT (Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus); seit dem Geschäftsjahr 2013/14 verfügt sie über ein zertifiziertes Energiemanagementsystem nach ISO 50001, das neben der fundierten prozessualen Verankerung auch eine verschriftlichte Energiepolitik vorsieht (Details siehe Seite 89). Dieses Tool zur professionellen Steuerung von Energiethemen wurde im Geschäftsjahr auf den Bereich Development Deutschland ausgeweitet (Details siehe Seite 84). Somit erfolgt die Steuerung von Energiethemen im gesamten Neubau-Portfolio der BUWOG Group sowie des Bestandsmanagements in Österreich im Rahmen des Energiemanagementsystems. Zu den zentralen Themen zählen u.a. die Steigerung der Energieeffizienz und Reduktion von Energiekosten, der Energieverbrauch und CO₂e-Emissionen*. Es umfasst das energetische Datenmanagement, die Umsetzung einzelner technischer Maßnahmen, 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.

Im Geschäftsjahr 2017/18 wurde eine breite Status-quo-Erhebung zum Thema Nachhaltige Energieversorgung sowie -verbrauch der Gebäude durchgeführt, deren Ergebnisse als Basis für weitere konzernweite Ziel- und Maßnahmenentwicklungen dienen können. Die Evaluierung erfolgt unter anderem anhand folgender Indikatoren. Die Kennzahlen-Übersicht widmet sich insbesondere den Energieverbräuchen, Energieintensitäten und energetischen Sanierungen der BUWOG-Bestandsimmobilien sowie den Energieträgern der BUWOG-Developmentprojekte.

KENNZAHLEN ENERGIE BESTAND

GRI 102-7

GRI Indikator	Beschreibung Indikator	Einheit	2017/18	Erläuterung (GRI 302-1-f)
Überblick Gebäudeportfolio				
302-3 b	Bestandsobjekte	Anzahl	4.275	Die Energiekennzahlen umfassen alle Objekte, welche sich mit Stichtag 30. April 2018 im alleinigen oder im Mehrheitseigentum der BUWOG Group befinden und bei denen somit ein maßgeblicher Einfluss auf die energetische Performance gegeben ist; bei Mischobjekten wurden alle Wohneinheiten inkludiert; Gewerbeobjekte wurden exkludiert.
	Deutschland	Anzahl	3.494	
	Österreich	Anzahl	781	
	Wohnnutzfläche	m ²	3.427.933	
	Deutschland	m ²	1.637.704	
	Österreich	m ²	1.790.229	
	Wohneinheiten	WE	47.358	
	Deutschland	WE	26.879	
	Österreich	WE	20.479	

GRI 302-1

GRI 302-3

Wärmebedarf für Raumwärme & Warmwasser				
302-1 e	Wärmebedarf für Raumwärme & Warmwasser absolut	MWh	498.296	Die Angaben wurden mehrheitlich auf Basis der Energieausweisberechnungen gesetzt (Details siehe unter <i>Energieausweise</i>) und durch Schätzungen auf Basis von Erfahrungswerten ergänzt.
	Deutschland	MWh	283.814	
	Österreich	MWh	214.481	
302-3 a	Wärmebedarf für Raumwärme & Warmwasser pro m ²			
302-3 c	Wohnnutzfläche	kWh/m ²	145	
	Deutschland	kWh/m ²	173	
	Österreich	kWh/m ²	120	
	Wärmebedarf für Raumwärme & Warmwasser pro Wohneinheit (WE)	kWh/WE	10.522	
	Deutschland	kWh/WE	10.559	
	Österreich	kWh/WE	10.473	

* Kohlendioxid-Äquivalent (CO₂e) ist eine standardisierte Einheit zur Bewertung des relativen Beitrags zum Treibhauseffekt verschiedener Gase. Klimaschädliche Emissionen treten nicht nur in Form des bekanntesten Vertreters Kohlendioxid (CO₂) auf. Weitere Gase, wie beispielsweise Methan (CH₄) oder Distickstoffmonoxid (N₂O), werden mithilfe eines Umrechnungsfaktors in CO₂-Äquivalente übertragen und erleichtern so die Vergleichbarkeit in Hinblick auf ihre Klimaschädlichkeit.

GRI Indikator	Beschreibung Indikator	Einheit	2017/18	Erläuterung (GRI 302-1-f)	
Erneuerbare und fossile Energieträger					
302-1 b	Erneuerbare Energieträger	MWh	5.387		
		%	1		
	Deutschland	MWh	-	Unter erneuerbare Energieträger fallen Biomasse, Biogas sowie Wärmepumpen.	
		%	0		
	Österreich	MWh	5.387		
		%	3		
	Fernwärme	MWh	225.011	Aufgrund der Verschiedenheit der Brennstoffe, die von diversen Fernwärmeversorgern eingesetzt werden, ist eine klare Unterteilung in erneuerbare und fossile Energieträger nicht möglich. Daher wird diese Kennzahl separat dargestellt.	
		%	45		
	Deutschland	MWh	118.186		
		%	42		
	Österreich	MWh	106.825		
		%	50		
302-1 a	Fossile Energieträger	MWh	232.982		
		%	47		
	Deutschland	MWh	159.813	Unter fossile Energieträger fallen Erdgas und Erdöl.	
		%	56		
	Österreich	MWh	73.169		
		%	34		
Wärmebedarf nach Energieträger					
302-1 e	Wärmebedarf Fernwärme	%	45		
	Fernwärme Deutschland	%	42		
	Fernwärme Österreich	%	50		
	Wärmebedarf Erdgas	%	37		
	Erdgas Deutschland	%	45	Die Klassifizierung erfolgte ausschließlich in Bezug auf die primären Energieträger.	
	Erdgas Österreich	%	26		
	Wärmebedarf Erdöl	%	10		
	Erdöl Deutschland	%	11		
	Erdöl Österreich	%	8		
	Wärmebedarf Strom	%	6		
	Strom Deutschland	%	1		
	Strom Österreich	%	13		
	Wärmebedarf Sonstiges	%	2		
	Sonstiges Deutschland	%	1		
	Sonstiges Österreich	%	3		
Emissionen durch Wärmebedarf					
	Emissionen durch Wärmebedarf	kg	126.820.303	Es wurden CO ₂ -Äquivalente inkl. Vorleistungskette angewandt. Dabei werden direkte Emissionen, die beim Verbrauch der Energieträger entstehen, sowie indirekte Emissionen aus der Erzeugung, Förderung, beim Transport etc. der Energieträger berücksichtigt. Quellen: Deutsches bzw. Österreichisches Umweltbundesamt. (GRI 302-1 g)	
	Deutschland	kg	80.301.717		
	Österreich	kg	46.518.587		
	Emissionen durch Wärmebedarf pro m ² Wohnnutzfläche	kg/m ²	37		
	Deutschland	kg/m ²	49		
	Österreich	kg/m ²	26		
	Emissionen durch Wärmebedarf pro Wohneinheit (WE)	kg/WE	2.678		
	Deutschland	kg/WE	2.988		
	Österreich	kg/WE	2.272		
Emissionen durch Wärmebedarf nach Energieträger					
	Anteil Emissionen aus Fernwärme	%	45		
	Fernwärme Deutschland	%	46		
	Fernwärme Österreich	%	42		
	Anteil Emissionen aus Erdgas	%	35		
	Erdgas Deutschland	%	38		
	Erdgas Österreich	%	29		
	Anteil Emissionen aus Erdöl	%	12		
	Erdöl Deutschland	%	12		
	Erdöl Österreich	%	12		
	Anteil Emissionen aus Strom	%	7		
	Strom Deutschland	%	2		
	Strom Österreich	%	17		
	Anteil Emissionen aus Sonstiges	%	1		
	Sonstiges Deutschland	%	1		
	Sonstiges Österreich	%	1		

GRI Indikator	Beschreibung Indikator	Einheit	2017/18	Erläuterung (GRI 302-1-f)
Energieausweise				
	Bedarfsorientierter Energieausweis			
	Deutschland	%	17	
	Österreich	%	91	
	Verbrauchsorientierter Energieausweis			
	Deutschland	%	82	
	Österreich	%	n.a.	
Energieeffizienzstandards der Gebäude				
	A +			
	Deutschland	%	1	
	Österreich	%	0	
	A			
	Deutschland	%	17	
	Österreich	%	0	
	B			
	Deutschland	%	31	
	Österreich	%	14	
	C			
	Deutschland	%	25	
	Österreich	%	67	
	D			
	Deutschland	%	15	
	Österreich	%	15	
	E			
	Deutschland	%	9	
	Österreich	%	3	
	F			
	Deutschland	%	3	
	Österreich	%	0	
	G			
	Deutschland	%	0	
	Österreich	%	0	
	H			
	Deutschland	%	0	
	Österreich	%	n.a.	
Thermische Energieeffizienzmaßnahmen				
	Thermisch sanierte Wohneinheiten	WE	1.428	Exkludiert wurden Maßnahmen für einzelne Wohneinheiten; berücksichtigt wurden nur Maßnahmen am Gesamtobjekt. ¹⁾
	Deutschland	WE	1.223	
	Österreich	WE	205	
	Thermisch sanierte Wohnnutzfläche	m ²	98.942	
	Deutschland	m ²	81.458	
	Österreich	m ²	17.484	
	Anteil umfassende thermische Sanierungen	%	24	Bei umfassenden thermischen Sanierungen wurden drei der fünf thermischen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. ²⁾
	Deutschland	%	23	
	Österreich	%	31	
	Sanierungsquote	%	2,89	Die Sanierungsquote stellt das Verhältnis der Wohnnutzfläche gegenüber der energetisch-thermisch sanierten Fläche dar.
	Deutschland	%	4,97	
	Österreich	%	0,98	
	Sanierungsquote umfassender thermischer Sanierungen	%	0,70	
	Deutschland	%	1,14	
	Österreich	%	0,30	

Die Energieeffizienzstandards werden in den Energieausweisen für Deutschland und Österreich unterschiedlich definiert, ein direkter Vergleich ist daher nur eingeschränkt möglich.

1) Dazu zählen folgende Maßnahmen: Austausch von Fenstern und Türen, thermische Fassadensanierung, Wärmedämmung der untersten Geschoßdecke bzw. des Kellers sowie Erneuerung der Wärmeversorgung z.B. Heizkesseltausch (Definition entsprechend Klima- und Energiefonds der österreichischen Bundesministerien für Nachhaltigkeit und Tourismus sowie Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie)

2) Definition entsprechend Klima- und Energiefonds des österreichischen Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus sowie Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie.

KENNZAHLEN ENERGIE PROPERTY DEVELOPMENT

Beschreibung Indikator	Einheit	2017/18	Erläuterung
Erneuerbare und fossile Energieträger für Wärme			
Erneuerbare Energieträger	%	11,7	
Deutschland	%	20,4	Unter erneuerbare Energieträger fallen Biomasse, Biogas sowie Wärmepumpen.
Österreich	%	0,0	
Fernwärme	%	39,4	Aufgrund der Verschiedenheit der Brennstoffe, die von diversen Fernwärmeversorgern eingesetzt werden, ist eine klare Unterteilung in erneuerbare und fossile Energieträger nicht möglich. Daher wird diese Kennzahl separat dargestellt.
Deutschland	%	42,7	
Österreich	%	35,0	
Fossile Energieträger	%	48,9	
Deutschland	%	36,9	Unter fossile Energieträger fallen Erdgas und Erdöl.
Österreich	%	65,0	
Wärmeversorgung nach Energieträger			
Anteil Biogas	%	11,7	
Anteil Biogas Deutschland	%	20,4	
Anteil Biogas Österreich	%	0,0	
Anteil Wärmepumpe	%	0,0	
Anteil Pellets/Biomasse	%	0,0	
Anteil Fernwärme	%	48,9	
Anteil Fernwärme Deutschland	%	36,9	
Anteil Fernwärme Österreich	%	65,0	
Anteil Erdgas	%	39,4	
Anteil Erdgas Deutschland	%	42,7	
Anteil Erdgas Österreich	%	35,0	
Anteil Erdöl	%	0,0	
Anteil Sonstiges	%	0,0	



EFFIZIENTE FLÄCHENNUTZUNG & NACHHALTIGE 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 größeren 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 hat sich die BUWOG Group einer praktikablen Beurteilung von „aufgeladener Fläche“, d.h. flächeneffizientes Bauen inklusive Qualitätsansprüche zur langfristigen Befriedigung menschlicher und ökologischer Bedürfnisse, angenähert. Zu diesem Zweck wurden speziell für die Neubauentwicklung prozessbegleitende Monitoringkennzahlen entwickelt (siehe Seite 85). Diese erstmalige Darstellung der BUWOG-Performance zu verschiedenen Themen der positiven Stadtentwicklung in Form von quantitativen Indikatoren soll einen detaillierten Überblick geben. Darüber hinaus steht die BUWOG Group in regelmäßigem Dialog mit lokalen Behörden zur Etablierung eines gemeinsamen Verständnisses sowie zur projektspezifischen Abstimmung der ökologischen und gesellschaftlichen Themen vor Ort. Denn die konkrete Bewertung der positiven, lokalen Einbettung der BUWOG-Projekte und Quartiere kann nur unter Berücksichtigung diverser Standortspezifika erfolgen. Beispiele dafür finden Sie ab Seite 103.

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.



KENNZAHLEN FLÄCHENEFFIZIENZ PROPERTY DEVELOPMENT

Beschreibung Indikator	Einheit	BUWOG Group
Grünfläche		
Anteil Grünfläche (ebenerdig) an Gesamtgrundstücksfläche	%	31
Deutschland	%	32
Österreich	%	27



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_x) 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 84) 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. Darüber hinaus kann so ein positiver Beitrag zur städtischen Verkehrsentwicklung geleistet werden.

Die Regionalpolitik sieht Mobilitätsthemen z.B. auch in städtebaulichen Verträgen sowie in der sogenannten Stellplatzverordnung in Wien vor. Diese besagt, dass pro 100 m² Wohnnutzfläche mindestens ein Pkw-Stellplatz am Baugrund geschaffen werden muss. Regulative zur verpflichtenden Schaffung von Pkw-Stellplätzen durch Wohnbauunternehmen haben die Städte Berlin und Hamburg bereits in den Jahren 2014 bzw. 2013 abgeschafft. Darüber hinaus tragen auch die individuellen Mobilitätsentscheidungen der Bewohner maßgeblich zur umweltfreundlichen Stadtentwicklung bei.

Ziele, Maßnahmen und Monitoring. Ein übergeordnetes Ziel liegt in der Festlegung und Verankerung nachhaltiger Mobilitätskonzepte in der Projektentwicklung, inklusive individueller Wahlmöglichkeiten 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 bzw. teilweise in Umsetzung. 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 Mobilitätsangebote für Neubauten und Bestandsobjekte an, die sich (wo möglich) über mehrere Objekte erstrecken und in Zusammenarbeit mit Mobilitätsdienstleistern geschaffen werden.

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 E-Bikes und 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 aktuelle Firmenfahrzeug-Richtlinie regelt u.a. die Beschaffungskriterien der Pool- und Dienstfahrzeuge. Seit Mai 2017 werden daher vermehrt Elektro- bzw. Hybrid-Fahrzeuge oder 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. Zur Reduktion der Dienstreisen und der damit verbundenen CO₂e-Emissionen 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 Leih-Fahrräder und Helme angeboten. Seit 2017 sind auch Elektrofahräder 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“.



E-Auto aus dem BUWOG-Fuhrpark

Die Nachhaltigkeitsperformance der BUWOG Group zum Thema interner und externer Mobilität wird anhand folgender Indikatoren dargestellt:

KENNZAHLEN MOBILITÄT PROPERTY DEVELOPMENT

Beschreibung Indikator	Einheit	BUWOG Group
Elektromobilität		
Baukörper mit Leerverrohrung	%	43,8
Deutschland	%	41,2
Österreich	%	46,7
Baukörper mit zentralen E-Ladestationen für Pkw	%	21,9
Deutschland	%	11,8
Österreich	%	33,3
Anteil zentrale E-Ladestation an Stellplätzen gesamt	%	0,5
Deutschland	%	0,0
Österreich	%	1,0
Anteil Stellplätze E-Ladestation an Stellplätzen gesamt	%	5,1
Deutschland	%	9,8
Österreich	%	0,7
Anteil keine Lademöglichkeit an Stellplätzen gesamt	%	94,4
Deutschland	%	90,2
Österreich	%	98,3
Sonstige nachhaltige Mobilitätsangebote		
Fahrradabstellplätze pro Wohneinheit	pro WE	2,0
Deutschland	pro WE	1,8
Österreich	pro WE	2,1
Stellplätze gesamt pro Wohneinheit	pro WE	0,7
Deutschland	pro WE	0,6
Österreich	pro WE	0,9
Durchschnittliche Distanz zum nächsten ÖPNV	Minuten	3,0
Deutschland	Minuten	4,0
Österreich	Minuten	2,5





KENNZAHLEN MOBILITÄT BUWOG-FUHRPARK

Beschreibung Indikator	Einheit	2017/18	Deutschland	Österreich
Überblick Fahrzeuge				
Gesamtzahl Fahrzeuge	Pkw	190	-	-
Anteil alternativ betriebener Fahrzeuge ¹⁾	%	12	-	-
Anzahl Dienstfahrzeuge	Pkw	144	114	30
Anteil alternativ betriebener Dienstfahrzeuge ¹⁾	%	6	5	10
Anzahl Poolfahrzeuge	Pkw	46	29	17
Anteil alternativ betriebener Poolfahrzeuge ¹⁾	%	28	10	59
Mobilitätsleistung gesamter Fuhrpark				
Km-Leistung	km	3.799.296	3.143.756	655.541
Treibstoffverbrauch gesamt	Liter	191.839	156.492	35.348
Treibstoffverbrauch spezifisch	Liter/100 km	5,05	4,98	5,39
Stromverbrauch gesamt	kWh	21.768	4.834	16.933
CO ₂ -Emissionen gesamt ²⁾	kg	564.339	459.186	105.153
CO ₂ -Emissionen spezifisch	g/km	148,54	146,06	160,41
Energieverbrauch ³⁾	kWh	1.825.745	1.474.500	351.245
Energieverbrauch spezifisch	kWh/km	0,48	0,47	0,54
Mobilitätsleistung Dienstfahrzeuge				
Km-Leistung	km	3.067.283	2.664.426	402.857
Treibstoffverbrauch gesamt	Liter	153.556	133.302	20.254
Treibstoffverbrauch spezifisch	Liter/100 km	5,01	5,00	5,03
Stromverbrauch gesamt	kWh	3.526	2.027	1.499
CO ₂ -Emissionen gesamt ²⁾	kg	449.341	388.599	60.742
CO ₂ -Emissionen spezifisch	g/km	147,65	145,85	150,78
Energieverbrauch ³⁾	kWh	1.446.198	1.243.520	202.678
Energieverbrauch spezifisch	kWh/km	0,47	0,47	0,50
Mobilitätsleistung Poolfahrzeuge				
Km-Leistung	km	732.013	479.329	252.684
Treibstoffverbrauch gesamt	Liter	38.284	23.190	15.094
Treibstoffverbrauch spezifisch	Liter/100 km	5,23	4,84	5,97
Stromverbrauch gesamt	kWh	18.242	2.807	15.434
CO ₂ -Emissionen gesamt ²⁾	kg	114.998	70.587	44.411
CO ₂ -Emissionen spezifisch	g/km	157,10	147,26	175,76
Energieverbrauch ³⁾	kWh	379.548	230.980	148.568
Energieverbrauch spezifisch	kWh/km	0,52	0,48	0,59

1) Alternativ betriebene Fahrzeuge verfügen über Elektro- bzw. Elektro-Hybrid-Antrieb.
 2) Die CO₂-Emissionen werden auf Basis des Treibstoffverbrauchs sowie der Emissionsfaktoren (Diesel und Benzin) inkl. Emissionen der Vorleistungskette berechnet. (Quelle: Umweltbundesamt)
 3) Die Berechnung des Energieverbrauchs erfolgt auf Basis der ermittelten Treibstoffmengen sowie entsprechenden Umrechnungsfaktoren je Treibstoffart bzw. auf Basis des Stromverbrauchs. (Quelle: Umweltbundesamt)



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 Wert-

schöpfungsketten sehr bewusst. Die Ausrichtung der Lieferantenbeziehungen auf Nachhaltigkeit sowie Wirtschaftlichkeit ist deshalb ein zentrales Bestreben. Mögliche Nachhaltigkeitsrisiken in der Lieferkette müssen identifiziert und weitestgehend reduziert werden. 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 91) – eingekauft werden. Zur Realisierung dieser Potenziale ist eine mehrstufige Optimierung der Einkaufsprozesse der BUWOG Group geplant. Im Geschäftsjahr 2017/18 wurden die Kommunikationsmaßnahmen an relevante Geschäftspartner verstärkt. Dabei hat die Einhaltung aller Menschenrechte sowie der geltenden arbeitsrechtlichen Verpflichtungen oberste Priorität – sie sind Grundvoraussetzungen für eine Geschäftsbeziehung mit der BUWOG Group. Darüber hinaus strebt die BUWOG Group in der Zusammenarbeit mit ihren Geschäftspartnern Maßnahmen in folgenden Bereichen an:

- Menschenrechte, Arbeitspraktiken, Arbeitssicherheit, Diversität
- Energieeffizienz, erneuerbare Energien
- Ökologische Materialien, Reduktion Ressourceneinsatz
- Datenschutz
- Managementsysteme, Monitoring, externe Berichterstattung von Nachhaltigkeitsthemen

Die Umsetzung der BUWOG-Nachhaltigkeitsstrategie auf Seiten der Lieferanten und Dienstleister wurde im ersten Schritt durch entsprechende Kommunikationsmaßnahmen und Ankündigung weiterer Schritte gestartet. Im Fokus standen jene Geschäftspartner, bei denen die BUWOG Group im Zeitraum Mai 2017 bis Februar 2018 mindestens drei Bestellungen getätigt hat.



KENNZAHLEN NACHHALTIGKEITSKRITERIEN IN DER BESCHAFFUNG



Beschreibung Indikator	BUWOG Group
Kommunikation der Nachhaltigkeits- und Antikorruptionsgrundsätze an aktuelle externe Partner in Deutschland und Österreich ¹⁾	45%

1) Als aktuell wurden alle externen Partner eingestuft, bei denen die BUWOG Group im Zeitraum von 1. Mai 2017 bis 28. Februar 2018 mindestens eine Bestellungen getätigt hat.

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 Gesellschaft sind, sondern sich auch ökonomisch bezahlt machen – für Kunden und für die BUWOG Group selbst.

„klimaaktiv pakt2020“ 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 Nachhaltigkeit und Tourismus (BMNT) vertreten. Im Rahmen dessen 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 BMNT und der österreichischen Energieagentur 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, CO₂e-Emissionen und Mobilität sowie deren Umsetzungsgrad sind im Folgenden ersichtlich:

ZIELE DES KLIMAAKTIV PAKT2020 DER BUWOG GROUP IN ÖSTERREICH

	Ziele 2020	Ziele 2016*	Status 2016*
Energieeffizienz (kWh/m ²)	107,7	112,2	105,9
Anteil erneuerbarer Energieträger gesamt (%)	34	32,5	38,1%
Anteil erneuerbarer Energieträger – Verkehr (%)	10	8,4	5,9
CO ₂ e-Emissionen (t)	43,8	45,1	33,1

*) 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.

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.

SOZIALBELANGE



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 Leerstandsrate. 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 Leerstandsrate 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, die BUWOG-Kunden zufriedenzustellen und langfristig zu halten. Neben umfangreichen persönlichen Servicemaßnahmen profitieren die BUWOG-Kunden flächendeckend vom Ausbau der digitalen Kommunikation. Im Dezember 2016 wurde für die Kunden des deutschen Immobilienbestands eine maßgeschneiderte BUWOG-Mieter-App eingeführt. Wesentliche Schwerpunkte der Funktionalitäten der Mieter-App 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. Mit Sommer 2018 wird die erste Version der BUWOG-Service-App auch in Österreich nutzbar sein. Weitere technologiebasierte Verbesserungsmaßnahmen der Kundenbetreuung werden fortlaufend umgesetzt. Ziel dessen sind einerseits effizientere Prozesse sowie damit verbundene schnelle Reaktionszeiten aus Kundensicht.

Kontinuierliche Schulungen der Servicemitarbeiter sind weitere wichtige Maßnahmen, um die Kundennähe zu verstärken. Im Geschäftsjahr 2017/18 wurden 80 Mitarbeiter zu dienstleistungsorientierter Servicekultur und entsprechender Kommunikation geschult. Auch im Rumpfgeschäftsjahr 2018 sollen erneut 80 Mitarbeiter in diesem Bereich geschult werden.

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 Bestands 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 weiterhin 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 in folgender Tabelle dargestellt.



KENNZAHLEN KUNDENZUFRIEDENHEIT

Beschreibung Indikator	2016/17	2017/18
Wohnzufriedenheit gesamt (Note 1-2) ¹⁾	74%	75%
Wohnzufriedenheit gesamt (Note 4-5) ¹⁾	11%	10%
Zufriedenheit mit der Immobilienverwaltung (Note 1-2) ¹⁾	49%	51%
Zufriedenheit mit der Immobilienverwaltung (Note 4-5) ¹⁾	15%	16%
Zufriedenheit mit der Erledigung(sdauer) (Note 1-2) ¹⁾	44%	49%
Zufriedenheit mit der Erledigung(sdauer) (Note 4-5) ¹⁾	24%	22%
Zufriedenheit mit der Erreichbarkeit (Note 1-2) ¹⁾	44%	47%
Zufriedenheit mit der Erreichbarkeit (Note 4-5) ¹⁾	20%	24%
Durchschnittliche Dauer der Mietverhältnisse	12,5 Jahre	13,4 Jahre

¹⁾ Quelle ist die jährliche BUWOG-Kundenbefragung zur Qualitätssicherung. Im Berichtszeitraum Mai 2017 bis April 2018 wurden insgesamt 43 Objekte mit 2.391 Haushalten befragt, im Berichtszeitraum Mai 2016 bis April 2017 wurden 50 Objekte mit 2.829 Haushalten befragt, in beiden Jahren ungefähr gleich verteilt auf Österreich und Deutschland. Die durchschnittliche Rücklaufquote lag insgesamt bei 40% (2017/18) bzw. 40% (2016/17). Zur besseren Vergleichbarkeit gegenüber dem Vorjahr wurden die Kennzahlen der Bewertungen mit 1 und 2 (Schulnotensystem) sowie für 4 und 5 zusammengefasst dargestellt.



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 einzuwirken.

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. Das Gesamtportfolio weist zum Stichtag 30. April 2018 eine durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete von EUR 5,34 pro m² (Vorjahr: EUR 5,18 pro m²) aus, bei Wohnungsgrößen von zumeist zwischen 40 m² und 100 m² (Details zur Struktur des Bestandsportfolios sind der Seite 24 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 Wiedervermietungsentsgelt. 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 ab Seite 80 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.



BEKÄMPFUNG VON KORRUPTION UND BESTECHUNG

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 Maßnahmen zur Korruptionsprävention sowie zu 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 Einhaltung der Compliance-Richtlinie und über die Vorkehrungen zur Prävention von Korruption im Unternehmen. Zentrales Bewertungskriterium sind die bestätigten Korruptionsvorwürfe, die auch im aktuellen Berichtszeitraum nicht erfolgt sind. Weitere Kennzahlen zum Thema Korruptionsprävention sind in der folgenden Tabelle ersichtlich. Weitere Details sind dem *Konsolidierten Corporate-Governance-Bericht* ab Seite 108 zu entnehmen.



KENNZAHLEN KORRUPTIONSPRÄVENTION

GRI Indikator	Beschreibung Indikator	BUWOG Group
205-1 a	Prozentsatz der Geschäftsstandorte, die in Hinblick auf Korruptionsrisiken geprüft wurden	100%
205-1 b	Erhebliche Korruptionsrisiken, die im Rahmen der Risikobewertung ermittelt wurden	Im Rahmen der unternehmensweiten Risikoabfragen, die im Geschäftsjahr 2017/18 sowohl interne als auch externe Risiken analysiert haben, wurden keine erheblichen Korruptionsrisiken festgestellt. Auch die Möglichkeit der Ad-hoc-Einmeldung eines erheblichen Korruptionsrisikos wurde nicht in Anspruch genommen.
205-2 a	Prozentsatz der Mitglieder des Kontrollorgans, die Informationen über die Strategien und Maßnahmen der Organisation zur Korruptionsbekämpfung erhalten haben, aufgeschlüsselt nach Region	100%
205-2 b	Prozentsatz der Angestellten, die Informationen über die Strategien und Maßnahmen der Organisation zur Korruptionsbekämpfung erhalten haben, aufgeschlüsselt nach Angestelltenkategorie und Region	98%
205-2 c	Gesamtzahl und Prozentsatz der Geschäftspartner, die Informationen zu den Strategien und Maßnahmen der Organisation zur Korruptionsbekämpfung erhalten haben, aufgeschlüsselt nach Regionen	Kommunikation der Nachhaltigkeits- und Antikorruptionsgrundsätze an 1.683 aktuelle externe Geschäftspartner in Deutschland und Österreich (844 aus Deutschland und 839 aus Österreich). Das sind 45% der externen Partner bei denen die BUWOG Group im Zeitraum von 1. Mai 2017 bis 28. Februar 2018 mindestens eine Bestellung getätigt hat. Im Fokus standen jene Geschäftspartner, bei denen die BUWOG Group im genannten Zeitraum mindestens drei Bestellungen getätigt hat.
205-2 e	Prozentsatz der Angestellten, die eine Schulung zur Korruptionsbekämpfung erhalten haben	98%
205-3 a	Gesamtanzahl der bestätigten Korruptionsvorfälle	keine
205-3 b	Gesamtanzahl der bestätigten Vorfälle, in denen Angestellte aufgrund von Korruption entlassen oder abgemahnt wurden	keine
205-3 c	Gesamtanzahl der bestätigten Vorfälle, in denen Verträge mit Geschäftspartnern aufgrund von Verstößen im Zusammenhang mit Korruption beendet oder nicht erneuert wurden	keine
205-3 d	Öffentliche Klagen im Zusammenhang mit Korruption, die im Berichtszeitraum gegen die Organisation oder deren Angestellte eingeleitet wurden, sowie die Ergebnisse dieser Klagen	keine

ARBEITNEHMERBELANGE



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. Eine zentrale Maßnahme im aktuellen Berichtszeitraum war die Verabschiedung einer Teleworking-Betriebsvereinbarung. Des Weiteren wurde interne Kommunikation weiter verstärkt, indem u.a. Broschüren des „Teleworking Leitfadens“ sowie des „BUWOG Baby Einmaleins“ veröffentlicht wurden. Auch Job-Sharing ist ein innovatives Modell, das erstmalig in der BUWOG angewandt und weiter forciert wird. Hierbei wird die jeweilige Stelle auf zwei Personen aufgeteilt, z.B. bei Wiedereintritt nach der Karenz bzw. vor Pensionsantritt.

Im Zuge dessen wird weiterhin das Audit „*berufundfamilie*“ in Österreich durchgeführt. Im Berichtszeitraum wurde die erste Rezertifizierung erfolgreich abgeschlossen. Insgesamt wird das Audit von zwei Mitarbeitern im Bereich Personalmanagement & Organisation verantwortet. Ergänzende Ansprechpartner sind die Betriebsräte in 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.

GRI
401-3**KENNZAHLEN VEREINBARKEIT VON FAMILIE UND BERUF**

GRI Indikator	Beschreibung Indikator	Einheit	2017/18	Österreich	Deutschland
Anzahl der Mitarbeiter, die in der Berichtsperiode für die verschiedenen Formen der Elternzeit berechtigt waren					
GRI 401-3 a	Gesamt	Headcount	832	337	495
	Weiblich	Headcount	491	232	259
	Männlich	Headcount	341	105	236
Gesamtanzahl der Mitarbeiter, die Elternzeit genommen haben					
GRI 401-3 b	Gesamt ¹⁾	Headcount	36	24	12
	Weiblich	Headcount	32	22	10
	Männlich	Headcount	4	2	2
Gesamtanzahl der Mitarbeiter, die in der Berichtsperiode von der Elternzeit zurückgekommen sind					
GRI 401-3 c	Gesamt	Headcount	14	9	5
	Weiblich	Headcount	11	8	3
	Männlich	Headcount	3	1	2
Gesamtanzahl der Mitarbeiter, die zwölf Monate nach der Rückkehr von der Elternzeit noch beschäftigt waren					
GRI 401-3 d	Gesamt	Headcount	9	7	2
	Weiblich	Headcount	6	5	1
	Männlich	Headcount	3	2	1
Rückkehrrate der Mitarbeiter, die Elternzeit genommen haben					
GRI 401-3 e	Gesamt	%	73,7	75	71,4
	Weiblich	%	73,3	80	60
	Männlich	%	75	50	100
Verbleibsrate der Mitarbeiter, die Elternzeit genommen haben					
GRI 401-3 e	Gesamt	%	64,3	100	28,6
	Weiblich	%	54,5	100	16,7
	Männlich	%	100	100	100

¹⁾ Zu diesen Kennzahlen stehen Vergleichswerte aus den Jahren 2016 und 2017 zur Verfügung; siehe Tabelle „Personalkennzahlen der Vorjahre“.

WEITERE ARBEITNEHMERBELANGE

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.

GRI
102-16

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: <https://karriere.buwog.com/de/schluesselkompetenzen>.

Menschenrechte. Die BUWOG Group ist äußerst bemüht, ihre Geschäfte so zu führen, dass die Rechte und Würde aller Menschen gewahrt werden und die Zusammenarbeit in korrektem und wertschätzendem Umgang erfolgt. Dies betrifft die eigenen Mitarbeiter, Kunden sowie Geschäftspartner entlang der Wertschöpfungskette. Die aktive Steuerung konzentriert sich insbesondere auf die BUWOG-Mitarbeiter; dabei gelten unter anderem das Recht auf Privatsphäre und Datenschutz (Artikel 12 der allgemeinen Erklärung der Menschenrechte), das Recht auf gleichen Lohn für gleiche Arbeit (Artikel 23), das Recht auf Erholung und Freizeit (Artikel 24). Als ein ausschließlich in Deutschland und Österreich agierendes Unternehmen unterliegt die gesamte Geschäftstätigkeit deutschem bzw. österreichischem Recht einschließlich aller verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte. Darüber hinaus engagiert sich die BUWOG freiwillig für Mitarbeiteraktionen, die nicht reguliert sind.

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®.

Der Schwerpunkt der Führungskräfteausbildung lag im Berichtsjahr insbesondere auf begleitenden Unterstützungsmaßnahmen im Change-Prozess zur Integration in die Konzernmutter Vonovia SE. Praxis-Workshops zum gegenseitigen Coaching der Führungskräfte wurden um Auffrischkurse zur Führung von Mitarbeitergesprächen sowie bezüglich Feedback-Kultur ergänzt. Die Anstrengungen früherer Jahre, Mitarbeiter aus den eigenen Reihen fit für Führungspositionen zu machen und zu fördern, haben sich erneut bezahlt gemacht. Nahezu alle neuen Team- und Abteilungsleiter konnten intern besetzt werden.

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 2018 56,6% (Vorjahr: 55%). Des Weiteren werden 25% (Vorjahr: 18%) der Positionen im Vorstand und Aufsichtsrat von Frauen wahrgenommen. Maßnahmen zur Förderung von Frauen sind auf Seite 122 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 zum Stichtag 30. April 2018 aus zwei männlichen Personen im Alter von 30 bis 50 Jahren. Weitere Details zur Mitarbeiterstruktur sind auf der Seite 98 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 94.

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 Arbeitssicherheitsausschuss der BUWOG Group in Österreich befanden sich im Geschäftsjahr 2017/18 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 Berufskrankheiten. In Österreich hatte die BUWOG Group am größten Standort in Wien im Berichtszeitraum insgesamt vier Sicherheitsvertrauenspersonen, zwei Brandschutzbeauftragte sowie 30 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.

Vonovia Integrationsprozess. Im Berichtszeitraum hat die Vonovia SE, das führende Immobilienunternehmen in Deutschland, ein Übernahmeangebot an die Aktionäre der BUWOG AG gestellt. Bereits zu Beginn des Übernahmeprozesses wurde ein Managementvertrag zwischen den beiden Unternehmen BUWOG AG und Vonovia SE geschlossen, der u.a. Rahmenbedingungen für personelle Veränderungen festgelegt hat. Der Integrationsplan für Deutschland bezieht sich insbesondere auf die Tätigkeiten der Bestandsbewirtschaftung, welche in die Vonovia-Plattform integriert werden. Dazu befindet sich der Arbeitgeber der BUWOG Group in Deutschland zum Veröffentlichungsdatum in Gesprächen mit dem deutschen Betriebsrat. Der Synergieplan für Österreich bezieht sich vor allem auf die kapitalmarktorientierten Funktionen, die nach dem Wegfall der BUWOG-Börsennotiz nicht mehr für Österreich betrieben werden. Darüber hinaus werden die ehemaligen conwert-Mitarbeiter in die BUWOG integriert. Die BUWOG bemüht sich, Mitarbeitern eine Perspektive zu geben.

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. 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 in Deutschland kommen, ist der Betriebsrat sieben Tage vor Ausspruch darüber zu informieren und in Deutschland anzuhören, 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 im Jahr 2018 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.

Im Mai 2017 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. Inhaltlich wurde ein breites Informationsangebot geschaffen, etwa über den aktuellen Stand der Development-Projekte oder 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.



Mitarbeiterveranstaltung Mai 2017

Das Zusammengehörigkeitsgefühl der Mitarbeiter wird durch Gemeinschaftsaktivitäten wie beispielsweise Business-Run, Drachenboot-Cup sowie Mitarbeiter-Property-Tours zur Veranschaulichung der Bestands- und Neubauprojekte gefördert.

ZAHLEN UND FAKTEN

Zum 30. April 2018 waren 993 Mitarbeiter bzw. 831 Vollzeitäquivalente in den vollkonsolidierten Gesellschaften der BUWOG Group tätig, davon 96% Angestellte und 4% Arbeiter. Die nachfolgende Tabelle stellt weitere Personalkennzahlen dar.

KENNZAHLEN PERSONAL

GRI Indikator	Beschreibung Indikator	Einheit	2017/18	Österreich	Deutschland
Gesamtzahl der Mitarbeiter					
GRI 102-7 a i	Gesamtzahl der Mitarbeiter ¹⁾	Headcount	933	438	495
		FTE	831	366	465
Gesamtzahl der Mitarbeiter nach Geschlecht					
GRI 102-8	Weiblich	Headcount	528	269	259
		%	56,6	61,4	52,3
	Männlich	Headcount	405	169	236
		%	43,4	38,6	47,7
Gesamtzahl der Mitarbeiter nach Region					
GRI 102-8	Österreich	Headcount	438	438	-
		%	46,9	100	-
	Deutschland	Headcount	495	-	495
		%	53,1	-	100
Gesamtzahl der Mitarbeiter nach Alter					
GRI 405-1 b	Durchschnittsalter ¹⁾	Jahre	41,3	39,2	43,2
	Unter 30 Jahren gesamt	Headcount	166	88	78
	Unter 30 Jahren weiblich	Headcount	104	50	54
	Unter 30 Jahren männlich	Headcount	62	38	24
	Zwischen 30-50 Jahren gesamt	Headcount	538	283	255
	Zwischen 30-50 Jahren weiblich	Headcount	313	181	132
	Zwischen 30-50 Jahren männlich	Headcount	225	102	123
	Über 50 Jahren gesamt	Headcount	229	67	162
	Über 50 Jahren weiblich	Headcount	113	40	73
	Über 50 Jahren männlich	Headcount	116	27	89
Anteil der Arbeiter an der Gesamtzahl der Mitarbeiter					
	Gesamt ¹⁾	%	4,0	8,4	0,0
	Weiblich	%	2,4	5,0	0,0
	Männlich	%	1,6	3,4	0,0
Anteil der Angestellten an der Gesamtzahl der Mitarbeiter					
	Gesamt ¹⁾	%	96,0	91,6	100,0
	Weiblich	%	54,2	56,4	52,3
	Männlich	%	41,8	35,2	47,7
Aufteilung der Mitarbeiter nach Tätigkeitsbereich					
	Asset & Property Management	Headcount	553	227	326
		%	59,3	51,8	65,9
	Property Development	Headcount	108	47	61
		%	11,6	10,7	12,3
	Property Sales	Headcount	21	19	2
		%	2,3	4,3	0,4
	Accounting, Controlling & Finance	Headcount	135	86	49
		%	14,5	19,6	9,9
	Support-Funktionen	Headcount	116	59	57
		%	12,4	13,5	11,5



GRI Indikator	Beschreibung Indikator	Einheit	2017/18	Österreich	Deutschland
Gesamtzahl der Mitarbeiter nach Vertragsart und Geschlecht - unbefristet					
GRI 102-8 a	Gesamt	Headcount	873	426	447
		%	93,6	97,3	90,3
	Weiblich	Headcount	494	266	228
		%	52,9	60,7	46,1
	Männlich	Headcount	379	160	219
		%	40,6	36,5	44,2
Gesamtzahl der Mitarbeiter nach Vertragsart und Geschlecht - befristet					
GRI 102-8 a	Gesamt	Headcount	60	12	48
		%	6,4	2,7	9,7
	Weiblich	Headcount	34	3	31
		%	3,6	0,7	6,3
	Männlich	Headcount	26	9	17
		%	2,8	2,1	3,4
Gesamtzahl der Mitarbeiter nach Beschäftigungsart und Geschlecht - Vollzeit					
GRI 102-8 c	Gesamt	Headcount	733	313	420
	Anteil zum gesamten Headcount	%	78,6	71,5	84,8
	Weiblich	Headcount	365	175	190
	Anteil zum gesamten Headcount - weiblich	%	39,1	40,0	38,4
	Männlich	Headcount	368	138	230
	Anteil zum gesamten Headcount - männlich	%	39,4	31,5	46,5
Gesamtzahl der Mitarbeiter nach Beschäftigungsart und Geschlecht - Teilzeit					
GRI 102-8 c	Gesamt	Headcount	163	88	75
	Anteil zum gesamten Headcount	%	17,5	20,1	15,1
	Weiblich	Headcount	141	72	69
	Anteil zum gesamten Headcount - weiblich	%	15,1	16,4	13,9
	Männlich	Headcount	22	16	6
	Anteil zum gesamten Headcount - männlich	%	2,4	3,6	1,2
Gesamtzahl der Mitarbeiter mit sonstiger Arbeitszeitregelung					
	Gesamt	Headcount	37	37	0
	Anteil zum gesamten Headcount	%	4,0	8,4	0,0
	Weiblich	Headcount	22	22	0
	Anteil zum gesamten Headcount - weiblich	%	2,4	5,0	0,0
	Männlich	Headcount	15	15	0
	Anteil zum gesamten Headcount - männlich	%	1,6	3,4	0,0
Information, ob ein signifikanter Anteil der Aktivitäten der Organisation durch Mitarbeiter verrichtet werden, die keine Angestellten oder Arbeiter (z.B. Leiharbeiter) sind					
GRI 102-8 d	Gesamt	Anzahl	166	166	0
	166 freie Dienstnehmer der BUWOG Süd und Nord				
Prozentsatz der gesamten Mitarbeiter, die von den Tarifverhandlungen erfasst werden					
GRI 102-41	Gesamt	%	52,7	91,5	18,4
Gesamtzahl und Rate neuer Mitarbeiter während des Berichtszeitraums, nach Altersgruppe, Geschlecht und Region					
GRI 401-1 a	Gesamt ¹⁾	Headcount	210	114	96
		%	22,5	26,0	19,4
	Weiblich	Headcount	111	60	51
	Männlich	Headcount	99	54	45
	Unter 30 Jahren	Headcount	79	47	32
		%	37,6	41,2	33,3
	Zwischen 30-50 Jahren	Headcount	107	60	47
		%	51,0	52,6	49,0
	Über 50 Jahren	Headcount	24	7	17
		%	11,4	6,1	17,7



GRI Indikator	Beschreibung Indikator	Einheit	2017/18	Österreich	Deutschland
Gesamtzahl und Rate der Mitarbeiterfluktuation während des Berichtszeitraums, nach Altersgruppe, Geschlecht und Region					
GRI 401-1 b	Gesamt ¹⁾	Headcount	138	69	69
	Fluktuationsrate ¹⁾	%	14,8	15,8	13,9
	Weiblich	Headcount	79	37	42
	Männlich	Headcount	59	32	27
	Unter 30 Jahren	Headcount	45	25	20
		%	32,6	36,2	29,0
	Zwischen 30-50 Jahren	Headcount	74	39	35
		%	53,6	56,5	50,7
	Über 50 Jahren	Headcount	19	5	14
		%	13,8	7,2	20,3
Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Mitarbeiter					
GRI 404-1	Gesamt	Anzahl Std.	8,3	10,2	7,3
	Weiblich	Anzahl Std.	8,7	9,4	8,8
	Männlich	Anzahl Std.	7,7	11,6	5,7
	Mit einer Führungsfunktion	Anzahl Std.	17,0	19,4	14,0
	Ohne eine Führungsfunktion	Anzahl Std.	7,6	8,9	6,7
Prozentsatz der Mitarbeiter, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer Karriereentwicklung erhalten					
GRI 404-3	Gesamt	%	90,5	86,5	94,0
Verletzungsrate²⁾					
GRI 403-2 a	Gesamt	%	0,6	0,2	1,0
	Weiblich	%	0,2	0,4	0,0
	Männlich	%	1,2	0,0	2,1
Art der Verletzungen					
Wegunfall (Meniskusriss wegen Verknöcheln)					
Berufskrankheitsrate²⁾					
GRI 403-2 a	Gesamt	%	0,0	0,0	0,0
	Weiblich	%	0,0	0,0	0,0
	Männlich	%	0,0	0,0	0,0
Rate der Arbeitsausfalltage²⁾					
GRI 403-2 a	Gesamt	%	12,6	9,9	15,0
	Weiblich	%	14,1	12,2	16,1
	Männlich	%	10,6	6,1	13,8
Abwesenheitsrate²⁾					
GRI 403-2 a	Gesamt	%	27,2	28,6	25,6
	Weiblich	%	28,0	31,8	24,0
	Männlich	%	26,1	23,9	27,6
Arbeitsbedingte Todesfälle²⁾					
GRI 403-2 a	Gesamt	%	0,0	0,0	0,0
	Weiblich	%	0,0	0,0	0,0
	Männlich	%	0,0	0,0	0,0
Vielfalt in Leitungsorganen und der Mitarbeiter					
Personen in den Leitungsorganen - Vorstand, Aufsichtsrat					
GRI 405-1 a	Gesamt	Headcount	11	11	0
	Weiblich	Headcount	2	2	0
		%	18,2	18,2	0,0
	Männlich	Headcount	9	9	0
Mitarbeiter pro Mitarbeiterkategorie nach Diversitätsindikatoren - Mitarbeiter mit Behinderung					
GRI 405-1 b	Gesamt	Headcount	22	3	19
		%	2,4	0,7	3,8
	Weiblich	Headcount	9	2	7
	Männlich	Headcount	13	1	12
	Asset & Property Management	%	3,3	1,3	4,6
	Property Development	%	0,9	0,0	1,6
	Property Sales	%	0,0	0,0	0,0
	Accounting, Controlling & Finance	%	0,7	0,0	2,0
	Support-Funktionen	%	1,7	0,0	3,5
Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen					
GRI 406-1	Gesamt	Anzahl	0	0	0

GRI 401-1

GRI 404-1

GRI 404-3

GRI 403-2

GRI 406-1

1) Zu diesen Zahlen sind Vergleichswerte für die Jahre 2016 und 2017 vorhanden. Diese sind der Tabelle auf Seite 101 zu entnehmen.

2) Diese Kennzahlen sind für alle Mitarbeiter gültig.

MITARBEITER-KENNZAHLEN DER VORJAHRE

	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%

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 Förderung der sozialen Vielfalt. Diese Themen werden in verschiedenen Projekten individuell, entsprechend den konkreten standortspezifischen Charakteristika des Objekts und seines Umfelds, umgesetzt und in vielen Fällen extern bewertet und zertifiziert.

NACHHALTIGE BAUMATERIALIEN

Der Einsatz ökologisch und sozial verträglich hergestellter Baustoffe ist ein wesentliches Nachhaltigkeitsthema der BUWOG Group. Neben dem konzernweiten Managementansatz (Details siehe Seite 87) 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 Neubauprojekts „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. Im Berichtsjahr wird die Holzbauweise im Berliner Developmentprojekt „52 Grad Nord“ weiter intensiviert. Dies bedeutet, dass bei Fassade und Dach mehrere Baukörper 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.



Holz-Hybrid-Bauweise im Developmentprojekt „52 Grad Nord“ in Berlin

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 durchge-

führt. Der BUWOG Group sind dabei keine Mehrkosten entstanden. Auch im zukünftigen BUWOG-Kunden- und Verwaltungszentrum in der Rathausstraße in Wien wurde in Zusammenarbeit mit sozialökonomischen Betrieben die Entrümpelung bzw. Entfrachtung im Sinne der Nachhaltigkeit so organisiert, dass es zu einem hohen Grad an Reststofftrennung gekommen ist („Urban Mining“) und diese zur Wiederverwendung in den „Rohstoff-Kreislauf“ (z.B. Aluminium, Kupfer, Marmorplatten etc.) gebracht werden können.

NACHHALTIGE ENERGIEVERSORGUNG FÜR GEBÄUDE UND QUARTIER

Wie bereits im Managementansatz zum Thema *Nachhaltige Energieversorgung sowie -verbrauch der Gebäude und Bewohner* auf Seite 80 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 fassadenbegrünte 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 Reservopotenzial könnte zukünftig neben den insgesamt rund 1.000 Wohneinheiten auch benachbarte Gebäude versorgen.



Blockheizkraftwerk im Developmentprojekt „52 Grad Nord“ in Berlin

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 intelligenterere 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.

WASSERFLÄCHE MIT MEHRWERT



Wasserbecken im Developmentprojekt „52 Grad Nord in Berlin“

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 m² 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. Des Weiteren sorgen Dach- und Garagenbegrünungen für eine grüne Wohnanlage 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 Erdgeschossebenen 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. Die Mehrzahl 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 industriell genutzten „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 ebenfalls am Gelände des BUWOG-Developmentprojekts „Amelie“ 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.



Umfassende Begrünungsmaßnahmen bei „Amelie“ in „Biotop City“ in Wien



Angestrebte DGNB-Zertifizierung für Developmentprojekt „Neumarien“ in Berlin

GEBÄUDEZERTIFIZIERUNGEN

Verschiedene Developmentprojekte in Deutschland und Österreich streben aktuell Gebäudezertifizierungen an. Dieser Prozess ermöglicht eine externe Bewertung der Projekte, inwieweit sie nachhaltig geplant, errichtet und betrieben werden und macht dies gegenüber Investoren, Eigentümern, Mietern und der interessierten Öffentlichkeit sichtbar – meist in Form eines Gütesiegels, das die erhobenen Kennwerte zusammenfasst. In den nächsten Jahren werden voraussichtlich u.a. folgende Zertifizierungen der Developmentprojekte erfolgen: „Neumarien“ in Berlin nach DGNB Gold, Pergolienviertel und Stellingen-Sportplatzring in Hamburg nach NaWoh, BUWOG-Kunden-und-Verwaltungszentrum in Wien nach ÖGNI Gold, „SeeSee“ in Wien nach TQB.

FÖRDERUNG DER SOZIALEN VIELFALT

Wohngemeinschaften für soziale Einrichtungen. Im Rahmen der Developmentprojekte in Hamburg werden durch die BUWOG Wohngemeinschaften für Menschen mit besonderen Bedürfnissen geschaffen. Diese werden zukünftig durch soziale Träger und Stiftungen betreut. Neben Wohnräumen sind Räumlichkeiten für Therapien, Schulungen und Veranstaltungen geplant. Auch Wohngemeinschaften für Studierende werden geschaffen, die die sozialen Träger unterstützen werden. Darüber hinaus kommen die ökologischen Aspekte bei den Projekten Pergolienviertel und Stellingen-Sportplatzring, die sich in den ersten Planungsphasen befinden, nicht zu kurz: eine Gebäudezertifizierung nach NaWoh wird angestrebt, zertifizierte Dämmstoffe werden verbaut und Car-Sharing-Plätze zur Verfügung gestellt.

Mediation und Konfliktlösung. Die Wahrnehmung der Wohnqualität aus Kundensicht hängt u.a. mit der sozialen Wohnsituation zusammen. Unterstützung in Konfliktfällen ist daher äußerst wichtig, im Rahmen der Hausverwaltungstätigkeit allerdings beschränkt möglich. Aus diesem Grund startete die BUWOG im Jahr 2018 eine Kooperation mit der Volkshilfe Wien. Im Rahmen des Projekts „A G’spia für’s Tier“ werden die BUWOG-Bewohner im Bedarfsfall – in der Pilotphase im Großraum Wien – durch die professionelle Arbeit und langjährige Erfahrung der Volkshilfe-Mitarbeiter unterstützt. Ziel ist es, eine individuelle und kundenorientierte Vorgehensweise bei Bewohnerkonflikten – u. a. mit dem Schwerpunkt Tierhaltung – zu gewährleisten.

WEITERE GESELLSCHAFTLICHE AKTIVITÄTEN

SOZIALES ENGAGEMENT

Die BUWOG Group führte auch im abgeschlossenen Geschäftsjahr ihr soziales Engagement in vielfältiger Art und Weise fort. Erneut wurde zu Weihnachten auf Geschenke für Geschäftspartner verzichtet und stattdessen soziale Projekte mit einer Spende unterstützt. Die österreichische Weihnachtsspende ging – wie auch schon bereits 2014 – an den Verein AMINA und das Projekt „Ein Haus für Straßenkinder im Senegal“. Im Rahmen dessen entsteht ein Tageszentrum im Norden Senegals, in dem Straßenkinder versorgt, medizinisch betreut und ausgebildet werden. Die Weihnachtsspende der BUWOG in Deutschland ging im abgeschlossenen Geschäftsjahr an die Initiative „Helping Hands 4 Greece – Bringing ideas to life“, die sich der Unterstützung minderjähriger Flüchtlinge verschrieben hat.

FÖRDERUNG VON KUNST UND KULTUR

Die BUWOG Group ist Förderer der Wiener Staatsoper, des Theaters an der Wien (inkl. junge Künstler der Kammeroper) sowie der Salzburger Festspiele und weiterer Konzerte und Festivals. Im Rahmen der „Architecture Lounge“ ist die BUWOG auch langjähriger Förderer des Architekturzentrums Wien (AzW) und möchte damit einen Teil zum öffentlichen Diskurs über Architektur und Baukultur beitragen. Im Geschäftsjahr 2017/18 war die BUWOG Group Sponsor des 24. Life Balls im Wiener Rathaus.

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 sowie nationale Gesetzgebungen, welche inhaltliche und prozessuale Orientierung sowie Vergleichbarkeit ermöglichen.

BERICHTSRAHMEN & VERÖFFENTLICHUNGSRHYTHMUS

GRI
102-52GRI
102-54

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung der BUWOG Group wurde für das Geschäftsjahr 2017/18 erneut im Rahmen des jährlichen Geschäftsberichts veröffentlicht. Um Redundanzen zu vermeiden, wurde erneut eine kapitelübergreifende Darstellung gewählt, insbesondere finden sich nachhaltigkeitsrelevante Inhalte im Corporate-Governance-Bericht. Diese Nichtfinanzielle Erklärung wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards: Option ‚Kern‘ erstellt. Ziel einer solchen Berichterstattung ist es, Transparenz zu schaffen sowie die Vergleichbarkeit der Nachhaltigkeitsaktivitäten mit jenen anderer Marktteilnehmer zu ermöglichen. Darüber hinaus werden durch die vorliegende Nichtfinanzielle Erklärung gesetzliche Rahmenbedingungen und Reportinganforderungen gemäß dem Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) erfüllt. Die Nichtfinanzielle Erklärung wurde durch die Interne Revision der BUWOG Group geprüft.

GRI
102-45GRI
102-50GRI
102-51

Der Fokus der Berichterstattung folgt dem gesamten Konsolidierungskreis der BUWOG Group. Die Daten des vorliegenden Berichts beziehen sich auf die Aktivitäten aller Gesellschaften der BUWOG Group in Deutschland und Österreich im Geschäftsjahr 2017/18 (Berichtszeitraum 1. Mai 2017 bis 30. April 2018). Einzelne länderspezifische Projekte (Klimaaktiv Pakt2020, Audit berufundfamilie) werden nur in Österreich umgesetzt. Der letzte Nachhaltigkeitsbericht wurde im Rahmen des BUWOG Group Geschäftsberichts 2016/17 am 31. August 2017, ebenfalls nach GRI (Version G4), veröffentlicht. Am Ende des Berichts (Seite 278) befindet sich der GRI-Content Index, der einen Überblick über die im Geschäftsbericht behandelten GRI-Elemente (inklusive Seitenangaben) bietet.

GRI
102-18

ORGANISATORISCHE VERANKERUNG & ANSPRECHPARTNER

Die BUWOG Group hat seit dem vergangenen Geschäftsjahr das Thema Nachhaltigkeit weiter gestärkt. In diesem Zusammenhang wurden die Nachhaltigkeits-Berichterstattung sowie das Nachhaltigkeitsmanagement organisatorisch als Stabsstelle im Controlling gebündelt und von dort die fach- und abteilungsübergreifende Zusammenarbeit gesteuert. Gleichzeitig übernehmen diverse Fachabteilungen operative Verantwortung, indem sie die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen der BUWOG Group in ihrer täglichen Arbeit weiter vorantreiben.

GRI
102-53

KONTAKT

Amira Zauchner
Nachhaltigkeitsmanagerin
nachhaltigkeit@buwog.com

KONSOLIDIERTER **CORPORATE-GOVERNANCE-** **BERICHT**

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.

Der ÖCGK ist in der aktuell gültigen Fassung vom Jänner 2018 auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance, www.corporate-governance.at, und unter www.buwog.com (Rubrik Investor Relations) abrufbar. Der ÖCGK 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.

Die BUWOG AG hat die Regelungen des ÖCGK im Geschäftsjahr 2017/18 vollumfänglich eingehalten. Der Abschlussprüfer der Gesellschaft, PwC Wirtschaftsprüfung GmbH, hat den Corporate-Governance-Bericht im Rahmen der prüferischen Durchsicht evaluiert und darüber einen Bericht erstattet, der auf der Website der Gesellschaft (www.buwog.com) abrufbar ist. Diese Evaluierung ergab keine Beanstandungen.

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 2017/18 wurde eine Hauptversammlung abgehalten. Am 17. Oktober 2017 fand die vierte ordentliche Hauptversammlung der BUWOG AG statt. Bereits im laufenden Rumpfgeschäftsjahr 2018 wurde am 4. Mai 2018 eine außerordentliche Hauptversammlung abgehalten. Dabei wurden Wahlen in den Aufsichtsrat durchgeführt sowie die Änderung des Geschäftsjahres beschlossen. Die relevanten Unterlagen zur Hauptversammlung werden stets auf der Website des Unternehmens veröffentlicht und stehen auch nach der Hauptversammlung nebst den Abstimmungsergebnissen zur Verfügung.



VORSTAND

Der Vorstand der BUWOG AG setzte sich zum Bilanzstichtag 30. April 2018 aus zwei 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 Juli 2017 hat der Aufsichtsrat der BUWOG AG DI Herwig Teufelsdorfer für die Dauer von weiteren fünf Jahren in den Vorstand berufen. Seine Bestellung wurde dadurch bis 30. Juni 2022 beschlossen. Nach dem Bilanzstichtag wurde vereinbart, dass DI Herwig Teufelsdorfer sein Vorstandsmandat vorzeitig, spätestens zum 31. März 2019, niederlegen wird.

Mit Ablauf des 26. März 2018 legte CFO Andreas Segal sein Mandat im Einvernehmen mit der BUWOG AG nieder und schied somit vorzeitig aus dem Vorstand aus.

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, Marketing & Kommunikation, Human Resources & Organisation, Recht, Interne Revision, Rechnungswesen & Steuern, Controlling & Risikomanagement, Corporate Finance & Investor Relations, Einkauf Technik, IT 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 vergleichbare Funktionen in anderen in- oder ausländischen Gesellschaften, die nicht in den Konzernabschluss der BUWOG AG einbezogen werden. Nach dem Bilanzstichtag, wirksam mit 10. Mai 2018, wurde Mag. Daniel Riedl als Mitglied in den Vorstand der Vonovia SE bestellt.

DI HERWIG TEUFELSDORFER MRICS, COO



geb. am 17. März 1969, bestellt seit 1. Juli 2015 bis 30. Juni 2022
Verantwortlich für Immobilienmanagement, Transaktionen & Portfoliomanagement sowie 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 Bundesimmobiliengesellschaft (BIG), der Bank Austria Real Invest Gruppe und der IVG Gruppe. Im März 2014 trat er in die Geschäftsführung der BUWOG Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH ein, im Juni 2015 folgte seine Berufung zum Vorstandsmitglied der BUWOG AG. Herwig Teufelsdorfer hält keine Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in anderen in- oder ausländischen Gesellschaften, die nicht in den Konzernabschluss der BUWOG AG einbezogen werden.

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
Mag. Daniel Riedl, FRICS CEO	<ul style="list-style-type: none">- Development- Marketing & Kommunikation- Human Resources & Organisation- Recht- Interne Revision- Rechnungswesen & Steuern- Controlling & Risikomanagement- Corporate Finance & Investor Relations- Einkauf Technik- IT- Compliance	27. November 2013	28. April 2021	Vorstandsmitglied der Vonovia SE (seit 10. Mai 2018)
DI Herwig Teufelsdorfer, MRICS COO	<ul style="list-style-type: none">- Immobilienmanagement- Transaktionen & Portfoliomanagement- Qualitätssicherung & Beschwerdemanagement	1. Juli 2015	spätestens 31. März 2019	keine

Beide Vorstandsmitglieder nehmen in folgenden wesentlichen Tochterunternehmen der BUWOG AG als Geschäftsführer Leitungsaufgaben wahr: BUWOG Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH, 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 2018 besteht der Aufsichtsrat der BUWOG AG aus folgenden Personen: Mag. Vitus Eckert (Vorsitzender des Aufsichtsrats), Mag. Klaus Hübner (Stellvertreter des Vorsitzenden), Dr. Jutta Dönges, Prof. Dr. Volker Riebel, Stavros Efremidis, DI Caroline Mocker, Markus Sperber (Arbeitnehmervertreter), Carina Eibl (Arbeitnehmervertreterin) und Raphael Lygnos (Arbeitnehmervertreter).

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 17. Oktober 2017 wurde DI Caroline Mocker in den Aufsichtsrat gewählt, nachdem Dr. Oliver Schumy sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 6. März 2017 zurückgelegt hatte. Zur Besetzung des Aufsichtsrats sowie dessen Ausschüsse finden Sie unten nähere Details.

Im Berichtsjahr haben zehn Aufsichtsratssitzungen und vier Sitzungen des Prüfungsausschusses stattgefunden. In der Aufsichtsratssitzung am 26. April 2018 hat der Aufsichtsrat den Fragebogen und das Ergebnis seiner Selbstevaluierung diskutiert.

VERANTWORTUNGSBEREICHE DER AUFSICHTSRATSMITGLIEDER (STICHTAG 30. APRIL 2018)

	Verantwortungsbereich	Erstbestellung	Ende der Funktionsperiode	Weitere Mandate/Funktionen in in- und ausländischen Firmen
Mag. Vitus Eckert	<ul style="list-style-type: none"> - Aufsichtsratsvorsitzender - Vorsitzender des Prüfungsausschusses - Vorsitzender des Strategieausschusses - Vorsitzender des Personal- und Nominierungsausschusses - Unabhängig gemäß C-Regel 53 und 54 ÖCGK 	27. November 2013	Rücktritt zum 4. Mai 2018	<ul style="list-style-type: none"> - Aufsichtsratsvorsitzender der STANDARD Medien AG - Aufsichtsratsvorsitzender der Vitalis Food-Vertriebs 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 - Aufsichtsratsmitglied der Vonovia SE (seit 9. Mai 2018)
Mag. Klaus Hübner	<ul style="list-style-type: none"> - 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 	März 2014	Ordentliche HV 2019	<ul style="list-style-type: none"> - Mitglied des Aufsichtsrats der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer GmbH - Geschäftsführer Mag. Klaus Hübner Steuerberatungs GmbH
Prof. Dr. Volker Riebel	<ul style="list-style-type: none"> - Mitglied des Aufsichtsrats - Mitglied des Personal- und Nominierungsausschusses - Mitglied des Strategieausschusses - Unabhängig gemäß C-Regel 53 und 54 ÖCGK 	15. Mai 2014	Rücktritt zum 4. Mai 2018	<ul style="list-style-type: none"> - Stv. Aufsichtsratsvorsitzender der ARBIREO Capital AG - Stv. Aufsichtsratsvorsitzender der CD Deutsche Eigenheim AG - Geschäftsführer und Mitgesellschafter der Carpe Diem GmbH - Vorsitzender des Beirats der Netsec GmbH & Co KG
Dr. Jutta Dönges	<ul style="list-style-type: none"> - Mitglied des Aufsichtsrats - Mitglied des Prüfungsausschusses - Unabhängig gemäß C-Regel 53 und 54 ÖCGK 	15. Mai 2014	Rücktritt zum 4. Mai 2018	<ul style="list-style-type: none"> - Stellvertretende Vorsitzende des Verwaltungsrats bei der FMS Wertmanagement AöR - Mitglied des Verwaltungsrats bei Erste Abwicklungsanstalt AöR

Stavros Efremidis	- Mitglied des Aufsichtsrats - Mitglied des Strategieausschusses - Unabhängig gemäß C-Regel 53 und 54 ÖCGK	8. Juni 2015	Rücktritt zum 4. Mai 2018	- Vorstand der GODEWIND Immobilien AG
Carina Eibl	- Mitglied des Aufsichtsrats - Mitglied des Prüfungsausschusses	20. Dezember 2016	Entsandt vom Angestelltenbetriebsrat	keine
Markus Sperber	- Mitglied des Aufsichtsrats - Mitglied des Prüfungsausschusses - Mitglied des Strategieausschusses	2. Juni 2014	Entsandt vom Angestelltenbetriebsrat	keine
Raphael Lygnos	- Mitglied des Aufsichtsrats - Mitglied des Strategieausschusses	2. Juni 2014	Entsandt 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 am 5. Mai 2014.

MAG. KLAUS HÜBNER



geb. am 9. November 1952, bestellt von 7. März 2014 bis 15. Mai 2014 und erneut 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 am 15. Mai 2014.

DR. JUTTA DÖNGES

geb. am 9. Mai 1973, bestellt am 15. Mai 2014.

STAVROS EFREMIDIS

geb. am 27. September 1968, bestellt am 8. Juni 2015.

DI CAROLINE MOCKER

geb. am 9. April 1971, bestellt am 17. Oktober 2017.

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.

Infolge des erfolgreich durchgeführten Übernahmeangebots der Vonovia SE (siehe dazu im Detail Kapitel *Investor Relations* ab Seite 66 sowie *Eigentümerstruktur* auf Seite 166) legten nach dem Bilanzstichtag die von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder des Aufsichtsrats (Kapitalvertreter) Herr Mag. Vitus Eckert (Vorsitzender des Aufsichtsrats), Herr Prof. Dr. Volker Riebel, Frau Dr. Jutta A. Dönges, Herr Stavros Efremidis und Frau DI Caroline Mocker, MSc MRICS ihre Mandate mit Wirkung der Beendigung der außerordentlichen Hauptversammlung am 4. Mai 2018 vorzeitig nieder.

Mit großer Mehrheit wählte die außerordentliche Hauptversammlung vom 4. Mai 2018 folgende neue Mitglieder in den Aufsichtsrat der BUWOG AG, und zwar jeweils bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über das Geschäftsjahr 2022 beschließt:

- Rolf Buch, geb. am 2. April 1965
- Dr. A. Stefan Kirsten, geb. am 22. Februar 1961
- Helene von Roeder, geb. am 5. Juni 1970
- Dr. Fabian Heß, geb. am 17. März 1974
- Sabine Gleiß, geb. am 20. August 1966

Entsprechend den personellen Änderungen in der Zusammensetzung des Aufsichtsrats nach dem Bilanzstichtag wurden in der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats vom 4. Mai 2018 sowohl das Präsidium, als auch die Besetzung der Ausschüsse neu gewählt. Nachstehend sind die aktuelle Besetzung des Aufsichtsrats sowie dessen Ausschüsse im Detail dargestellt:

VERANTWORTUNGSBEREICHE DER AUFSICHTSRATSMITGLIEDER (SEIT 4. MAI 2018)

	Verantwortungsbereich	Erstbestellung	Ende der Funktionsperiode
Rolf Buch	<ul style="list-style-type: none"> - Aufsichtsratsvorsitzender - Vorsitzender des Strategieausschusses - Vorsitzender des Personal- und Nominierungsausschusses - Unabhängig gemäß C-Regel 53 und 54 ÖCGK 	4. Mai 2018	Ordentliche HV 2022
Prof. Dr. A. Stefan Kirsten	<ul style="list-style-type: none"> - Stv. Aufsichtsratsvorsitzender - Vorsitzender des Prüfungsausschusses - Stv. Vorsitzender des Strategieausschusses - Stv. Vorsitzender des Personal- und Nominierungsausschusses - Unabhängig gemäß C-Regel 53 und 54 ÖCGK 	4. Mai 2018	Ordentliche HV 2022
Mag. Klaus Hübner	<ul style="list-style-type: none"> - Mitglied des Aufsichtsrats - Mitglied des Prüfungsausschusses - Mitglied des Strategieausschusses - Unabhängig gemäß C-Regel 53 und 54 ÖCGK 	7. März 2014	Ordentliche HV 2019
Helene von Roeder	<ul style="list-style-type: none"> - Mitglied des Aufsichtsrats - Stv. Vorsitzende des Prüfungsausschusses - Mitglied des Strategieausschusses - Unabhängig gemäß C-Regel 53 und 54 ÖCGK 	4. Mai 2018	Ordentliche HV 2022
Dr. Fabian Heß	<ul style="list-style-type: none"> - Mitglied des Aufsichtsrats - Unabhängig gemäß C-Regel 53 und 54 ÖCGK 	4. Mai 2018	Ordentliche HV 2022
Sabine Gleiß	<ul style="list-style-type: none"> - Mitglied des Aufsichtsrats - Mitglied des Personal- und Nominierungsausschusses - Unabhängig gemäß C-Regel 53 und 54 ÖCGK 	4. Mai 2018	Ordentliche HV 2022
Carina Eibl	<ul style="list-style-type: none"> - Mitglied des Aufsichtsrats - Mitglied des Prüfungsausschusses 	20. Dezember 2016 Entsandt vom Angestelltenbetriebsrat	
Markus Sperber	<ul style="list-style-type: none"> - Mitglied des Aufsichtsrats - Mitglied des Prüfungsausschusses - Mitglied des Strategieausschusses 	2. Juni 2014 Entsandt vom Angestelltenbetriebsrat	
Raphael Lygnos	<ul style="list-style-type: none"> - Mitglied des Aufsichtsrats - Mitglied des Strategieausschusses 	2. Juni 2014 Entsandt vom Angestelltenbetriebsrat	

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat zum Stichtag (30. April 2018) drei Ausschüsse eingerichtet:

PRÜFUNGSAUSSCHUSS

- Mag. Vitus Eckert, Vorsitzender
- Mag. Klaus Hübner, stellvertretender Vorsitzender
- Dr. Jutta Dönges, Mitglied
- Carina Eibl, Mitglied
- Markus Sperber, Mitglied

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 2017/18, das mit 30. April 2018 endete, tagte der Prüfungsausschuss viermal. Zunächst am 9. Mai 2017, in dieser Sitzung befassten sich die Mitglieder des Prüfungsausschusses mit der Auswahl des Wirtschaftsprüfers für das Geschäftsjahr 2017/18. In der Sitzung am 24. August 2017 war der Schwerpunkt die Prüfung des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses, des konsolidierten Corporate-Governance-Berichts sowie der Gewinnverwendung des Geschäftsjahres 2016/17. In der nächsten Sitzung am 17. Oktober 2017 stand der Tätigkeitsbericht der Internen Revision für das erste Halbjahr auf der Tagesordnung. Die vierte Sitzung fand am 26. April 2018 statt. Auf der Tagesordnung standen die Prüfungsplanung für das Geschäftsjahr 2017/18, der Tätigkeitsbericht der Internen Revision sowie die Revisionsplanung für das Geschäftsjahr 2018/19.

Den gesetzlichen Vorgaben sowie der 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, stellvertretender Vorsitzender
- Prof. Dr. Volker Riebel, Mitglied
- Stavros Efremidis, Mitglied
- Raphael Lygnos, Mitglied
- Markus Sperber, Mitglied

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, Devestitionen und Umstrukturierungsmaßnahmen. Der Strategieausschuss ist zur Entscheidung in dringenden Fällen befugt. Im Geschäftsjahr 2017/18 wurden die oben angeführten Schwerpunkte vom Gesamtaufichtsrat in den regelmäßigen Sitzungen behandelt.

PERSONAL- UND NOMINIERUNGSAUSSCHUSS

- Mag. Vitus Eckert, Vorsitzender
- Mag. Klaus Hübner, stellvertretender Vorsitzender
- Prof. Dr. Volker Riebel, Mitglied

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 2017/18 entschied der Personal- und Nominierungsausschuss dreimal im Rahmen von Sitzungen sowie Umlaufbeschlüssen. Mit Beschlussfassungen vom 4. Juli 2017 wurden der zielerreichungsabhängige jährliche variable Bonus (STI) des Vorstands für das Geschäftsjahr 2017/18 sowie Langfristziele für das LTIP 2017 festgelegt. Weiters wurde über die Nominierung von neuen Aufsichtsratsmitgliedern entschieden sowie die Verlängerung des Vorstandsvertrags mit Herrn DI Herwig Teufelsdorfer beschlossen. Mittels Umlaufbeschluss wurde die Zielerreichung betreffend den zielerreichungsabhängigen jährlichen variablen Bonus (STI) des Vorstands für das Geschäftsjahr 2016/17 entschieden. 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	

Infolge der erfolgten Aufsichtsratswahlen in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 4. Mai 2018 wurde in der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats vom 4. Mai 2018 auch die Besetzung der Ausschüsse neu gewählt.

Die Aufsichtsratsausschüsse setzen sich seit 4. Mai 2018 wie folgt zusammen:

Prüfungsausschuss	Strategieausschuss	Personal- und Nominierungsausschuss
Dr. A. Stefan Kirsten, Vorsitzender	Rolf Buch, Vorsitzender	Rolf Buch, Vorsitzender
Helene von Roeder, stellv. Vorsitzende	Dr. A. Stefan Kirsten, stellv. Vorsitzender	Dr. A. Stefan Kirsten, stellv. Vorsitzender
Mag. Klaus Hübner	Mag. Klaus Hübner	Sabine Gleiß
Carina Eibl	Helene von Roeder	
Markus Sperber	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 2017/18 in Summe EUR 4.141,20 verrechnet. Die mit der Kanzlei vereinbarten Honorarkonditionen, insbesondere Stundensätze, sind marktüblich. Die BUWOG erbringt Immobilienmanagementleistungen für die Serone International Ltd., in dieser hat Herr Mag. Eckert eine Organfunktion inne.

Ein Aufsichtsratsmitglied ist Mieter einer Wohnung der BUWOG Gruppe, ein naher Angehöriger eines Aufsichtsratsmitglieds hat im Geschäftsjahr 2017/18 zwei Neubauwohnungen der BUWOG Gruppe erworben. Ein Vorstandsmitglied hat ein Kaufanbot für eine Neubauwohnung der BUWOG Gruppe gelegt.

Abgesehen davon bestehen keine Verträge im Sinne der L-Regel 48 des ÖCGK 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 Mit-

glieder des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2017/18 haben sich nach diesen Kriterien als unabhängig erklärt. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2017/18 erfüllten die zusätzlichen Unabhängigkeitskriterien gemäß C-Regel 54 des ÖCGK und vertraten im Sinne dieser C-Regel 54 des 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, Lebensgefährte, 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. Das Long-Term-Incentive-Programm – LTIP 2014, mit welchem dem Vorstandsvorsitzenden Optionen zum Erwerb von BUWOG-Aktien eingeräumt wurden, sowie das Long-Term-Incentive-Programm – LTIP 2017, mit welchem den Vorstandsmitgliedern in bar abzugeltende Optionen eingeräumt wurden, sind im Zuge des Übernahmeangebots durch Vonovia SE in bar abgelöst worden.

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 erhielt für die Dauer seines Vorstandsmandats 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. Einen etwaig ausgezahlten 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 2016/17 wurde das Ziel Recurring FFO übererreicht 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			
	2017/18	2017/18 (Min.)	2017/18 (Max.)	2016/17	2017/18	2017/18 (Min.)	2017/18 (Max.)	2016/17
Fixbezug	720,0	720,0	720,0	720,0	450,0	450,0	450,0	450,0
Sachbezug	11,5	11,5	11,5	11,5	23,8	23,8	23,8	32,3
Beiträge an Pensionskassen	72,0	72,0	72,0	72,0	45,0	45,0	45,0	45,0
Summe Fixbezüge	803,5	803,5	803,5	803,5	518,8	518,8	518,8	527,3
Short-Term Incentive	300,0	0,0	300,0	300,0	250,0	0,0	250,0	250,0
Summe variable Bezüge	300,0	0,0	300,0	300,0	250,0	0,0	250,0	250,0
Gesamtbezüge	1.103,5	803,5	1.103,5	1.103,5	768,8	518,8	768,8	777,3

in TEUR	DI Herwig Teufelsdorfer			
	2017/18	2017/18 (Min.)	2017/18 (Max.)	2016/17
Fixbezug	289,3	289,3	289,3	250,0
Sachbezug	11,5	11,5	11,5	11,5
Beiträge an Pensionskassen	25,0	25,0	25,0	25,0
Summe Fixbezüge	325,8	325,8	325,8	286,5
Short-Term Incentive	291,7	0,0	291,7	250,0
Summe variable Bezüge	291,7	0,0	291,7	250,0
Gesamtbezüge	617,5	325,8	617,5	536,5

Für die Abfindungszahlung an Herrn Andreas Segal zum Ausgleich der Restlaufzeit des Anstellungsvertrags und des Verzichts auf die Ausübung des Sonderkündigungsrechts wurde mit TEUR 2.520,0 vorgesorgt.

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 insgesamt 720.000 Stück Optionen zum Erwerb von BUWOG-Aktien zum Ausübungspreis von jeweils EUR 13,00 im Rahmen eines Long-Term Incentive Programms 2014 (LTIP 2014) beschlossen. Die eingeräumten Aktienoptionen gliedern sich in Basis-Optionen und drei Bonus-Optionenstranchen, deren Ausübbarkeit vom Erreichen festgesetzter Erfolgsziele im jeweiligen Geschäftsjahr bezogen auf den jeweiligen Börsenkurs im Verhältnis zum EPRA NAV pro Aktie abhängt.

Nach dem Ausscheiden von Dr. Ronald Roos aus dem Vorstand hat dieser vom eingeräumten Recht zur vorzeitigen Optionsausübung Gebrauch gemacht und Optionsrechte zum Bezug von 160.000 Stück BUWOG-Aktien ausgeübt. Da die Erfolgsziele für die Bonus-Optionenstranchen erreicht sind, war das Vorstandsmitglied Mag. Daniel Riedl berechtigt, die Optionen zum Bezug von insgesamt 480.000 BUWOG-Aktien im Zeitraum von 1. Mai 2018 bis 30. April 2019 auszuüben. Im Zuge des Übernahmeverfahrens durch Vonovia SE (siehe hierzu im Detail Kapitel *Investor Relations* ab Seite 66 sowie *Eigentümerstruktur* auf Seite 166) wurde Herrn Mag. Riedl der Wert dieser Optionen mit EUR 16,05/Option (entspricht Differenz zwischen dem Angebotspreis im Übernahmeverfahren und dem Bezugspreis) in bar ohne Aktienlieferung abgegolten.

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 ¹⁾		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.

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 Optionen gemäß den festgesetzten Zuteilungs- und Ausübungsbedingungen eingeräumt, wobei die Anzahl der für ein Geschäftsjahr einzuräumenden Optionen vom Erreichen vereinbarter Erfolgsziele abhängig ist. Diese Erfolgsziele wurden für die Geschäftsjahre 2015/16, 2016/17 und 2017/18 jeweils erreicht, sodass Mag. Daniel Riedl einen Anspruch auf 35.915, Andreas Segal einen Anspruch auf 62.985 und DI Herwig Teufelsdorfer einen Anspruch auf 54.368 in bar abzugelende Aktienoptionen („synthetische Optionen“) erwarben. Im Zuge des Übernahmeverfahrens durch Vonovia SE (siehe *Investor Relations* ab Seite 66 sowie *Eigentümerstruktur* auf Seite 166) wurden die den jeweiligen Vorstandsmitgliedern vertraglich zustehenden synthetischen Optionen vorzeitig mit 30. April 2018 in bar zum Angebotspreis im Übernahmeverfahren abgelöst. Dabei entfielen auf Mag. Daniel Riedl EUR 1.043.330,75 und auf Andreas Segal EUR 1.923.047,58 (jew. exkl. Gehaltsnebenkosten). Für die Verpflichtung gegenüber dem Vorstandsmitglied DI Herwig Teufelsdorfer wurde mit EUR 1.784.42,42 vorgesorgt.

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten aufgrund des Beschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 17. Oktober 2017 für das Geschäftsjahr 2016/17 neben der Abgeltung ihrer Spesen eine gesonderte Vergütung von insgesamt EUR 309.450,00.

Der Aufsichtsrat hat nachfolgendes Vergütungssystem besprochen und beschlossen:

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS - GRUNDLAGE

p.a. in EUR

Aufsichtsratsstätigkeit	Vergütung je	
	Fixvergütung	Ausschussmitgliedschaft
Vorsitzender	80.000	13.300
Stellvertretender Vorsitzender	60.000	10.000
Mitglied	40.000	6.700

Daraus ergibt sich die nachfolgend dargestellte Aufteilung für das Geschäftsjahr 2016/17:

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS 2016/17

Vergütung in EUR	Vorsitzender Mag. Vitus Eckert	Stellv. Vorsitzender Dr. Oliver Schumy	Mitglied Dr. Jutta Dönges	Mitglied Mag. Klaus Hübner	Mitglied Dr. Volker Riebel	Mitglied Stavros Efremidis	
Fixvergütung	80.000		40.000	43.333	40.000	40.000	
Prüfungsausschuss	13.300		1.117	7.250			
Strategieausschuss	13.300			1.667	6.700	1.117	
Personalausschuss	13.300			7.250	1.117		
Summe	119.900	¹⁾	41.117	59.500	47.817	41.117	
Gesamtsumme GJ 2016/17							309.450

¹⁾ 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 2016/17 wurden im abgeschlossenen Geschäftsjahr ausbezahlt. Für das Geschäftsjahr 2017/18 erhielten die Mitglieder des Aufsichtsrats bisher keine gesonderte Vergütung. Über die Vergütung für die betreffenden Aufsichtsratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2017/18 wird erneut die ordentliche Hauptversammlung am 2. Oktober 2018 entscheiden. Für die Vergütung des Aufsichtsrats wurden im Rahmen des Konzernabschlusses Rückstellungen in Höhe von TEUR 397,0 gebildet (siehe Kapitel 7.7.2 *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 2017 eine Compliance-Richtlinie verfasst, die die missbräuchliche Verwendung und Weitergabe von Insiderinformationen und sensiblen 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 aktiv über die Grundsätze und die Erwartungshaltung der BUWOG Group im Zusammenhang mit Korruptionsvorbeugung und -bekämpfung informiert. 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 2018 waren in 33,33% aller Führungspositionen Frauen tätig. Mit Frau Dr. Jutta Dönges, Frau DI Caroline Mockler und Frau Carina Eibl (Arbeitnehmervertreterin) gehörten im Geschäftsjahr 2017/18 drei Frauen dem Aufsichtsrat der BUWOG AG an. Auch in dem gemäß Beschlüssen der außerordentlichen Hauptversammlung vom 4. Mai 2018 neu besetzten Aufsichtsrat sind mit Frau Helene von Roeder und Frau Sabine Gleiß zwei weibliche Aufsichtsratsmitglieder (Kapitalvertreter) vertreten.

Der Anteil von Frauen an der Gesamtbelegschaft betrug zum Stichtag 30. April 2018 56,47%.

Um noch bessere Bedingungen für beschäftigte Frauen mit Familie schaffen zu können, fördert die BUWOG AG aktiv die Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Im Geschäftsjahr 2017/18 hat sich die BUWOG AG dem Audit Vereinbarkeit von Familie und Beruf unterzogen und ist seit Herbst 2017 stolze Trägerin des Gütezeichens „berufundfamilie“. Durch dieses Audit wurde die Awareness für das Themenfeld Beruf, Familie und Privatleben in der BUWOG Group erhöht und zusätzliche familienfreundliche Maßnahmen, die auf die Bedürfnisse aller Beteiligten abgestimmt sind, umgesetzt.

Neben auch bisher praktizierten Teilzeitarbeitsmöglichkeiten hat die BUWOG AG eine Betriebsvereinbarung zum Teleworking abgeschlossen und die Meeting Policy überarbeitet, die noch mehr Rücksichtnahme auf Teilzeitbeschäftigte garantiert. Außerdem wurde ein Meetingraum mit einem fix installierten Videokonferenz-System ausgestattet (bei positivem Feedback folgen weitere Meetingräume) und eine Familienbeauftragte ernannt, die unter anderem in Vorstands- und Bereichsleitermeetings für die Bewusstseins-schaffung für dieses Thema sorgt. Die bestehende Führungskräfteausbildung wurde um das Modul „Familienfreundlich Führen“ erweitert.

Darüber hinaus wurde ein Folder mit nützlichen Tipps für Schwangerschaft, Karenz und Elternteilzeit erstellt, der auch Maßnahmen zur intensiveren Betreuung von Karenzierten erläutert. Die BUWOG AG lädt zu einem halbjährlichen Karenzierten-Frühstück ein, um den Kontakt mit Karenzierten aufrecht zu erhalten und den Wiedereinstieg nach der Karenz zu erleichtern.

DIVERSITÄTSKONZEPT

Im Hinblick auf die Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats verfolgt die BUWOG AG kein definiertes Diversitätskonzept im Sinne des § 243c Abs 2 Z 2a UGB. Für die Erstattung von Vorschlägen an die Hauptversammlung für Wahlen in den Aufsichtsrat und für die Bestellung von Vorstandsmitgliedern ist der Aufsichtsrat der Gesellschaft zuständig. Dabei werden die in § 243c Abs 2 Z 2a UGB genannten Diversitätsaspekte wie Alter, Geschlecht, Bildungs- und Berufshintergrund ebenso wie auch die in L-Regel 52 ÖCGK genannte Internationalität bei Aufsichtsratsmitgliedern bei konkreten Besetzungsentscheidungen oder -vorschlägen entsprechend gewichtet, gewürdigt und berücksichtigt. Darüber hinaus sind weitere Aspekte wie fachliche Qualifikation, (internationale) Erfahrung, Kompetenz, konkreter Bedarf, Verfügbarkeit etc. zu berücksichtigen. Nach Ansicht des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist es essentiell, dass eine Gewichtung der Umstände bei Besetzungsentscheidungen für den Vorstand oder bei Wahlvorschlägen für den Aufsichtsrat jeweils im konkreten Einzelfall flexibel erfolgen kann. Die Festsetzung eines verbindlichen Diversitätskonzept mit abstrakt definierten Zielen im Zusammenhang mit der Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats der Gesellschaft wird daher nicht für zweckmäßig und zielführend erachtet.

DIRECTORS' DEALINGS

Gemäß 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.

Die von einzelnen Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats gehaltenen Aktien wurden in das Übernahmeangebot von Vonovia SE eingeliefert. Zum Stand 30. April 2018 hält daher kein Mitglied des Vorstands und des Aufsichtsrats direkt oder indirekt Finanzinstrumente der BUWOG.

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 26. April 2018 wurden die Kenntnisnahme und Genehmigung des Revisionsplans für das Geschäftsjahr 2018/19 einstimmig beschlossen.

EXTERNE EVALUIERUNG

Die BUWOG AG hat die Einhaltung der Bestimmungen des ÖCGK für das Geschäftsjahr 2017/18 extern von der PwC Wirtschaftsprüfung GmbH evaluieren lassen. Der Bericht über die externe Evaluierung der Einhaltung des ÖCGK steht auf www.buwog.com unter der Rubrik „Investor Relations/Corporate Governance/Berichte“ zum Download bereit.

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE

Die BUWOG AG blickt erneut auf ein überaus erfolgreiches Geschäftsjahr zurück, in dem vor allem der Development-Bereich planmäßig ausgebaut und auch in den anderen Geschäftsbereichen die Strategie der Gesellschaft erfolgreich umgesetzt wurde. Begleitet wurde dieser Geschäftsverlauf von weiteren Optimierungen in der Finanzierung. Prägend für das gesamte Team der BUWOG Group war im Geschäftsjahr 2017/18 das erfolgreiche Übernahmeangebot der Vonovia SE an die Aktionäre der BUWOG AG. Neben dem Vorstand unterstützte auch der Aufsichtsrat der BUWOG AG das Übernahmeangebot.

Im Geschäftsjahr 2017/18 fand die Arbeit des Aufsichtsrats nicht in der aktuellen Zusammensetzung, diese besteht erst seit 4. Mai 2018, statt. Daher möchte ich den Bericht des Aufsichtsrats mit einem ausdrücklichen Dank an die zum 4. Mai 2018 ausgeschiedenen Mitglieder des Aufsichtsrats, Herrn Dr. Volker Riebl, Frau Dr. Jutta A. Dönges, Herrn Stavros Efremidis, Frau DI Caroline Mocker und meinen Vorgänger im Amt des Vorsitzenden des Aufsichtsrats Herrn Mag. Vitus Eckert, beginnen. Sie haben den erfolgreichen Weg der BUWOG AG der letzten Jahre maßgeblich mitgeprägt.

Um die Finanzierungsstruktur zu optimieren, wurde im Juni 2017 eine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital mit Bezugsrechten der Aktionäre erfolgreich abgeschlossen. Diese Kapitalmaßnahme wurde im Markt äußerst positiv aufgenommen und konnte zu sehr guten Konditionen durchgeführt werden. Insgesamt konnten 12.471.685 BUWOG-Aktien zu einem Ausgabepreis von EUR 24,50 und damit über dem damaligen letztveröffentlichten EPRA-NAV pro Aktie von EUR 22,86 platziert und ein Bruttoemissionserlös von insgesamt EUR 305,6 Mio. erzielt werden.

AKTIE

Von Beginn des Geschäftsjahres am 1. Mai 2017 bis zum Stichtag 30. April 2018 konnte die BUWOG-Aktie eine Wertsteigerung von rund 13% auf EUR 29,04 verzeichnen. Damit notierte die BUWOG-Aktie zum 30. April 2018 mit einem Aufschlag in Höhe von rund 12,3% auf den EPRA Net Asset Value. Diese Kursentwicklung ist wesentlich darauf zurückzuführen, dass die Vonovia SE ein erfolgreiches Übernahmeangebot zur Kontrollerrlangung durchgeführt hat.

ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATS

Nachdem Herr Dr. Oliver Schumy sein Mandat zum 6. März 2017 zurückgelegt hatte, wurde in der am 17. Oktober 2017 abgehaltenen 4. ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft Frau DI Caroline Mocker, MSc MRICS mit Wirkung ab Beendigung

der ordentlichen Hauptversammlung als Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt, um wieder die Zahl von sechs Aufsichtsratsmitgliedern (Kapitalvertreter) zu erreichen.

Infolge des erfolgreich durchgeführten Übernahmeangebots durch Vonovia SE und im Einklang mit dem zwischen BUWOG und Vonovia SE abgeschlossenen Business Combination Agreement haben die Aufsichtsratsmitglieder (Kapitalvertreter) Herr Mag. Vitus Eckert, Herr Prof. Dr. Volker Riebl, Frau Dr. Jutta A. Dönges, Herr Stavros Efremidis und Frau DI Caroline Mocker, MSc MRICS ihre Mandate nach dem Bilanzstichtag mit Wirkung ab Beendigung der am 4. Mai 2018 abgehaltenen außerordentlichen Hauptversammlung niedergelegt. In dieser außerordentlichen Hauptversammlung vom 4. Mai 2018 wurden Herr Rolf Buch, Herr Prof. Dr. A. Stefan Kirsten, Frau Helene von Roeder, Frau Sabine Gleiß und Herr Dr. Fabian Heß, jeweils bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über das Geschäftsjahr 2022 beschließt, in den Aufsichtsrat der BUWOG gewählt. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats vom 4. Mai 2018 wurden Rolf Buch zum Vorsitzenden und Herr Prof. Dr. A. Stefan Kirsten zum Stellvertreter des Vorsitzenden gewählt sowie die Ausschüsse neu besetzt. Die Details zur Zusammensetzung, Tätigkeit und Vergütung des Aufsichtsrats und dessen Ausschüssen sind im konsolidierten Corporate-Governance-Bericht ab S. 111 dargestellt. Ebenso ist hier umfassend das Corporate-Governance-Instrumentarium der BUWOG AG erläutert.

VERÄNDERUNGEN IM VORSTAND

Deputy CEO und CFO Andreas Segal hat im Zuge des erfolgreichen Übernahmeangebots der Vonovia SE sein Vorstandsmandat im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat mit Wirkung zum Ablauf des 26. März 2018 niedergelegt und ist aus dem Vorstand ausgeschieden. Die Verantwortungsbereiche von Andreas Segal werden nunmehr bis auf weiteres von Mag. Daniel Riedl wahrgenommen. Die Zuständigkeiten sind im konsolidierten Corporate-Governance-Bericht ab Seite 109 im Detail dargestellt.

Das Mandat des Vorstandsmitglieds DI Herwig Teufelsdorfer wurde im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2017/18 mit Beschluss des Personal- und Nominierungsausschusses des Aufsichtsrats vom 4. Juli 2017 bis zum 30. Juni 2022 verlängert. Nach dem Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2017/18 wurde mit dem Aufsichtsrat vereinbart, dass DI Herwig Teufelsdorfer sein Mandat vorzeitig beenden wird, und zwar nach Wirksamwerden des von Vonovia SE verlangten Gesellschafterausschlusses, spätestens jedoch zum 31. März 2019.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Aktionärsstruktur der Gesellschaft hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017/18 wesentlich geändert. Die Vonovia SE hat mit einem erfolgreich durchgeführten öffentlichen Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung während der Angebotsfrist vom 5. Februar 2018 bis 12. März 2018 rund 73,8% der BUWOG-Aktien erworben. Bis zum Berichtszeitpunkt wurde diese Beteiligung im Rahmen der gesetzlichen verlängerten Angebotsfrist und durch Wandlung von im Jahr 2021 fälligen Wandelschuldverschreibungen sowie durch Parallelerwerbe auf über 90% ausgebaut.

Der Streubesitz liegt daher zum Berichtszeitpunkt bei unter 10%. Am 20. Juni 2018 stellte die Vonovia SE das Verlangen auf Ausschluss der Minderheitsaktionäre („Squeeze-out“). Die ordentliche Hauptversammlung der BUWOG soll am 2. Oktober 2018 in weiterer Folge nach § 1 Abs 1 des Gesellschafter-Ausschlussgesetzes über die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf die Vonovia gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließen.

UMFASSENDE INFORMATION DURCH DEN VORSTAND

Der Aufsichtsrat arbeitet eng mit dem Vorstand zusammen und begleitet dessen Vorhaben. Der gesamte Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und der Satzung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat laufend in Berichten und in den Sitzungen des Aufsichtsrats über die wesentlichen geschäftlichen Belange zeitnah und umfassend unterrichtet. Auch auf dieser Grundlage konnte der Aufsichtsrat seine Prüfungsaufgaben wahrnehmen und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung prüfen. Diese Prüfungen haben zu keinen Beanstandungen geführt.

UNTERNEHMEN

Im Juni 2017 konnte eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrechten der Aktionäre erfolgreich durchgeführt werden. Dabei sind rund 12,5 Mio. neue BUWOG-Aktien zu einem Preis von EUR 24,50 und damit einer Prämie über dem damaligen letztveröffentlichten EPRA-NAV pro Aktie von EUR 22,86 ausgegeben worden. In der Hauptversammlung vom 4. Mai 2018 wurde neben der Wahl von fünf neuen Aufsichtsratsmitgliedern auch die Umstellung des Wirtschaftsjahres auf das Kalenderjahr beschlossen.

FESTSTELLUNG DES JAHRESABSCHLUSSES 2017/18

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat den nach UGB aufgestellten Jahresabschluss 2017/18 samt Lagebericht, den nach International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss 2017/18 samt Konzernlagebericht, den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands, den konsolidierten Corporate-Governance-Bericht 2017/18 sowie den Nichtfinanziellen Bericht vorgelegt. Der Jahresabschluss 2017/18 samt Lagebericht und der Kon-



Rolf Buch
Vorsitzender des Aufsichtsrats

zernabschluss 2017/18 samt Konzernlagebericht wurden von dem von der Hauptversammlung bestellten Abschluss- und Konzernabschlussprüfer PwC Wirtschaftsprüfung GmbH 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 2018 in der Sitzung am 23. August 2018 gebilligt und damit gemäß § 96 Abs. 4 AktG festgestellt. Der Aufsichtsrat unterstützt zudem den Vorschlag des Vorstands an die Hauptversammlung, für das Geschäftsjahr 2017/18 eine Dividende in Höhe von EUR 0,69 je BUWOG-Aktie, insgesamt somit rund EUR 85,7 Mio., auszuschütten. Dies entspricht einer Rendite je Aktie zum Schlusskurs der Aktie vom 30. April 2018 in Höhe von 2,4% bzw. rund 2,7% des EPRA Net Asset Value.

Der konsolidierte Corporate-Governance-Bericht wurde im Hinblick auf die Einhaltung der Bestimmungen des ÖCGK von der PwC Wirtschaftsprüfung GmbH evaluiert und ebenso wie der gesondert erstattete Nichtfinanzielle Bericht vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Weder beim konsolidierten Corporate-Governance-Bericht noch beim Nichtfinanziellen Bericht gab es Anlass zu Beanstandungen.

Im Namen des gesamten Aufsichtsrats bedanke ich mich bei den Mitgliedern des Vorstands und allen Mitarbeitern der BUWOG Group für ihr herausragendes Engagement, das nicht nur zum Erfolg des Unternehmens, sondern auch wesentlich zum erfolgreichen Abschluss des Übernahmeverfahrens durch Vonovia SE beigetragen hat.

Wien, 23. August 2018

Für den Aufsichtsrat


Rolf Buch
Vorsitzender

KONZERNLAGEBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

KONSTANTE EXPANSION DER WELTWIRTSCHAFT

Die Weltwirtschaft setzte im Verlauf des Jahres 2017 ihre konstante Expansion fort, steht jedoch laut Einschätzung der Weltbank auch 2018 vor zentralen Herausforderungen. Die neu eingeführten wechselseitigen Strafzölle zwischen den USA und China bzw. der EU für jeweils eingeführte Waren der anderen Seite werden gemeinhin als Gefahr für die Entwicklungsperspektiven der Weltwirtschaft eingeschätzt und könnten diese signifikant beeinträchtigen. Weitere negative Einflussfaktoren dürften die unklaren Bedingungen des EU-Austritts Großbritanniens sein, dessen mögliche Negativwirkungen sich allenfalls erst mittelfristig erweisen werden, sowie die Ungewissheit des politischen Kurs der EU-Länder in der Flüchtlingsproblematik.

Nach einem Wirtschaftswachstum von 3,1% im Jahr 2017 prognostiziert die Weltbank ein weitgehend konstantes Wachstum von 3,1% für 2018 bzw. 3,0% für 2019. In den USA setzt sich gegenwärtig der Wirtschaftsaufschwung fort. Für 2018 wird mit einem Anstieg des US-amerikanischen BIP um 2,7% und für 2019 um 2,5% gerechnet. Die EZB hat bis zum Berichtszeitpunkt den Leitzins auf seinem Rekordtief seit März 2016 von 0,0% belassen, um Konjunktur und Inflation anzuschieben und die jährliche Teuerungsrate mittelfristig bei den angestrebten rund 2,0% zu etablieren. Für 2018 prognostiziert die Europäische Kommission sowohl für die EU als auch für das Euro-Währungsgebiet ein Wachstum von 2,1%, das 2019 mit 2,0% nur leicht nachlassen soll.

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN IM ÜBERBLICK

	BIP-Wachstum 2017 in %	Prognose BIP-Wachstum 2018 in %	Prognose BIP-Wachstum 2019 in %	Arbeitslosen- quote Mai 2018 in %	Jährliche Inflationsrate Mai 2018 in %	Öffentlicher Brutto- schuldenstand 2017 in % des BIP	Veränderung Brutto- schuldenstand zu Vorjahr in PP
EU-28	2,4	2,1	2,0	7,0	2,0	81,6	-1,6
Euroraum (19 Mitgliedsländer)	2,4	2,1	2,0	8,4	1,9	86,7	-2,3
Deutschland	2,2	1,9	1,9	3,4	2,2	64,1	-4,1
Österreich	3,0	2,8	2,1	4,6	2,1	78,3	-5,3

Quelle: Europäische Kommission, Eurostat

WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN EUROPA ÜBERTRIFFT ERWARTUNGEN

Die Wachstumsraten des BIP für das Jahr 2017 haben die Erwartungen übertroffen und mit 2,4% den höchsten Stand seit zehn Jahren erreicht. Laut Berechnungen der Europäischen Kommission vom Frühjahr 2018 konnte die Gesamtwirtschaft der 28 EU-Mitgliedsländer im Jahr 2017 im vierten Quartal um 2,7% gegenüber dem Vorjahr zulegen und damit ihr durchschnittliches Wachstum trotz regional weiterhin bestehender Unterschiede innerhalb der EU fortsetzen. Der Arbeitsmarkt des Euroraums entwickelte sich weiter positiv. In den 28 EU-Mitgliedsstaaten lag die Arbeitslosenquote im Mai 2018 bei 7,0% und verzeichnete damit einen Rückgang gegenüber 7,7% im Vorjahr. Die Zahl der arbeitslosen Personen in der EU28 sank im Jahresvergleich um 1,8 Millionen. Damit erreichte die Erwerbstätigkeit ihren höchsten Stand seit August 2008.

Das kräftige Wachstum begünstigt den Abbau gesamtstaatlicher Defizite und öffentlicher Schuldenstände und verbessert die Arbeitsmarktbedingungen. So liegt das Gesamthaushaltsdefizit im Euro-Währungsgebiet derzeit bei weniger als 1% des BIP und dürfte nach Erwartungen der Europäischen Kommission in diesem Jahr in allen beteiligten Mitgliedstaaten unter die 3%-Marke fallen. Unterstützt wurde das Wachstum durch ein hohes Maß an Vertrauen seitens der Verbraucher und Unternehmen, ein kräftigeres Weltwirtschaftswachstum, niedrige Finanzierungskosten, gesündere Bilanzen im Privatsektor und bessere Arbeitsmarktbedingungen.

Im Euroraum hat sich die Konjunktur 2017 mit einem BIP-Anstieg um 2,4% besser als prognostiziert entwickelt und dürfte aufgrund des anhaltenden Verbrauchs und der starken Export- und Investitionstätigkeit stabil bleiben. Sowohl für die EU insgesamt als auch für das Euro-Währungsgebiet wird dieses Jahr von einer Wachstumsrate von 2,3% ausgegangen. 2019 rechnet die Europäische Kommission mit einem leichten Rückgang in beiden Gebieten auf 2,0%. Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt dürfte weiterhin von der günstigeren Konjunkturlage, der steigenden Binnennachfrage, Strukturereformen sowie staatlichen Maßnahmen profitieren. Die in einigen Mitgliedsstaaten durchgeführten Arbeitsmarkt- und Fiskalpolitikreformen tragen maßgeblich zur

Schaffung von Arbeitsplätzen bei, weshalb im Euroraum (EU19) die Arbeitslosenquote von 9,2% im Vorjahr auf 8,4% gesenkt werden konnte. Die Verbraucherpreisinflation schwächte sich im ersten Quartal dieses Jahres ab, dürfte aber nach Angaben der Europäischen Kommission aufgrund des jüngsten Anstiegs der Ölpreise in den kommenden Quartalen leicht zunehmen. Insgesamt erwartet die Europäische Kommission, dass die Inflation im Euro-Währungsgebiet 2018 wie schon 2017 bei 1,5% liegen und 2019 auf 1,6% ansteigen wird.

STABILES WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN DEUTSCHLAND

Die deutsche Wirtschaft wird nach Erwartungen der Europäischen Kommission den Ende 2016 begonnenen stabilen Wachstumskurs auch 2018 weiter fortsetzen können. 2017 konnte die deutsche Wirtschaft weiter kräftig zulegen mit einem Wachstum von 2,2% und damit die größte Steigerung seit 2011 hinlegen. Triebfedern des Aufschwungs sind vor allem der kräftige Konsum der Privathaushalte, gute Finanzierungsbedingungen, der stabile Arbeitsmarkt, Bauinvestitionen sowie andere öffentliche Ausgaben. In ihrer Frühjahrsprognose rechnet die deutsche Bundesregierung mit einem Wirtschaftswachstum (reales BIP) von 2,3% für das Jahr 2018 bzw. 2,1% im Jahr 2019 (2017: 2,2%). Zur Jahresmitte veröffentlichte das IfW Kiel seine BIP-Einschätzung und senkt seine Prognose auf 2,0% für 2018, 2019 soll die BIP-Zuwachsrate wieder 2,3% betragen.

Der deutsche Arbeitsmarkt entwickelte sich im Berichtszeitraum positiv. Die Zahl der Erwerbstätigen nahm nach Angaben des Statistischen Bundesamt im Jahr 2017 um 638.000 Personen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu. Die Zahl der Erwerbstätigen ist damit auf dem höchsten Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Im Mai 2018 zeigte sich die Binnenwirtschaft in Summe mit einer stabilen Arbeitslosigkeit von lediglich 3,4% und einer geringen Inflation von 0,6% solide. Die saisonbereinigte Arbeitslosenquote nach nationaler Berechnung belief sich im Juni 2018 auf 5,0%.

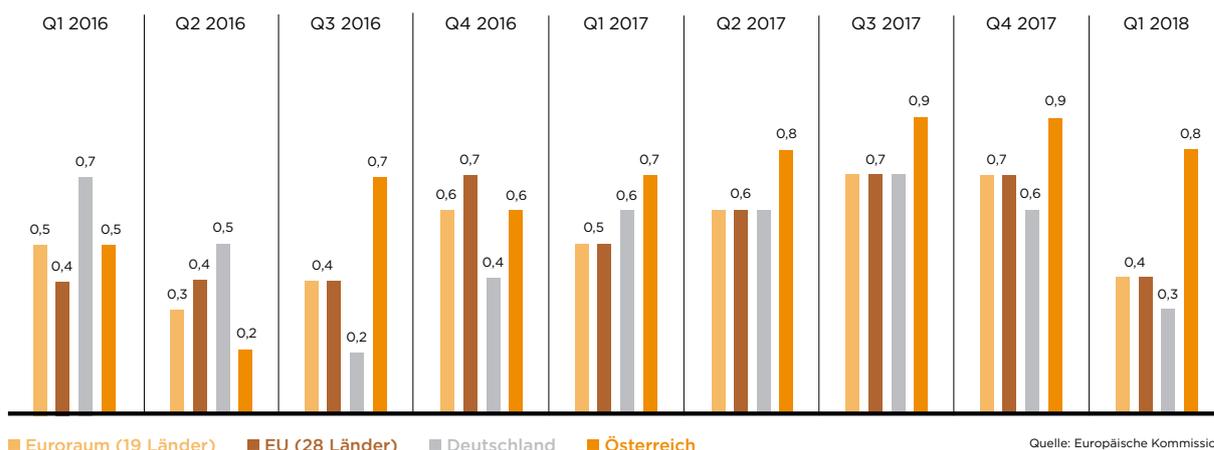
Die Inflationsrate lag im Frühjahr 2018 bei 2,2% und zog damit gegenüber dem Jahresdurchschnitt 2017 von 1,8% an. Insbesondere durch Preissteigerungen bei Heizöl, Kraftstoffen und Nahrungsmittel hat die Inflationsrate spürbar zugelegt. Die Investitionsbereitschaft der deutschen Unternehmen sollte auch in den Folgejahren einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung der Gesamtwirtschaft leisten. Die Bruttoinvestitionen zeigen seit 2010 durchgehend positive Veränderungsrate. Hervorzuheben ist der preisbereinigte Anstieg der Bauinvestitionen um 3,4%, (2016: 3,1%) der auf die starke Entwicklung im Wohnungsbau zurückzuführen ist.

STARKES KONJUNKTURWACHSTUM IN ÖSTERREICH

Nach einem soliden Wirtschaftswachstum im Jahr 2016 mit einem Anstieg von 1,5%, konnte sich das reale BIP-Wachstum 2017 auf 2,9% beinahe verdoppeln. Die Prognosen für 2018 und 2019 wurden von der europäischen Kommission nach oben korrigiert auf 2,8% bzw. 2,1%. Das WIFO rechnet in ihrer Prognose zur Jahresmitte mit einem BIP-Zuwachs von 3,2%, mit einer schwächeren Dynamik für 2019. Insbesondere der öffentliche und private Konsum beeinflussten 2017 maßgeblich die positive Entwicklung der österreichischen Konjunktur. Größere Investitionstätigkeit, gesteigerter öffentlicher (+1,4%) und privater Konsum (+1,6%), nicht zuletzt aufgrund der zusätzlichen Ausgaben für Flüchtlinge, sowie die Lohnsteuerreform 2015/16 sind Hauptgründe für weitere Wachstumserwartungen in den nächsten Jahren. Die Arbeitslosenquote sank per Ende Mai 2018 deutlich auf 4,6%. Nach österreichischer Berechnungsmethode lag die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Mai 2018 bei 7,7%. Gemessen am Verbraucherpreisindex, wird die jährliche Inflation im Jahr 2018 mit 2,1% relativ konstant bleiben (2017: 2,2%), bevor sie 2019 leicht auf 1,9% sinken wird. Die Investitionsbereitschaft der österreichischen Wirtschaft erhöhte sich im Vorjahresvergleich auf einen Anteil der Bruttoinvestitionen am BIP von 23,5%.

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 nationale Unternehmenssegmenten Deutschland und Österreich näher beschrieben. Der Schwerpunkt liegt dabei auf jenen Kernregionen, die im Portfolio der BUWOG Group von besonderer Bedeutung sind.

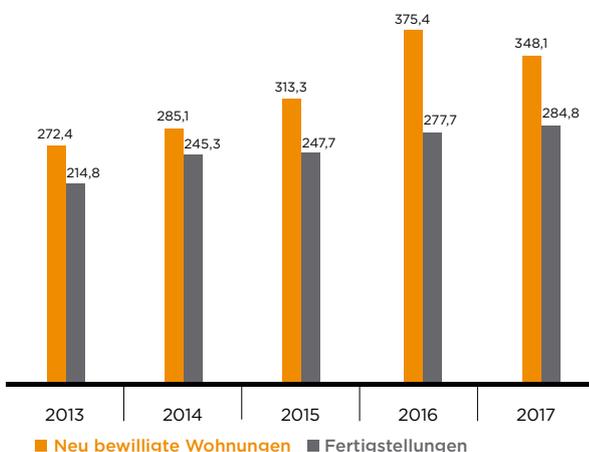
WOHNUNGSMARKT DEUTSCHLAND

Im Geschäftsjahr 2017/18 war das Interesse der nationalen und internationalen Investoren an der Anlage-Asset-Klasse Wohnimmobilien auf dem deutschen Immobilienmarkt wie in den Vorjahren unverändert hoch. Gemäß dem CBRE Marktbericht zum Wohninvestmentmarkt in Deutschland wurde 2017 bei Wohnungsportfoliotransaktionen (ab 50 Wohneinheiten) mit einem Volumen von EUR 15,2 Mrd. das zweithöchste Ergebnis seit 2011 erzielt, was einem Anstieg um rund 11% entspricht (Volumen im Vorjahr: EUR 13,7 Mrd.). Lediglich im Jahr 2015 wurde ein höheres Transaktionsvolumen erzielt, wobei seinerzeit mehrere Übernahmen und Anteilskäufe von großen Wohnungsunternehmen maßgeblich für das Ergebnis waren. Während das Marktgeschehen im Jahr 2016 wesentlich durch zwei milliardenschwere Transaktionen bestimmt wurde, basiert das Ergebnis von 2017 insbesondere auf einer Vielzahl von Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich. Berlin stand dabei weiter im Fokus der nationalen und internationalen Investoren. In dieser Marktsituation rückten auch zunehmend in Bau befindliche sowie zukünftige Projektentwicklungen in den Fokus von internationalen und nationalen institutionellen Investoren. So wurden 2017 deutschlandweit insgesamt EUR 4,4 Mrd. (Vorjahr: EUR 3,5 Mrd.) in Projektentwicklungen investiert, davon entfielen 50%, rund EUR 2,2 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,2 Mrd.), auf den Wachstums- und Investitionsstandort Berlin.

Für 2018 rechnet CBRE aufgrund von einzelnen Übernahmen und mittelgroßen, sich im Verkauf befindlichen Portfolios damit, dass sich das Transaktionsvolumen im kommenden Jahr auf einem mit 2017 vergleichbar hohen Niveau einpendeln wird. Allein im ersten Quartal 2018 lag das Investmentvolumen von Wohnimmobilienportfolios bei EUR 6,8 Mrd. Forward Purchases und Forward Fundings von Neubauprojekten zeichneten alleine für EUR 1,8 Mrd. verantwortlich. Ein Ende des Anstiegs der Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser, Wohnimmobilienportfolios und Projektentwicklungen im Wohnsegment ist nicht absehbar. Mit der stabilen wirtschaftlichen Lage in Deutschland und der zunehmenden politischen Unsicherheit im europäischen Ausland werden im kommenden Jahr weiter internationale Investoren auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt drängen. Zudem versorgt die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank die Finanzmärkte weiter mit ausreichend Liquidität zu historisch niedrigen Zinsen. Der im Vergleich zur Mietpreisentwicklung überproportional hohe Anstieg der Kaufpreise für Immobilien führt seit 2015 zu einer Yield Compression, verbunden mit stark steigenden Kaufpreismultiplikatoren bzw. sinkenden Ankaufrenditen für Wohnportfolios. Insbesondere führen die zu geringe Neubautätigkeit sowie der steigende Zuzug in die Mehrheit der deutschen Städte zu einer Verstetigung der Miet- und Kaufpreisentwicklung auf einem hohen Niveau.

NEU BEWILLIGTE UND FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN

in Deutschland, in 1.000



Quelle: Statistisches Bundesamt, Deutschland

In Deutschland wächst die Bevölkerung seit 2011 sowohl durch die reguläre Zuwanderung von Arbeitskräften, Studenten und Familiennachzug als auch durch die Migration von Flüchtlingen und Asylbewerbern signifikant. Von 2011 bis 2016 zogen per Saldo in Summe rund 3,7 Mio. Personen zu, rund 52% davon durch reguläre Zuwanderung. Laut Schätzungen des Statistischen Bundesamtes wird die Bevölkerung Ende 2016 (keine aktuelleren Zahlen verfügbar) 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 Haushaltsgröße von zwei Personen errechnet. Die Zahl der Ein-Personen-Haushalte 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 2018 sind die Wohnungsmieten im Jahr 2017 deutschlandweit um 4,3% gestiegen im Vergleich zum Vorjahr mit 2,6%. Die Mieten sind also weiter und verstärkt im Steigen begriffen. Der durchschnittliche Mietpreis liegt bei EUR 7,46 pro m², das sind EUR 1,36 pro m² oder 22% 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 2017 im Vergleich zum Vorjahr (+8,8%) weiter deutlich um 7,9% gestiegen und damit auch deutlich stärker als der durchschnittliche Mietpreisanstieg von 4,3%. Bundesweit lagen die Kaufpreissteigerungen 2017 insgesamt bei 56% 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 348.100 Wohnungen im Jahr 2017 um 7,3% unter dem Vorjahreswert von 375.400 Einheiten. Der Rückgang betraf vor allem die Genehmigung von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Wohnheimen, Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Jahr 2017 wurden insgesamt rund 284.800 Wohnungen (Vorjahr: 277.700) fertiggestellt. Um den aktuell sehr starken Nachfragebedarf insbesondere in den Großstädten zu erfüllen, ist ein erhöhter zusätzlicher Neubaubedarf von rund 272.000 Wohnungen pro Jahr bis 2020 zu erwarten.

Berlin. Mit rund 3.712.000 Einwohnern auf 892 km² Fläche ist Berlin die größte Stadt Deutschlands sowie Regierungssitz und Bundeshauptstadt. Laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg verzeichnete Berlin 2017 mit rund 41.000 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 zu den wichtigsten Zentren für Politik, Medien, Kultur und Wissenschaft in Europa. Mit rund 31,2 Mio. Übernachtungen bzw. über 13 Mio. Gästen im Jahr 2017 ist der Tourismus für Berlin zudem 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.

Die Berliner Bauaufsichtsbehörden haben im Jahr 2017 für insgesamt 24.473 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt, was im Vergleich zum Vorjahr einen leichten Rückgang um rund -1,3% ausmacht (Vorjahr: 25.063 Wohnungen). Der Großteil der 21.562 Wohnungen entfällt auf Neubauwohnungen. Durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (z.B. Dachgeschosse) entstanden 3.181 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 30% der Wohnfläche). Weitere Details sind im Kapitel *Property Development* dargestellt. Zudem sind aufgrund der Auftragslage der ausführenden Firmen die Baukosten für die Erstellung von Neubauten sowie die Kosten für Instandhaltungen und Schönheitsreparaturen in Bestandsgebäuden signifikant gestiegen. 2017 wurden in Berlin 15.670 Wohnungen fertiggestellt (+14,7% zum Vorjahr). Der Anteil der Eigentumswohnungen ist jedoch auf 4.785 Einheiten (-17,3% zum Vorjahr) zurückgegangen. Nach Angaben der Primärerhebungen von CBRE nimmt der Mietwohnungsbau weiter an Fahrt auf, nachdem das Berliner Neubaugeschehen lange von Eigentumswohnungen dominiert wurde. In den im Wohnmarktreport Berlin 2018 von CBRE und der Berlin Hyp analysierten 267 Projektentwicklungen sollen in den nächsten Jahren mehr als die Hälfte der knapp 35.000 geplanten Einheiten als Mietwohnungen realisiert werden. Der faktische Anteil wird noch größer, weil ein Teil der neu entstehenden Eigentumswohnungen von ihren Käufern als Anlageobjekt erworben und vermietet wird. Ein wichtiger Trend ist zudem die zunehmende Aktivität städtischer Unternehmen im Neubau. Für rund 9.600 der analysierten Wohnungen entwickeln sie selbst Projekte oder haben mit Privaten die Übernahme nach Fertigstellung vereinbart. Die Hälfte aller geplanten

Wohnungen entsteht in den Bezirken Mitte, Lichtenberg und Friedrichshain-Kreuzberg. Zugleich kommen Neukölln, Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf zusammen auf weniger als 10% aller projektierten Einheiten.

Laut Wohnmarktreport Berlin 2018 von CBRE und der Berlin Hyp setzte sich auf dem Berliner Wohnmarkt der Miet- und Preisanstieg auch 2017 fort. Die Angebotsmieten stiegen im Median um 8,8%, 2016 waren es noch 5,6%. Ende 2017 lagen die inserierten Mieten in Berlin damit durchschnittlich bei EUR 9,79 pro m². In Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf, den drei Bezirken mit den größten Innenstadt-Anteilen, lag die mittlere Angebotsmiete jeweils über EUR 11,00 pro m², Friedrichshain, Kreuzberg und der Altbezirk Mitte tendieren sogar Richtung EUR 12 pro m². Lediglich die vier Randbezirke Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf, Spandau und Treptow-Köpenick verzeichneten noch Mittelwerte unter EUR 9,00 pro m². Aber auch in den Stadtrandlagen stiegen die Angebotsmieten als eine Folge der gesamtstädtischen Knappheit durchgängig.

Erneut kennzeichneten steigende Preise und ein knapper werdendes Angebot Berlins Markt für Eigentumswohnungen. Der mittlere Angebotspreis lag in den ersten drei Quartalen 2017 pro Quadratmeter 12,7% höher als im Vorjahr und betrug zuletzt über EUR 3.700 pro m². Die Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen entwickelten sich mit einer noch stärkeren Dynamik als die Mietpreise.

Prozentual fällt ein besonders starker Anstieg der Angebotspreise im unteren Marktsegment auf. Dort stiegen sie im Mittel um 17,2%, in einzelnen Bezirken sogar um 25% und mehr, denn er erfolgt von einer teils sehr niedrigen Ausgangsbasis und ist in Absolutbeträgen schwächer als der Anstieg auf dem Gesamtmarkt. Im Top-Segment der angebotenen Wohnungen stiegen die Angebotspreise in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg um mehr als EUR 1.100 pro m², ansonsten deutlich weniger. Auch die Verknappung des Angebots beeinflusst die Preise. Die Zahl der inserierten Eigentumswohnungen lag im Erfassungszeitraum 2017 um 12,5% niedriger als im gleichen Zeitraum 2016. Die Verkaufsbereitschaft bei vielen Eigentümern ist gering angesichts fehlender Anlage-Alternativen und der Hoffnung auf weiteren Wertanstieg. Mehrere Berliner Bezirke versuchen zudem, mit Milieuschutz-Satzungen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einzuschränken. Beim Neubau schließlich verlagert sich die Gewichtung deutlich vom Eigentums- zum Mietsektor. Die Schwerpunkte des Eigentumsmarkts liegen in der Innenstadt – quantitativ wie preislich. Mehr als 40% der Angebote konzentrierten sich zuletzt auf die drei urban geprägten Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg. Den mit Abstand größten Einzelmarkt hat Charlottenburg-Wilmersdorf mit fast einem Fünftel aller Berliner Angebote. In den drei genannten Bezirken sowie in Pankow liegen die Angebotspreise über dem Gesamtberliner Mittelwert. Mit Ausnahme von Pankow betragen sie sogar deutlich mehr als EUR 4.000 pro m².

Im Top-Segment des teuersten Zehntels haben die genannten Bezirke außer Pankow sogar Mittelwerte über EUR 7.000 pro m², mit einem Spitzenwert in Mitte von über EUR 8.600 pro m². Pankow und daneben auch Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg bringen es in ihrem lokalen Spitzensegment auf Werte über EUR 6.000 pro m². Auf dem Markt der Zins- und Mehrfamilienhäuser liegen im ersten Quartal 2018 die durchschnittlichen Kaufpreise im Bestand bei rund EUR 2.800 pro m², bei Kaufpreiskennzahlen zwischen dem 28- bis 30-Fachen der Jahresnettokaltmiete.

Region Hamburg und Schleswig-Holstein. Die Hansestadt Hamburg ist nach Angaben des Statistikamtes Nord mit 1.810.438 Einwohnern per 31. Dezember 2016 die zweitgrößte Stadt Deutschlands und wird damit die Prognose des Demografiekonzepts 2030 der Stadt Hamburg (1.854.000 Einwohner im Jahr 2030) in wenigen Jahren erreicht haben. Die positive Entwicklung der Einwohner- und Haushaltzahlen ist neben der stabilen und vielfältigen Wirtschaft in der hohen Lebensqualität der Stadt begründet, was in den letzten Jahren zu einem kontinuierlich wachsenden Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt und damit verbundenen leichten Mietpreisteigerungen führte.

Aus der hohen dynamischen Nachfrage auf dem Hamburger Wohnungsmarkts resultiert ein stetiger Bedarf an Wohnbau-Projektentwicklungen. Die BUWOG Group hat mit dem Erwerb eines rund 42.700 m² 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 2017 in Hamburg 7.920 Neubauwohnungen fertiggestellt und 12.465 Baugenehmigungen für Neubauwohnungen erteilt. Nach Angaben des CBRE-empirica-Leerstandsindex 2017 lag der Wohnungsleerstand in Hamburg Ende 2016 bei 0,6%.

Bedingt durch den geringen Leerstand steigen nach Angaben von CBRE die Angebotsmieten weiter und lagen Ende 2017 im Durchschnitt bei EUR 11,00 pro m² (Vorjahr: EUR 10,50 pro m²). Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen steigen ebenfalls weiter und befanden sich im Durchschnitt bei rund EUR 4.140 pro m² (Vorjahr: EUR 3.915 pro m²). 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 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 8,00 bis 9,25 pro m². Im Landkreis Segeberg liegen die Durchschnittsmieten für Wohnungen bei EUR 8,50 pro m², wobei in Abhängigkeit von der Entfernung nach Hamburg deutlich höhere Mieten erzielt werden können.

Kiel. In der Landeshauptstadt Kiel, dem größten Ballungsraum des Bundeslands Schleswig-Holstein, leben per Ende 2017 rund 249.200 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 2017 laut CBRE bei EUR 7,76 pro m² (Vorjahr: EUR 7,34 pro m²). Die durchschnittlichen Angebotspreise für Eigentumswohnungen (Bestand) steigen seit fünf Jahren kontinuierlich an und erreichten 2017 mit knapp EUR 2.320 pro m² einen neuen Spitzenwert (Vorjahr: EUR 2.160 pro m²). Nach Angaben des CBRE-empirica-Leerstandsindex 2017 lag der Wohnungsleerstand in Kiel Ende 2016 bei 1,5%.

Lübeck. Als zweitgrößte Stadt in Schleswig-Holstein liegt Lübeck im direkten Einzugsgebiet der Metropolregion Hamburg und hat durch weiteres Wachstum 219.255 Einwohner per Ende 2017 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 2017 laut CBRE bei EUR 7,80 pro m² (Vorjahr: EUR 7,29 pro m²). Die durchschnittlichen Angebotspreise für Eigentumswohnungen erreichten auch in Lübeck 2017 mit knapp EUR 2.600 pro m² einen neuen Höchstwert (Vorjahr: EUR 2.080 pro m²), wobei die signifikante Steigerung zum Teil aufgrund eines höheren Volumens von Neubauwohnungen zustande kommt. Nach Angaben des CBRE-empirica-Leerstandsindex 2017 lag der Wohnungsleerstand in Lübeck Ende 2016 bei 1,4%.

Region Braunschweig-Hannover. In der Region bilden Hannover (Stadt) mit rund 532.900 Einwohnern und Braunschweig mit rund 250.400 (jeweils 2017) 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 2017 im Schnitt bei EUR 7,97 pro m² (Vorjahr: EUR 7,67 pro m²). Die durchschnittlichen Angebotspreise für Eigentumswohnungen lagen in Hannover 2017 mit knapp EUR 2.690 pro m² knapp 10% über dem Vorjahreswert von EUR 2.450 pro m². Nach Angaben des CBRE-empirica-Leerstandsindex 2017 lag der Wohnungsleerstand in Hannover Ende 2016 bei 1,6%.

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 in Braunschweig lagen 2017 im Schnitt bei EUR 7,78 pro m² (Vorjahr: EUR 7,50 pro m²). Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen folgten dieser Entwicklung mit zeitlicher Verzögerung. Die durchschnittlichen Angebotspreise für Eigentumswohnungen erreichten auch in Lübeck 2017 mit knapp EUR 2.200 pro m² einen neuen Höchstwert (Vorjahr: EUR 2.100 pro m²). Nach Angaben des CBRE-empirica-Leerstandsindex 2017 lag der Wohnungsleerstand in Braunschweig Ende 2016 bei 2,0%.

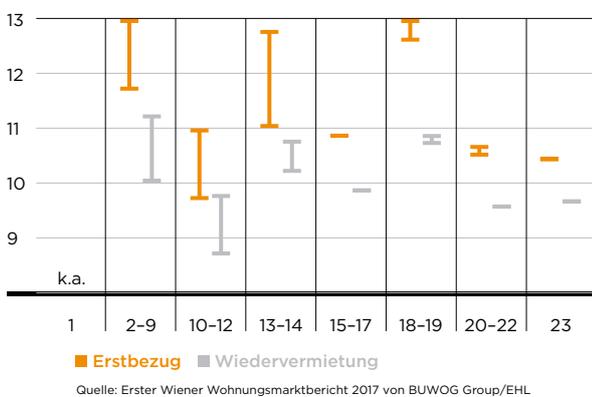
WOHNUNGSMARKT ÖSTERREICH

Im österreichischen Immobilienmarkt wurde gemäß dem Investment-Marktbericht von CBRE im vergangenen Jahr 2017 ein Rekord-Transaktionsvolumen von knapp EUR 5,0 Mrd. erreicht, was eine deutliche Steigerung des bisherigen Rekordwertes von EUR 3,8 Mrd. im Jahr 2015 bedeutet und signifikant über dem gemäßigten Verkaufsvolumen von EUR 2,8 Mrd. aus 2016 liegt. Der Fokus der Investoren lag im zweiten Halbjahr 2017 weiter auf dem Bürosektor (rund 69%), gefolgt von den Asset-Klassen Einzelhandelsimmobilien (rund 13%) und Wohnimmobilien (rund 10%). Im Gegensatz dazu war im zweiten Halbjahr 2017 der Anteil von Hotelimmobilien und Immobilien mit gemischter Nutzung am gesamten Investitionsvolumen mit jeweils unter 5% außerordentlich gering. Sämtliche Transaktionen waren geprägt von Preisanstiegen und damit verbundenen, leichten Renditerückgängen auf eine Spitzenrendite von unter 4,0%.

Der Wohnungsmarkt ist weiterhin von einem stetigen Anstieg der Bevölkerungszahl, einer anhaltenden Reduktion der durchschnittlichen Haushaltsgröße und einer unveränderten Urbanisierung gekennzeichnet. Laut Statistik Austria ist die Bevölkerung in Österreich Anfang 2017 auf insgesamt 8.772.865 Einwohner angestiegen (rd. 38% des Bevölkerungswachstums entfällt auf die Bundeshauptstadt Wien). Die Anzahl der Privathaushalte belief sich auf 3,89 Mio., wovon 1,43 Mio. Einpersonenhaushalte sind.

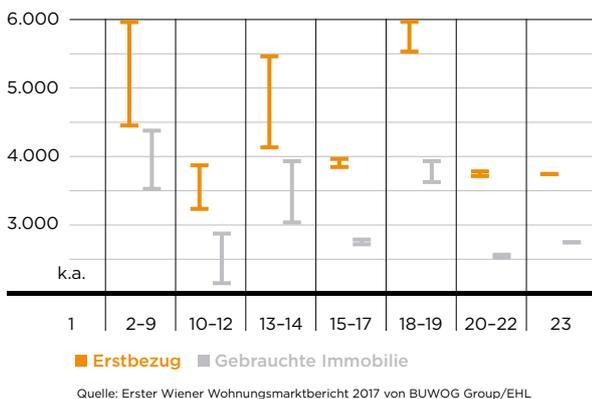
MIETPREISNIVEAU WIEN

nach Bezirken in EUR pro m²



KAUFPREISNIVEAU WIEN

nach Bezirken in EUR pro m²



Der Wohnungsmarkt in Österreich weist gemäß Statistik Austria im Jahr 2016 im internationalen Vergleich eine relativ geringe durchschnittliche Eigentumsquote von unter 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 inkl. Betriebskosten) betrug im Q4 2017 EUR 7,70 pro m² (Q4 2016 EUR 7,43 pro m²) oder rund EUR 510 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.

Durch die Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz (WGG-Novelle) hat das österreichische Parlament mit Wirkung zum 1. Jänner 2016 bzw. 1. Juli 2016 Klarstellungen zur Miethöhe, zum Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie zu Erhaltungsarbeiten in Kraft gesetzt, die Auswirkungen auf den österreichischen Wohnungsmarkt haben. Details zu wesentlichen Effekten der WGG-Novelle auf die BUWOG Group sind im Kapitel *Asset Management* dargestellt.

Wien. Das Bevölkerungswachstum in Wien ist durch Zuwanderung und Geburtenplus auf eine Einwohnerzahl Anfang 2017 von rund 1,87 Mio. gestiegen. Laut vorläufigen Ergebnissen der Statistik Austria lag die Einwohnerzahl Ende 2017 bereits bei rund 1,89 Mio. Wien ist damit nach Einwohnern weiterhin 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 Vergleichsstudie „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 sich nach aktueller Prognose der Wachstumstrend der Einwohnerzahlen fortsetzen sollte und im Jahr 2023 die 2-Millionen-Grenze erreicht wird. Die Anzahl der Privathaushalte betrug im Jahresdurchschnitt 2017 rund 905.000, mit einer Aufteilung in 401.000 Einpersonnen- und 504.000 Mehrpersonnenhaushalte und einer Eigentumsquote von rund 19%. Im Jahr 2030 werden laut dem Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht 2018 in Wien mehr als 1 Mio. Privathaushalte erwartet. Der Wiener Wohnungsmarkt, der sich auf eine Stadtgebietsfläche von rund 415 km² 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

Soweit nicht anderweitig ausgewiesen, dienen für Österreich Daten der Statistik Austria sowie des Ersten Wiener Wohnungsmarktberichts 2018 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

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 unter anderem durch den Handelsstreit mit den USA, die politischen Spannungen in Italien sowie durch die zögerliche Umsetzung des Ergebnisses aus dem „Brexit“-Referendum und die weiterhin anhaltende Belastung der politischen Lage durch das Thema Migration geprägt.

Die Vereinigten Staaten verzeichneten im Berichtszeitraum weiter steigende Börsenkurse und ein BIP-Wachstum bei einer tiefen Arbeitslosenrate. Dennoch bestehen weiterhin Unsicherheiten hinsichtlich der Auswirkungen geplanter und teilweise bereits umgesetzter Kapitalmarktmaßnahmen sowie der schrittweisen Erhöhung des Zinsniveaus durch die amerikanische Notenbank (Fed). Diese hat nach drei erfolgten Anhebungen im Jahr 2017 den Leitzins zuletzt am 13. Juni 2018 auf eine Bandbreite von 1,75% bis 2,00% erhöht. Weitere Erhöhungen werden für das Jahr 2018 erwartet.

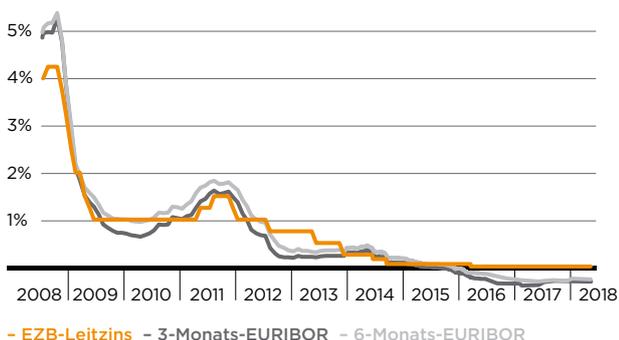
ENTWICKLUNG BEDEUTENDER ZINSSÄTZE

Während des Berichtszeitraums blieb der EZB-Leitzinssatz unverändert bei 0,00%. Der 3-Monats-EURIBOR erreichte seinen Tiefstand von -0,332% am 19. Juli 2017 und der 6-Monats-EURIBOR mit -0,279% am 31. Jänner 2018. Nach dem Bilanzstichtag 30. April 2018 entwickelten sich beide Zinssätze gleichgerichtet weiter auf niedrigem Niveau.

Bei den langfristigen Swap-Zinssätzen war während des Berichtszeitraums ein Aufwärtstrend zu beobachten. 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 *Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage* zu entnehmen.

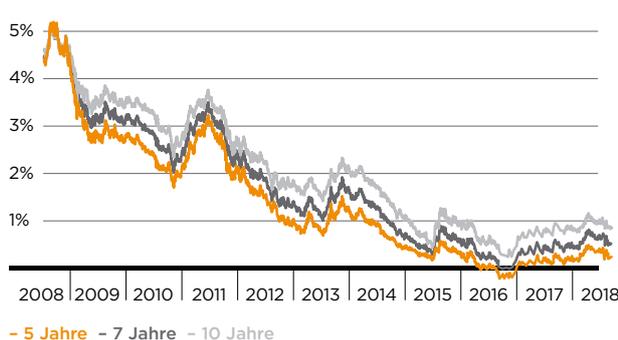
EZB-LEITZINS VS. EURIBOR

1. Mai 2008 bis 30. April 2018



EUR-SWAP-SÄTZE

1. Mai 2008 bis 30. April 2018



GELDPOLITISCHE MASSNAHMEN DER EZB

Am 14. Juni 2018 wurde auf der Ratssitzung der EZB entschieden, dass 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% bis Ende 2018 eingestellt werden soll. Gemäß Ankündigung der Notenbank vom 26. Juli 2018 wird das Programm bis Ende Dezember mit halber Kraft (EUR 15 Mrd. pro Monat) fortgesetzt und im Anschluss nicht mehr weitergeführt. Mit dem Ende des QE-Programms werden die Leitzinsen als geldpolitische Steuerungsvariable wieder in den Vordergrund rücken.

ENTWICKLUNG DER FINANZIERUNGSPARAMETER

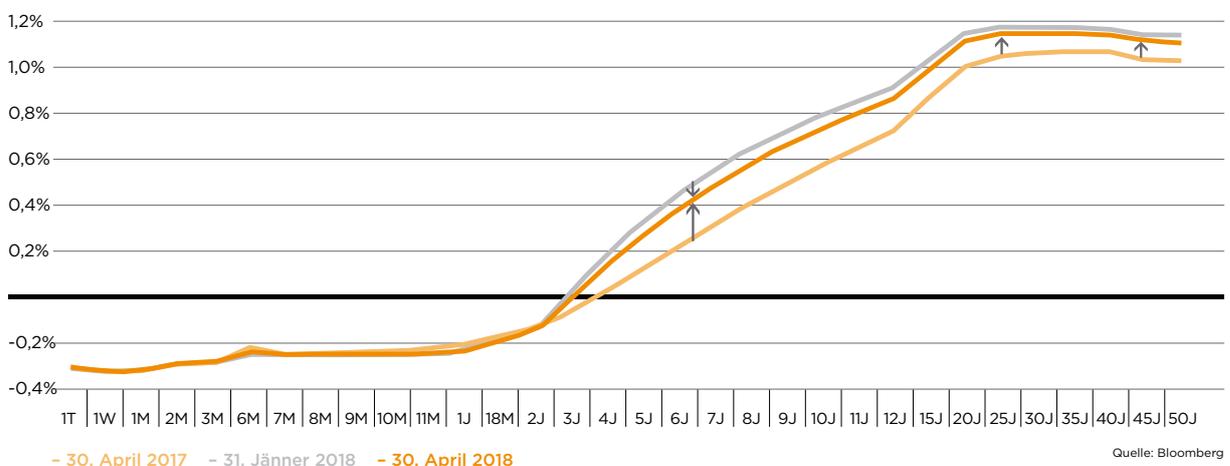
Nach Einschätzungen der BUWOG Group sind aktuell Finanzierungen für den Immobilienbereich sowohl in Deutschland als auch in Österreich aufgrund der hohen Nachfrage nach Kapitalanlagen im Bankensektor und des Niedrigzinsumfelds grundsätzlich gesichert. Die erhöhten Eigenmittelunterlegungspflichten der Banken nach Basel II bzw. Basel III werden über niedrigere Loan-to-Value-Ratios und damit höhere Eigenkapitalanfordernisse seitens der Kreditnehmer auf Immobilienfinanzierungen übertragen. Für Projektentwicklungen ist der Zugang zu Fremdkapital und zu weiterhin attraktiven Konditionen grundsätzlich ausreichend vorhanden, wobei Vergabebedingungen in Form von Auflagen und Berichtspflichten gegenüber den Banken weiterhin anspruchsvoll sind. Wesentliche Faktoren für die Kapitalvergabe sind Standort und Kostensicherheit beispielsweise durch Generalunternehmervergabe mit Fixpreis- und Fertigstellungsgarantien sowie eine nachweisbare Vorverwertung. In Summe stehen 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 2017 gekennzeichnet. Die BUWOG Group verfügt über ein defensives Risikoprofil mit einer langfristigen, ausgewogenen Finanzierungsstruktur und einer durchschnittlichen Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten von zwölf Jahren. Der Anstieg der EUR-Swap-Kurve im Geschäftsjahr hat einen positiven Effekt auf das unbare Finanzergebnis, da sich das ansteigende Marktniveau an die durchschnittlichen Finanzierungsbedingungen der BUWOG Group annähert. Zu weiteren Details wird auf das Kapitel *Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage* auf Seite 147 verwiesen.

ENTWICKLUNG EUR-SWAP-KURVE

Vergleich 30. April 2017 zu 31. Jänner 2018 und 30. April 2018



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 2017/18, dem 30. April 2018. Vergleichswerte in Klammern referenzieren, wenn nicht anders angegeben, auf Werte zum Stichtag 30. April 2017. Zu den Bilanzansätzen wird auf das Kapitel 2 *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden* im Anhang 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 2018 insgesamt EUR 4.982,1 Mio. (Vorjahr: EUR 4.646,4 Mio.). Davon entfällt der überwiegende Teil mit EUR 4.206,6 Mio. (EUR 3.942,1 Mio.) auf Bestandsimmobilien und zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen. Die Immobilienvorräte weisen einen Buchwert von EUR 377,6 Mio. (EUR 355,5 Mio.) des Buchwerts des Gesamtportfolios aus. Ein Buchwert in Höhe von EUR 245,7 Mio. (EUR 277,5 Mio.) entfällt auf die langfristigen Pipelineprojekte. Der Buchwert der Neubauten, die unter in Bau befindliches Immobilienvermögen ausgewiesen und für den BUWOG-Bestand erstellt werden, beträgt EUR 133,4 Mio. (EUR 56,3 Mio.). Die sonstigen Sachanlagen mit den selbst genutzten Immobilien betragen EUR 18,9 Mio. (EUR 14,9 Mio.).

Das Immobilienportfolio der BUWOG Group ist in der Bilanz in langfristiges und kurzfristiges Vermögen unterteilt. Es lässt sich gemäß bilanziellem Ausweis zum 30. April 2018 wie folgt auf die Darstellung im Portfoliobericht überleiten:

IMMOBILIENPORTFOLIO

zum 30. April 2018 in EUR Mio.

Langfristiges Vermögen	4.604,5	Immobilienvermögen	4.452,3	Bestandsimmobilien	4.206,6
				Pipelineprojekte	245,7
		Sonstige Sachanlagen	18,9	Selbst genutzte Immobilien ¹⁾	18,9
		In Bau befindliches Immobilienvermögen	133,4	Bau in Bestand	133,4
Kurzfristiges Vermögen	377,6	Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	Bestandsimmobilien	0,0
				Pipelineprojekte	241,5
		Immobilienvermögen	377,6	Entwicklungsprojekte	136,1
Gesamtportfolio BUWOG Group	4.982,1		4.982,1		4.982,1

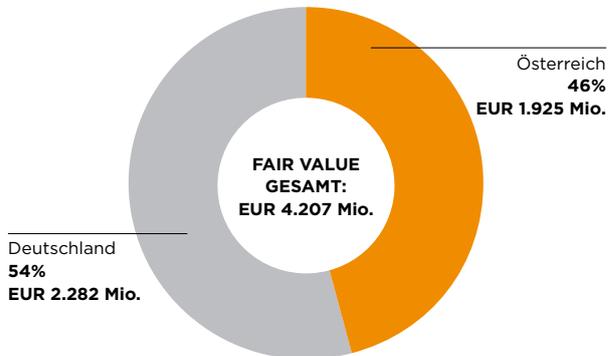
Angaben erfolgen mit Rundungsdifferenzen

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 2018



IMMOBILIENPORTFOLIO NACH BILANZWERTEN

zum 30. April 2018	Anzahl Bestands-einheiten	Bestands-immobilien in EUR Mio.	Pipeline-projekte in EUR Mio.	Selbst genutzte Immobilien in EUR Mio. ¹⁾	Bau in Bestand in EUR Mio.	Immobilien-vorräte in EUR Mio.	Immobilien-portfolio in EUR Mio.	Anteil
Deutschland	27.297	2.281,8	194,8	1,0	87,5	179,4	2.744,5	55,1%
Österreich	21.531	1.924,7	50,9	17,9	45,8	198,2	2.237,5	44,9%
BUWOG Group	48.828	4.206,5	245,7	18,9	133,4	377,6	4.982,0	100,0%

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 2018 insgesamt 48.828 Bestandseinheiten (49.597), die einen Fair Value in Höhe von EUR 4.206,5 Mio. (EUR 3.942,1 Mio.) repräsentieren und somit rund 85% des gesamten Immobilienportfolios (inkl. Entwicklungsprojekte) entsprechen. Die Bilanzierung des Bestandsimmobilienportfolios erfolgt nach IAS 40 zum aktuellen Fair Value.

Die BUWOG Group hat im Geschäftsjahr 2017/18 drei Immobilienportfolios mit insgesamt 74 Bestandseinheiten und rund 5.446 m² Nutzfläche für einen Gesamtkaufpreis in Höhe von EUR 9,8 Mio. bzw. rund EUR 1.800 pro m² erworben und vollständig übernommen. Des Weiteren wurde ein Kaufvertrag über einen Portfolioankauf mit 725 Bestandseinheiten im Norden Deutschlands für insgesamt EUR 73,0 Mio. unterzeichnet. Die Übergabe ist für das erste Quartal des Geschäftsjahres 2018/19 vorgesehen.

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% und 6%, 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 2018 ist mit rund 87% 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 2018 beträgt die annualisierte vertragliche Nettokaltmiete des Bestands inklusive Stellplätze insgesamt EUR 208,4 Mio. (EUR 205,1 Mio.). Dies entspricht einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 5,34 pro m² (EUR 5,18 pro m²) und einer Gross Rental Yield (annualisierte Nettokaltmiete zum Stichtag in Relation zum Fair Value) von 5,0% (5,2%). Der Leerstand wird auf Basis der Fläche ermittelt und beträgt zum Stichtag 30. April 2018 insgesamt 3,3% (3,4%). Die durchschnittliche Bestandseinheit im Bestandsportfolio der BUWOG Group hat eine Größe von rund 69 m².

Das Mietwachstum des Gesamtbestands der BUWOG Group betrug im Geschäftsjahr 2017/18 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 2,8% (4,5%). Das deutsche Bestandsportfolio verzeichnete ein Like-for-like-Mietwachstum um 4,0% (3,2%). Das österreichische Bestandsportfolio wuchs in der Like-for-like-Betrachtung im Geschäftsjahr 2017/18 um 0,7% (6,3%).

Im Vergleich zum Fair Value vom 30. April 2017 ergab sich eine weitere positive Wertentwicklung aus dem Bestandsportfolio der BUWOG Group im Geschäftsjahr 2017/18, die insgesamt zu einem ergebniswirksamen Neubewertungsergebnis für den Berichtszeitraum in Höhe von EUR 238,1 Mio. führt. Eine tabellarische Übersicht des Neubewertungsergebnisses sowie weitere Informationen zur regionalen Verteilung sind auf Seite 143 dargestellt.

Die BUWOG Group hat im Geschäftsjahr 2017/18 für laufende Instandhaltungen, Brauchbarmachungen von Wohnungen zwecks Neuvermietung, Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklagen bei Privatisierungsobjekten sowie für Großinstandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Summe EUR 77,6 Mio. (EUR 66,3 Mio.) in ihre Immobilienbestände investiert. Dies entspricht im Durchschnitt einer Investition von EUR 22,9 pro m² (EUR 18,9 pro m²). Die Investitionen in Instandhaltung betragen EUR 25,8 Mio. (EUR 27,0 Mio.) bzw. EUR 7,6 pro m² (EUR 7,7 pro m²). Für aktivierungsfähige CAPEX-Maßnahmen wurden EUR 51,8 Mio. (EUR 39,3 Mio.) bzw. EUR 15,3 pro m² (EUR 11,2 pro m²) investiert. Die CAPEX-Aktivierungsquote beträgt damit 66,8% (59,2%) 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 2018	Anzahl Bestands-einheiten	Gesamt-nutzfläche in m ²	Annualisierte Nettokalt-miete ¹⁾ in EUR Mio.	Monatliche Nettokalt-miete ¹⁾ in EUR pro m ²	Fair Value ²⁾ in EUR Mio.	Fair Value ²⁾ in EUR pro m ²	Gross Rental Yield ³⁾	Leer-stand ⁴⁾
Bundeshauptstädte	11.479	902.751	62	5,90	1.756	1.945	3,5%	3,4%
Wien	6.388	562.198	36	5,46	1.065	1.894	3,3%	3,6%
Berlin	5.091	340.553	26	6,61	691	2.030	3,8%	3,0%
Landeshauptstädte/Großstädte ⁵⁾	18.829	1.206.423	77	5,46	1.351	1.120	5,7%	2,4%
Stadtnahe Regionen ⁶⁾	7.522	521.904	31	5,16	544	1.041	5,7%	3,5%
Ländliche Regionen	10.998	733.418	38	4,57	555	757	6,9%	4,7%
Gesamt BUWOG Group	48.828	3.364.496	208	5,34	4.207	1.250	5,0%	3,3%
davon Deutschland	27.297	1.702.742	122	6,09	2.282	1.340	5,3%	2,2%
davon Österreich	21.531	1.661.755	87	4,56	1.925	1.158	4,5%	4,5%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag
 2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 30. April 2018
 3) Annualisierte Nettokaltmiete (Basis monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten zum Stichtag) im Verhältnis zum Fair Value
 4) Basis m²
 5) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil
 6) Unmittelbares Einzugsgebiet bis rund 15 km um die Bundes-, Landeshaupt- und Großstädte

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:

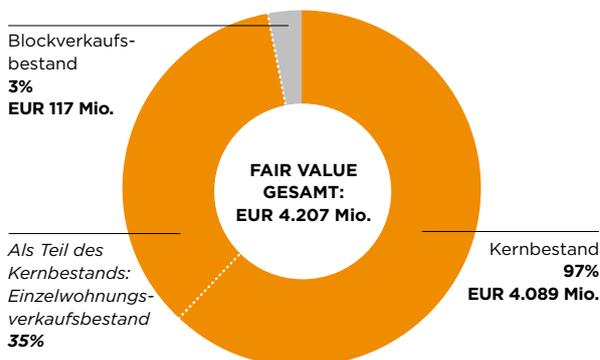
PORTFOLIO-SPLIT NACH STRATEGIE-CLUSTER

zum 30. April 2018		Kernbestand	Einzelwohnungs-verkaufsbestand	Block-verkaufsbestand	Gesamt-bestand
Bestandseinheiten	Stück	35.359	11.159	2.310	48.828
Gesamtnutzfläche	in m ²	2.295.378	892.752	176.365	3.364.496
Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR pro m ²	5,62	4,89	3,84	5,34
Fair Value ²⁾	in EUR Mio.	2.655	1.434	117	4.207
Fair Value ²⁾	in EUR pro m ²	1.157	1.606	665	1.250
Gross Rental Yield ³⁾	in %	5,7%	3,5%	6,5%	5,0%
Leerstand im Cluster	nach m ²	2,5%	4,9%	6,4%	3,3%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag
 2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 30. April 2018
 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 2018



VERKAUF VON BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY SALES)

Im Geschäftsjahr 2017/18 wurden im Rahmen von Einzelwohnungs- sowie Blockverkäufen insgesamt 1.022 Bestandseinheiten (1.731), davon 1.018 Einheiten (1.700) aus dem österreichischen und 6 (31) aus dem deutschen Bestand, verkauft. Damit wurde ein operatives Ergebnis (NOI) in Höhe von EUR 41,6 Mio. (EUR 44,3 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 2017/18 wurden insgesamt 567 Bestandseinheiten (614), davon 561 Einheiten aus dem österreichischen und sechs Einheiten aus dem deutschen Bestand, verkauft. Hierdurch wurde ein Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO in Höhe von EUR 39,3 Mio. (EUR 37,1 Mio.) und eine Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 62% (rund 57%) erzielt.

Im Rahmen von Blockverkäufen hat die BUWOG Group zur Portfoliobereinigung und -verdichtung im Geschäftsjahr 2017/18 insgesamt 455 Bestandseinheiten (1.117 Bestandseinheiten) veräußert, wovon 36 Bestandseinheiten aus dem Verkauf des Portfolios Tirol stammen. Der Ergebnisbeitrag der Blockverkäufe ist nicht Teil des Recurring FFO und wird im Total FFO berücksichtigt. Er beträgt insgesamt EUR 4,1 Mio. (EUR 5,4 Mio.) bei einer Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 17% (5%).

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 2018 bilanzierten Pipelineprojekte der BUWOG Group weisen einen Buchwert in Höhe von EUR 245,7 Mio. (EUR 277,5 Mio.) auf.

PIPELINE-PROJEKTE FAIR VALUE

zum 30. April 2018	Property Development Projekte Baubeginn > 6 Monate in EUR Mio.	Property Development Grundstücksreserven in EUR Mio.	Property Development Zur Veräußerung gehaltenes Vermögen in EUR Mio.	Asset Management Grundstücksreserven in EUR Mio.	Gesamt Pipelineprojekte in EUR Mio.	Anteil an Pipelineprojekten
Deutschland	194,7	0,0	0,0	0,1	194,8	79,3%
Österreich	46,9	2,2	0,0	1,7	50,9	20,7%
Summe	241,6	2,2	0,0	1,8	245,7	100,0%

SONSTIGE SACHANLAGEN

Der Buchwert der Sonstigen Sachanlagen in Höhe von insgesamt EUR 18,9 Mio. (EUR 14,9 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 12,3 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 m² 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 2018 EUR 133,4 Mio. (EUR 56,3 Mio.). Zum Stichtag befinden sich in Wien 350 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 56 Mio. in Bau. In Berlin befinden sich 448 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 119 Mio. in Bau. Im Geschäftsjahr 2017/18 wurde in Wien das Projekt Breitenfurter Straße 239 mit insgesamt 100 Einheiten fertiggestellt und in den Bestand übergeben. In Berlin wurden mit dem Projekt Ankerviertel 86 Einheiten fertiggestellt und in den Bestand 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 2018 konkrete Verkaufspläne, die eine zeitnahe Veräußerung erwarten lassen. Zum Stichtag 30. April 2018 bestehen diese Voraussetzungen für keine der Liegenschaften.

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 2018 insgesamt EUR 377,6 Mio. (EUR 355,5 Mio.).

IMMOBILIENBEWERTUNG

Die BUWOG Group erstellt ihren Konzernabschluss zum 30. April 2018 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. Die im Rahmen der Neubewertung festgestellten Fair Values der Immobilienbestände haben unmittelbaren Einfluss auf den Net Asset Value (NAV) und sind somit ein wesentlicher Faktor bei der Beurteilung der Vermögenslage der BUWOG Group.

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.

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENVERKEHRSWERTE IM GESCHÄFTSJAHR 2017/18

Der Fair Value des Immobilienvermögens der BUWOG Group zum 30. April 2018 konnte gemäß Bewertungsgutachten von CBRE im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesteigert werden. Das Neubewertungsergebnis des Immobilienvermögens nach IAS 40 beträgt zum 30. April 2018 EUR 242,0 Mio. Dabei resultieren EUR 210,1 Mio. aus der Bewertung des deutschen Immobilienbestands und EUR 28,0 Mio. aus der Bewertung des österreichischen Immobilienbestands. Darüber hinaus kam es zu einer Aufwertung bei Pipeline-Projekten in Höhe von insgesamt EUR 3,9 Mio.

Der Wertansatz der nach IAS 40 zum Buchwert erfassten Bestandsimmobilien betrug zum Stichtag 30. April 2018 EUR 4.206,5 Mio. und jener der Pipeline-Projekte EUR 245,7 Mio. In Summe ergibt sich daraus ein Buchwert des Immobilienvermögens in Höhe von EUR 4.452,3 Mio.

Die überdurchschnittlich positive Entwicklung des Fair Values im Immobilienbestand Deutschland von EUR 210,1 Mio. ist im Wesentlichen 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 Ballungszentren in Norddeutschland, wie beispielsweise Lübeck und Kiel. 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 Bewirtschaftung zum Anstieg des Fair Values, insbesondere in den Kernregionen der BUWOG Group, bei. Im deutschen Bestandsportfolio resultiert das höchste Neubewertungser-

gebnis aus Berlin (Bundeshauptstadt sowie stadtnahe Region) mit EUR 83,5 Mio., was im Wesentlichen aus der anhaltend starken Yield Compression resultiert. In den Landeshauptstädten/Großstädten wurden die Bestände in Lübeck (EUR 43,9 Mio.), Kiel (EUR 23,4 Mio.) sowie in den stadtnahen Regionen von Hamburg (EUR 16,4 Mio.) deutlich aufgewertet.

Im österreichischen Immobilienbestand der BUWOG Group resultiert die Aufwertung in Höhe von EUR 28,0 Mio. aus der positiven Entwicklung der Eigentumspreise am Immobilienmarkt. Die Anhebung der Fair Values erfolgte schwerpunktmäßig in den Einzelwohnungsverkaufsobjekten in Wien mit EUR 32,2 Mio.

Zusammengefasst wird das Neubewertungsergebnis in der Regional-Clustering nachfolgend dargestellt.

NEUBEWERTUNGSERGEBNIS DES BESTANDS NACH REGIONALEM CLUSTER

zum 30. April 2018	Neubewertungsergebnis in EUR Mio.	Fair Value in EUR Mio.	Fair Value in EUR pro m ²	Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾ in EUR pro m ²	Multiplikator Nettokaltmiete
Bundeshauptstädte	109,3	1.756	1.945	5,90	28,4
Wien	30,6	1.065	1.894	5,46	30,0
Berlin	78,7	691	2.030	6,61	26,4
Landeshauptstädte/Großstädte ²⁾	87,6	1.351	1.120	5,46	17,5
Stadtnahe Regionen ³⁾	22,4	544	1.041	5,16	17,4
Ländliche Regionen	18,9	555	757	4,57	14,5
Gesamt BUWOG Group	238,1	4.207	1.250	5,34	20,2
davon Deutschland	210,1	2.282	1.340	6,09	18,8
davon Österreich	28,0	1.925	1.158	4,56	22,2

In der Tabelle werden Auf- und Abwertungen saldiert dargestellt.

Fair Value sowie Neubewertungsergebnis gemäß Bewertungsgutachten von CBRE vom 30. April 2018

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

FINANZIERUNGEN

Im Wirtschaftsjahr 2017/18 erfolgten planmäßig diverse (Re-)Finanzierungen von Bestandsimmobilien bzw. erforderliche Verlängerungen von Betriebsmittellinien mit einem Volumen von insgesamt EUR 39,6 Mio.¹⁾ und einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,34%. Darüber hinaus konnte im Berichtsjahr ein Finanzierungsvolumen für Projektfinanzierungen in Höhe von insgesamt EUR 171,4 Mio.²⁾ mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,17% abgeschlossen werden.

In Summe setzte die BUWOG Group ihre Finanzierungen zu nachhaltig vorteilhaften Konditionen fort und konnte somit den Beitrag des Finanzergebnisses zum Recurring FFO weiter verbessern.

FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

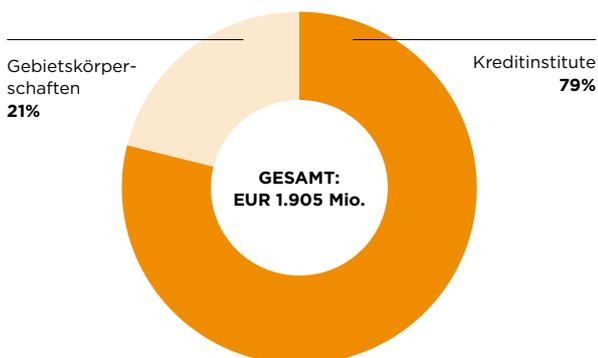
	Restschuld in EUR Mio.	Anteil an Restschuld	Ø Zinssatz	Ø Laufzeit in Jahren
Bankverbindlichkeiten	1.496	79%	2,15%¹⁾	10,1
davon Deutschland	806	42%	2,03%	5,7
davon Österreich	689	36%	2,29%	15,2
Gebietskörperschaften	408	21%	1,73%	18,6
davon Deutschland	1	0%	3,00%	21,2
davon Österreich	408	21%	1,73%	18,6
Wandelschuldverschreibung	1	0%	0,00%	3,4
Gesamt	1.905	100%	2,06%	11,9

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten
1) Inkl. Aufwendungen für derivative Finanzinstrumente.

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 2018 rund EUR 1.905 Mio. Die Netto-Finanzverbindlichkeiten von EUR 1.670,2 Mio. in Relation zum Buchwert von EUR 4.963,2 Mio. des Gesamtportfolios ergeben den Loan-to-Value. Dieser konnte im Vergleich zum 30. April 2017 erfolgreich von 44,1% auf 33,7% (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 2018



WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG

Zum 30. April 2018 sind von der im Geschäftsjahr 2016/17 erfolgreich abgeschlossenen, unbesicherten Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 300 Mio. aufgrund der Ablösung durch die Vonovia SE zu einem Wandlungspreis in Höhe von EUR 25,10 je Aktie, verbleibend EUR 1,2 Mio. aushaftend.

Aus der Ablösung der Wandelschuldverschreibung resultiert ein durchschnittlicher Zinsnachteil in Höhe von rund 0,28% in Bezug auf die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns.

1) Zum 30. April 2018 sind EUR 32,1 Mio. mangels Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen noch nicht ausgezahlt.
2) Zum 30. April 2018 sind EUR 162,6 Mio. mangels Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen noch nicht ausgezahlt.

UNTERNEHMENS-RATING BBB+

Im Berichtsjahr unterzog sich die BUWOG AG erstmalig einem Corporate-Credit-Rating-Verfahren und wurde durch die international führende Rating-Agentur S&P mit BBB+ mit stabilem Ausblick eingestuft. In der Begründung verwies S&P unter anderem auf die regionale Verteilung, Qualität und den geringen Leerstand des BUWOG-Bestandportfolios. In Bezug auf die Development-Aktivitäten hob S&P die Flexibilität des Geschäftsmodells der BUWOG AG, das die Möglichkeit bietet, bei sich ändernden Marktbedingungen vom Bau-zum-Verkauf in den Bau-in-den-eigenen-Bestand zu wechseln, hervor. Durch das sehr positive Rating sicherte sich die BUWOG AG eine größere Unabhängigkeit in der Finanzierung zu günstigen Konditionen. Gleichzeitig sieht sich die BUWOG AG in der Verfolgung ihres Geschäftsmodells durch die Einschätzungen von S&P bestätigt.

FINANZIERUNGSPARTNER UND TILGUNGSTRUKTUR

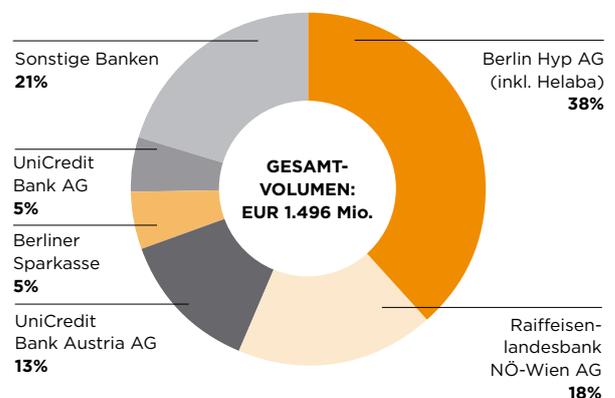
Die BUWOG Group profitiert von ihren historisch gewachsenen, langjährigen Geschäftsbeziehungen zu über 40 Kreditinstituten in Österreich und Deutschland. Zu den wichtigsten Vertragspartnern zählen die Berlin Hyp AG, die Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG, die UniCredit Bank Austria AG, die Berliner Sparkasse 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.

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.

Die Tilgungsstruktur nach Fälligkeit stellt sich wie folgt dar:

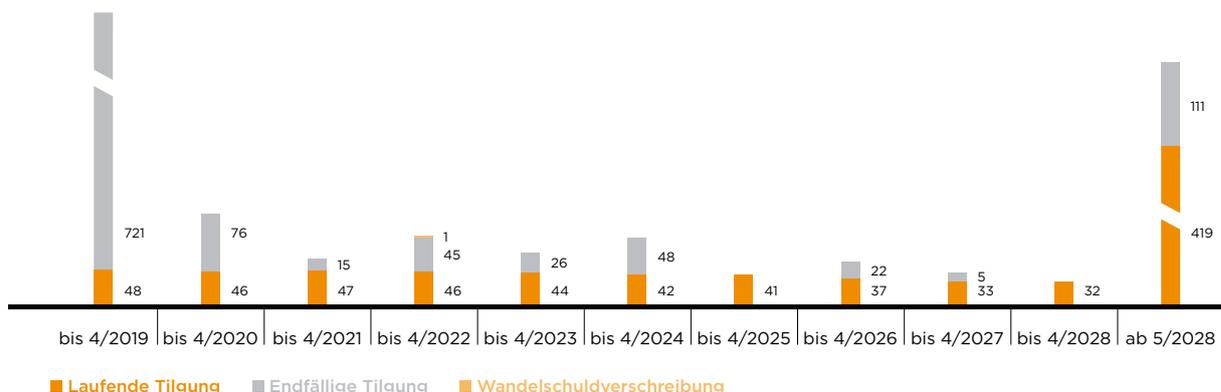
WESENTLICHE FINANZIERUNGSPARTNER

per 30. April 2018



TILGUNG NACH FÄLLIGKEIT

p.a., Basis Restschuld in EUR Mio.



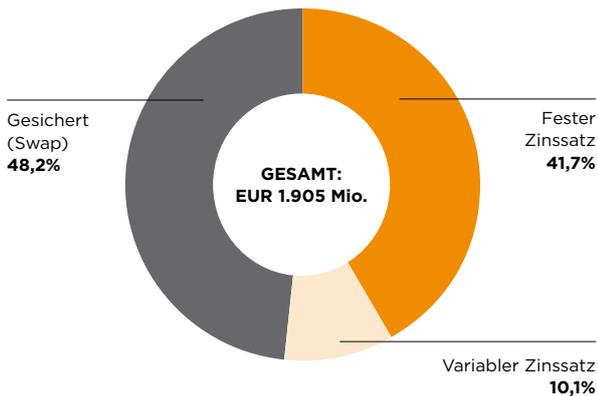
Im Geschäftsjahr 2016/17 kam es bei Bankfinanzierungen in der BUWOG Group zu keinem Bruch von Covenants. Im Berichtsjahr wurden grundsätzlich alle Financial Covenants erfüllt. Als Folge von verspätet zur Verfügung gestellten Jahresabschlüssen (Information Covenants) hätten die finanzierenden Banken bei einem Finanzierungsvolumen von EUR 658,8 Mio. zum 30. April 2018 die Möglichkeit gehabt, von dem vertraglich vereinbarten Kündigungsrecht Gebrauch zu machen, daher wurden die bisher als langfristige Finanzverbindlichkeiten gezeigten Beträge auf kurzfristig umgegliedert. Tatsächlich ist eine Fälligstellung nicht erfolgt. Die nicht zeitgerecht zur Verfügung gestellten Informationen wurden mittlerweile nachgeholt. Das gute Rating der BUWOG im Investmentgrade-Bereich untermauert die Bonitätsstärke und trägt zu einer partnerschaftlichen Beziehung mit den Kreditgebern bei.

VERZINSUNGSSTRUKTUR

Entsprechend der langfristig ausgerichteten Finanzierungsstruktur sind die abgeschlossenen Finanzierungsverträge zu rund 90% über Festzinsvereinbarungen bzw. mit Zinsswaps gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Der durchschnittliche gewichtete Nominalzinssatz ist aufgrund der gewandelten Wandelschuldverschreibung im Zuge des Übernahmeangebots durch die Vonovia SE im abgeschlossenen Geschäftsjahr von 1,78% auf 2,06% gestiegen.

VERZINSUNGSSTRUKTUR

zum 30. April 2018



WOHNBAUFÖRDERUNGEN

Eine Besonderheit in der Finanzierung der BUWOG Group stellen die Förderdarlehen in Österreich von Kreditinstituten und Gebietskörperschaften mit einem Anteil von rund 24% 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 Landeswohnbaufördergesetzen 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 Restriktionen 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 2018 eine durchschnittliche Verzinsung von rund 1,59% auf. Die Förderdarlehen sind überwiegend fix verzinst und beinhalten Annuitätensprünge bzw. Staffelzinsvereinbarungen, die bei Vertragsabschluss bekannt sind und grundsätzlich mittels Mietzinssteigerungen weitergegeben werden.

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 2018 hält die BUWOG Group Derivate mit einem Referenzbetrag in Höhe von EUR 919 Mio. In Summe sind somit rund 90% der Finanzverbindlichkeiten durch Swaps bzw. Festzinsvereinbarungen gegen das Zinsänderungsrisiko abgesichert. Aufgrund von Floor-Vereinbarungen (der negative Euribor wird, aus dem Grundgeschäft nicht weitergegeben) bei abgesicherten Grundgeschäften mit einem Volumen von EUR 477 Mio. kommt es aufgrund der aktuell negativen Referenzzinssätze zu einem Anstieg des Zinsaufwands. Weitere Einzelheiten der Derivate sind dem Kapitel 7.2.5 *Zins- und Kursänderungsrisiko* im Konzernabschluss zu entnehmen.

ANGABEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die nachfolgenden Ausführungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nehmen Bezug auf das abgeschlossene Geschäftsjahr 2017/18 sowie das Vorjahr 2016/17 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 den NOI von EUR 156,9 Mio. auf EUR 157,3 Mio. steigern. Bedingt durch den Portfolio-Verkauf Tirol sank die annualisierte Nettokaltmiete von EUR 214,4 Mio. auf EUR 210,9 Mio.

Der Geschäftsbereich Property Sales ist durch margenstarke Einzelwohnungsverkäufe und Blockverkäufe zur Portfoliooptimierung an Investoren gekennzeichnet. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 1.022 Bestands-einheiten (1.731) verkauft, 567 (614) Einheiten im Einzelwohnungsverkauf mit einer stabil hohen Marge in Höhe von 62 % sowie 455 (1.117) Einheiten im Blockverkauf. Durch ein niedrigeres Volumen im Bereich Blockverkauf sank der NOI des Geschäftsbereichs um EUR 2,7 Mio. auf EUR 41,6 Mio.

Der NOI des Geschäftsbereichs Property Development in Höhe von EUR 57,7 Mio. (EUR 28,3 Mio.) konnte im Berichtszeitraum mehr als verdoppelt werden. Diese positive Entwicklung spiegelt sich auch in der Anzahl an fertiggestellten Einheiten in Wien und Berlin wider, die um 5,4% auf 432 Einheiten gesteigert werden konnten.

ERTRAGSLAGE

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in EUR Mio.	2017/18	2016/17	Veränderung
NOI aus Asset Management	157,3	156,9	0,3%
NOI aus Property Sales ¹⁾	41,6	44,3	-6,2%
NOI aus Property Development	57,7	28,3	>100%
Sonstige betriebliche Erträge	4,6	3,5	31,6%
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-77,0	-40,6	-89,5%
Operatives Ergebnis	184,3	192,4	-4,2%
Sonstiges Bewertungsergebnis	242,0	335,2	-27,8%
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	426,3	527,5	-19,2%
Finanzergebnis	-83,0	-69,3	-19,8%
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	343,3	458,3	-25,1%
Konzernergebnis	279,3	366,7	-23,8%
Konzernergebnis je Aktie²⁾ in EUR	2,46	3,59	-31,5%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Inklusive Anpassung IFRS 5 EUR 0,0 Mio. (EUR 1,8 Mio.)

2) Basis 111.574.193 Aktien, VJ: 99.773.479 Aktien (gewichtet)

Asset Management. Die Erträge aus dem Geschäftsbereich Asset Management resultieren aus Nettokaltmieten für Wohnimmobilien in Höhe von EUR 193,5 Mio. (EUR 200,1 Mio.) und sonstigen Mieterträgen in Höhe von EUR 17,4 Mio. (EUR 14,4 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 107,6 Mio. (EUR 112,0 Mio.) und sonstige Umsatzerlöse in Höhe von EUR 0,3 Mio. (EUR 0,2 Mio.). Diesen Umsätzen stehen Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen in Höhe von EUR 106,8 Mio. (EUR 112,1 Mio.) sowie Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen in Höhe von EUR 54,7 Mio. (EUR 57,7 Mio.) – davon Instandhaltungsaufwendungen für den eigenen Bestand in Höhe von EUR 25,9 Mio. (EUR 27,1 Mio.) – gegenüber.

Der NOI aus Asset Management blieb, trotz des Portfolio-Verkaufs Tirol im vergangenen Geschäftsjahr, mit EUR 157,3 Mio. (EUR 156,9 Mio.) stabil. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung des NOI aus Asset Management Deutschland von EUR 81,5 Mio. auf EUR 90,0 Mio. Hintergrund sind die hohen Neuvermietungsabschlüsse und Bestandsmieterhöhungen in Berlin und weiteren Großstädten. Der NOI aus dem Asset Management Österreich sank von EUR 75,4 Mio. auf EUR 67,3 Mio.

ÜBERSICHT ASSET MANAGEMENT

in EUR Mio.	2017/18	2016/17	Veränderung
Mieterlöse Wohnen	193,5	200,1	-3,3%
Sonstige Mieterträge	17,4	14,4	21,0%
Mieterlöse	210,9	214,4	-1,7%
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse	107,6	112,0	-3,9%
Sonstige Umsatzerlöse	0,3	0,2	11,9%
Umsatzerlöse	318,8	326,7	-2,4%
NOI aus Asset Management	157,3	156,9	0,3%
NOI-Marge Asset Management	74,5%	73,1%	1,4 PP

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

Property Sales. Das operative Ergebnis (NOI) aus Property Sales reduzierte sich im Geschäftsjahresvergleich von EUR 44,3 Mio. auf EUR 41,6 Mio. Auch die Anzahl der verkauften Bestandseinheiten verringerte sich von 1.731 im Vorjahr auf 1.022 Einheiten, davon im Vorjahr 1.116 Bestandseinheiten aus dem Verkauf des Portfolios Tirol. Die Marge im Einzelwohnungsverkauf von 62% konnte gegenüber dem Vorjahr um 5,5 Prozentpunkte gesteigert werden. Die Position „Anpassung IFRS 5“ enthält die Neubewertung des zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögens nach IFRS 5 und betrug im Vorjahr EUR 1,8 Mio. Dieser Bewertungseffekt wird bei der NOI-, EBITDA- und Total-FFO-Ermittlung bereinigt und in der Periode der Realisierung der Verkaufserlöse als Teil des jeweiligen Ergebnisses gezeigt. Die wesentlichen Parameter zur Aufteilung zwischen Einzelwohnungsverkauf und Blockverkauf (Objekt- und Portfolioverkauf) sind der folgenden Darstellung zu entnehmen:

ÜBERSICHT PROPERTY SALES

	2017/18	2016/17	Veränderung
Verkauf von Bestandseinheiten	1.022	1.731	-41,0%
davon Einzelwohnungsverkauf	567	614	-7,7%
davon Blockverkauf	455	1.117	-59,3%
Umsätze Property Sales in EUR Mio.	130,7	228,4	-42,8%
davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.	104,0	104,9	-0,8%
davon Blockverkauf in EUR Mio.	26,7	123,4	-78,4%
NOI Property Sales in EUR Mio.	41,6	44,3	-6,2%
Anpassung IFRS 5 aktuelles Jahr	0,0	-1,8	100%
Anpassung IFRS 5 Vorjahr	1,8	0,0	n.a.
NOI Property Sales in EUR Mio. bereinigt	43,4	42,5	2,0%
davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.	39,2	37,1	5,8%
davon Blockverkauf in EUR Mio.	4,2	5,4	-23,8%
Marge auf den Fair Value	50%	23%	26,8 PP
davon Einzelwohnungsverkauf	62%	57%	5,5 PP
davon Blockverkauf	17%	5%	12,7 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 2017/18 sehr erfolgreich. Die Umsätze aus dem Verkauf übertrafen das Vorjahresergebnis um 17,7% und liegen im aktuellen Geschäftsjahr bei EUR 205,6 Mio. Das um den auf den beizulegenden Zeitwert von im Bau befindlichen Immobilienvermögen bereinigte Ergebnis in Österreich hat sich um 88,2% verbessert und beträgt EUR 31,6 Mio. Einen wesentlichen Ergebnisbeitrag erzielten dabei die Übergaben aus dem exklusiven Projekt in der Pfarrwiesengasse, dem Projekt „Seefeld I“, dem Projekt „Southgate“, sowie dem Projekt Töllergasse T(h)ree. Des Weiteren wurden im aktuellen Geschäftsjahr vier Grundstücksverkäufe in Österreich (Walter-Jurmann-Gasse mit einem Ergebnis in Höhe von EUR 0,7 Mio., Windmühlgasse mit einem Ergebnis in Höhe von EUR 3,4 Mio., Triester Straße mit einem Ergebnis in Höhe von EUR 0,6 Mio. und Pfeiffergasse mit einem Ergebnis in Höhe von EUR 0,4 Mio.) und ein Grundstücksverkauf in Deutschland getätigt (Harzer Straße mit einem Ergebnis in Höhe von EUR 5,3 Mio.).

Mit dem insgesamt deutlichen Anstieg des NOI im Geschäftsjahr sowie einer NOI-Marge von rund 19% bestätigt die BUWOG Group ihre strategisch erfolgreiche Ausrichtung in diesem Geschäftsbereich.

ÜBERSICHT PROPERTY DEVELOPMENT

	2017/18	2016/17	Veränderung
Verkaufte und übergebene Einheiten	432	410	5,4%
davon Deutschland	164	189	-13,2%
davon Österreich	268	221	21,3%
Umsätze Property Development in EUR Mio.	205,6	174,7	17,7%
davon Deutschland in EUR Mio.	75,0	78,3	-4,3%
davon Österreich in EUR Mio.	130,6	96,3	35,6%
NOI Property Development in EUR Mio.	57,7	28,3	>100%
Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-19,6	-5,6	>100%
NOI Property Development bereinigt in EUR Mio.	38,1	22,7	67,9%
davon Deutschland in EUR Mio.	6,5	5,9	10,1%
davon Österreich in EUR Mio.	31,6	16,8	88,2%
NOI-Marge Property Development bereinigt	18,5%	13,0%	5,5 PP
davon Deutschland	8,7%	7,5%	1,1 PP
davon Österreich	24,2%	17,5%	6,8 PP

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen. Aufwendungen, die den drei Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbar sind, betragen EUR 77,0 Mio. (EUR 40,6 Mio.). Im Wesentlichen umfassen diese den Personalaufwand in Höhe von EUR 30,1 Mio. (EUR 15,8 Mio.), den Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand in Höhe von EUR 22,9 Mio. (EUR 9,4 Mio.) sowie EDV- und Kommunikationsaufwendungen in Höhe von EUR 5,7 Mio. (EUR 3,7 Mio.). Die Aufwendungen für Werbung und Marketing betragen EUR 2,9 Mio. (EUR 2,0 Mio.). Die wesentliche Steigerung des Beratungsaufwands ist auf die strategische Beratung aufgrund des Übernahmeangebots der Vonovia SE zurückzuführen. Einen weiteren Faktor bildet der Anstieg des durchschnittlichen Mitarbeiterstands (FTE) auf 761 (718).

Sonstiges Bewertungsergebnis. Das sonstige Bewertungsergebnis von EUR 242,0 Mio. (EUR 335,2 Mio.) beinhaltet im Wesentlichen die Anpassungen auf den beizulegenden Zeitwert jener Immobilien, die in der Bilanz im Immobilienvermögen dargestellt sind. Für weitere Details wird auf das Kapitel 5.7 *Neubewertung von Immobilienvermögen* im Konzernabschluss verwiesen.

Finanzergebnis. Das Finanzergebnis in Höhe von EUR -83,0 Mio. (EUR -69,3 Mio.) beinhaltet neben baren Finanzierungsaufwendungen von EUR -42,7 Mio. (EUR -47,9 Mio.) auch das unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Derivate von EUR -15,9 Mio. (EUR +1,8 Mio.) sowie der Finanzverbindlichkeiten von EUR -11,3 Mio. (EUR -10,9 Mio.). Dieses unbare Ergebnis aus der Fair-Value-Bewertung der Finanzverbindlichkeiten ist auf die unterschiedliche Entwicklung der zugrunde liegenden Diskontkurve im Geschäftsjahr 2017/18 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 Rückgang des operativen Ergebnisses um 4,2% auf EUR 184,3 Mio. resultiert aus den zuvor dargestellten Effekten. 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 170,6 Mio. (EUR 188,1 Mio.).

EBITDA

in EUR Mio.	2017/18	2016/17	Veränderung
Operatives Ergebnis	184,3	192,4	-4,2%
Zu-/Abschreibung	4,2	3,1	34,0%
Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-19,6	-5,6	>100%
Anpassung IFRS 5 Vorjahr	1,8	0,0	n.a.
Anpassung IFRS 5 aktuelles Jahr	0,0	-1,8	n.a.
EBITDA¹⁾	170,6	188,1	-9,3%
EBITDA Asset Management	103,0	127,6	-19,2%
EBITDA Property Sales¹⁾	41,0	41,7	-1,7%
davon Einzelwohnungsverkauf	37,1	36,3	2,0%
davon Blockverkauf	3,9	5,3	-26,3%
EBITDA Property Development	26,6	18,9	41,0%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) 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 10,4% auf EUR 129,4 Mio. (EUR 117,2 Mio.) erneut gesteigert werden. Die um 31,8% erhöhten CAPEX-Investitionen in den Bestand und die damit gesteigerte Aktivierungsquote führen zu einer Verminderung des AFFO um 0,3% auf EUR 77,7 Mio.

FFO

in EUR Mio.	2017/18	2016/17	Veränderung
Konzernergebnis	279,3	366,7	-23,8%
Ergebnis aus Property Sales	-41,6	-44,3	6,2%
Übriges Finanzergebnis	40,1	20,9	91,8%
Neubewertung von Immobilienvermögen ¹⁾	-261,6	-340,7	23,2%
Zu-/Abschreibung	4,2	3,1	36,4%
Latente Steuern	49,1	62,3	-21,2%
Sonstiges	20,8	12,2	70,3%
FFO	90,2	80,1	12,6%
Ergebnis Einzelwohnungsverkauf	39,2	37,1	5,8%
Recurring FFO	129,4	117,2	10,4%
Ergebnis Blockverkauf	4,2	5,4	-23,8%
Total FFO	133,6	122,6	9,0%
Recurring FFO je Aktie in EUR unverwässert ²⁾	1,16	1,17	-1,2%
Total FFO je Aktie in EUR unverwässert ²⁾	1,20	1,23	-2,6%
Recurring FFO	129,4	117,2	10,4%
CAPEX	-51,7	-39,3	-31,8%
AFFO	77,7	77,9	-0,3%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Enthält das Neubewertungsergebnis des Immobilienvermögens EUR 242,0 Mio. (EUR 335,2 Mio.) und die Bewertung des in Bau befindlichen Immobilienvermögens EUR 19,6 Mio. (EUR 5,6 Mio.)

2) Basis 111.574.193 Aktien, VJ: 99.773.479 Aktien (gewichtet)

Im übrigen Finanzergebnis werden das sonstige Finanzergebnis in Höhe von EUR -36,0 Mio. (EUR -18,0 Mio.), das Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR -2,7 Mio. (EUR -2,8 Mio.), das Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten sonstigen finanziellen Vermögenswerten in Höhe von EUR +0,5 Mio. (EUR +0,6 Mio.), zahlungswirksame Finanzierungskosten aus laufenden Kreditaufnahmen in Höhe von EUR +0,6 Mio. (EUR +1,1 Mio.) sowie der Zinszuwachs nach der Effektivzinsmethode der im Berichtszeitraum begebenen Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR -2,6 Mio. (EUR -1,7 Mio.) bereinigt (insgesamt EUR -40,1 Mio. und im Vorjahr EUR -20,9 Mio.).

Die Position Zu-/Abschreibung enthält die Abschreibungen auf sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte in Höhe von EUR 3,8 Mio. (EUR 2,4 Mio.) sowie Aufwendungen aus der Bewertung von Immobilienvorräten in Höhe von EUR 0,4 Mio. (EUR 0,7 Mio.).

In der Position „Sonstiges“ sind Personalaufwendungen in Höhe von EUR 0,6 Mio. (EUR 2,4 Mio.) und Sachkosten in Höhe von EUR 8,7 Mio. (EUR 7,1 Mio.) für projektbezogene und sonstige nicht wiederkehrende Aufwendungen sowie Aufwendungen für ein Mitarbeitererevent in Höhe von EUR 0,6 Mio. (EUR 0,0 Mio.) enthalten. Des Weiteren sind in dieser Position Beratungsleistungen im Gesamtvolumen von EUR 10,6 Mio. (EUR 0,0 Mio.), die im Rahmen der strategischen Beratung aufgrund des Übernahmeangebots der Vonovia SE angefallen sind, ausgewiesen. Zusätzlich enthält diese Position eine Abfindungszahlung an Herrn Segal zum Ausgleich der Restlaufzeit des Anstellungsvertrags und des Verzichts auf die Ausübung des Sonderkündigungsrechts in Höhe von EUR 2,5 Mio. (EUR 0,0 Mio.), Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen durch Eigenkapitalinstrumente in Höhe von EUR 0,0 Mio. (EUR 0,2 Mio.), Erträge aus Versicherungsvergütungen in Höhe von EUR 0,5 Mio. (EUR 0,5 Mio.) und Erträge aus Rückvergütung sonstiger Aufwendungen aus Vorperioden in Höhe von EUR 0,0 Mio. (EUR 0,5 Mio.). Des Weiteren sind in dieser Position sonstige Aufwendungen, sonstige Mieterträge und sonstige betriebliche Erträge im Rahmen der Abrechnung mit einem Großmieter in Höhe von EUR 1,0 Mio. als Schadensvergütung, EUR 2,1 Mio. als sonstige Mieterträge und EUR 0,7 Mio. als Ertrag aus der Auflösung von Haftrücklässen sowie im Vorjahr Zuführungen zu Rückstellungen für außergewöhnliche und/oder aperiodische Schadensfälle und Rechtsstreitigkeiten in Höhe von EUR 0,0 Mio. (EUR 3,5 Mio.) erfasst.

VERMÖGENSLAGE

VERKÜRZTE BILANZ

in EUR Mio.	30. April 2018	30. April 2017	Veränderung
Immobilienvermögen	4.452,3	4.203,9	5,9%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	133,4	56,3	>100%
Sonstige Sachanlagen	18,9	14,9	26,3%
Immaterielle Vermögenswerte	17,3	14,6	18,6%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	240,3	127,7	88,2%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	13,6	15,5	-11,9%
Latente Steueransprüche	0,0	0,2	-100%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	15,7	-100%
Steuererstattungsansprüche	14,6	3,9	>100%
Immobilienvorräte	377,6	355,5	6,2%
Liquide Mittel	219,3	211,4	3,7%
AKTIVA	5.487,3	5.019,7	9,3%
Eigenkapital	2.822,3	1.995,8	41,4%
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibung	1,2	288,0	-99,6%
Finanzverbindlichkeiten	1.888,3	1.963,5	-3,8%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	424,7	464,0	-8,5%
Steuerschulden	12,4	28,8	-56,9%
Rückstellungen	15,2	14,6	3,9%
Latente Steuerschulden	323,2	264,9	22,0%
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	0,0	0,1	-100%
PASSIVA	5.487,3	5.019,7	9,3%



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 Konzernabschluss 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 Aufbau der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen ist auf eine Anzahlung im Rahmen eines Portfoliankaufs in Deutschland zurückzuführen.

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 8,2% auf EUR 25,85 je Aktie. Für weitere Einzelheiten wird auf das Unterkapitel *EPRA-Performance-Kennzahlen* des Konzernlageberichts verwiesen.

EPRA NAV

in EUR Mio.	30. April 2018	30. April 2017	Veränderung
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen	2.796,7	1.974,6	41,6%
Firmenwerte	-5,6	-5,6	0,0%
Immobilienvorräte (Buchwert) ¹⁾	-377,6	-355,5	-6,2%
Immobilienvorräte (Zeitwert)	421,0	427,7	-1,6%
Selbstgenutztes Gebäude (Buchwert)	-17,1	-13,6	-25,9%
Selbstgenutztes Gebäude (Zeitwert)	21,6	19,1	13,4%
Positiver Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-0,0	0,0	n.a.
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	44,3	66,1	-33,0%
Aktive latente Steuern auf Immobilienvermögen	-0,0	-0,2	99,9%
Passive latente Steuern auf Immobilienvermögen bereinigt ²⁾	345,9	305,6	13,2%
Latente Steuern Immobilienvorräte	-11,3	-20,0	43,3%
Latente Steuern derivative Finanzinstrumente	-8,5	-13,4	36,3%
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	3.209,5	2.384,8	34,6%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	124.149.546	99.773.479	24,4%
EPRA NAV je Aktie in EUR unverwässert (Stichtag)	25,85	23,90	8,2%

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 45,2 Mio. (EUR 33,4 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 2017 von 44,1% auf 33,7% gesunken. Der Rückgang ist bestimmt durch den Anstieg des Immobilienvermögens im Zuge der Neubewertung zum 30. April 2018, der starken Entwicklung des Geschäftsbereichs Property Development und der Wandlung von Wandelschuldverschreibungen in Aktien.

LOAN-TO-VALUE RATIO

in EUR Mio.	30. April 2018	30. April 2017	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.119,8	1.844,6	-39,3%
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	768,5	118,8	>100%
Zur Veräußerung bestimmte Finanzierungen	0,0	0,1	-100%
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	1,2	288,0	-99,6%
Finanzverbindlichkeiten	1.889,4	2.251,6	-16,1%
Liquide Mittel	-219,3	-211,4	-3,7%
Netto-Finanzverbindlichkeiten	1.670,2	2.040,2	-18,1%
Immobilienvermögen	4.452,3	4.203,9	5,9%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	133,4	56,3	>100%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	15,7	-100%
Immobilienvorräte	377,6	355,5	6,2%
Buchwert Gesamtportfolio	4.963,2	4.631,4	7,2%
Loan to Value Ratio	33,7%	44,1%	-10,4 PP

FINANZLAGE

GELDFLUSSRECHNUNG

in EUR Mio.	2017/18	2016/17	Veränderung
Cashflow aus dem Ergebnis	98,7	91,1	8,4%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	38,8	109,2	-64,4%
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-118,1	-57,5	>100%
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	87,2	77,2	12,9%
Cashflow	7,9	128,9	-93,9%

Der Cash Flow 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 98,7 Mio. (EUR 91,1 Mio.). Der Nettomittelabfluss aus den Net-Working-Capital-Positionen belief sich auf EUR 59,9 Mio. (EUR 18,1 Mio.). Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, der vorwiegend durch die Geschäftsbereiche Asset Management und Property Development bestimmt ist, hat sich um EUR 70,4 Mio. (64,4%) von EUR 109,2 Mio. auf EUR 38,8 Mio. verringert.

Der negative Cashflow aus Investitionstätigkeit beträgt EUR 118,1 Mio. (EUR 57,5 Mio.) und hat sich gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt. Den Auszahlungen für Investitionen in das Immobilienvermögen, für das in Bau befindliche Immobilienvermögen sowie für den Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten in Höhe von EUR 254,7 Mio. (EUR 298,7 Mio.) standen Rückflüsse in Höhe von EUR 133,1 Mio. – im Vorjahr bedingt durch den Portfolio-Verkauf Tirol EUR 236,2 Mio. – gegenüber.

Der gegenüber dem Vorjahr um 12,9 % gestiegene positive Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von EUR 87,2 Mio. (EUR 77,2 Mio.) ist geprägt durch die Kapitalerhöhung mit einem Nettozufluss von EUR 297,4 Mio. Dem stehen Mittelabflüsse aus dem Nettorückgang sonstiger kurzfristiger und langfristiger Finanzierungen von EUR 89,3 Mio. (EUR 101,2 Mio.), aus Dividendenzahlungen von EUR 78,2 Mio. (EUR 69,0 Mio.) und aus gezahlten Zinsen von EUR 42,7 Mio. (EUR 47,9 Mio.) gegenüber. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres war zusätzlich ein Nettozufluss aus der Emission einer Wandelanleihe in Höhe von EUR 297,0 Mio. zu verzeichnen.

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.	2017/18	2016/17
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	3.209,5	2.384,8
EPRA NAV je Aktie in EUR unverwässert (Stichtag)	25,85	23,90
EPRA NNNAV	3.147,1	2.306,2
EPRA NNNAV je Aktie	25,35	23,11
EPRA-Earnings	40,6	48,9
EPRA Net Initial Yield	4,3%	4,4%
EPRA Leerstandsquote	3,3%	3,0%
EPRA Kostenquote (inkl. direkte Leerstandskosten)	54,1%	42,5%
EPRA Kostenquote (exkl. direkte Leerstandskosten)	52,5%	41,0%

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 inner-halb 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 Finan-zinstrumenten, 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 8,2% auf EUR 3,2 Mrd. bzw. EUR 25,85 je Aktie gesteigert werden. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der positiven Entwick-lung der Geschäftsbereichsergebnisse und dem durch die Wandlung der Wandelanleihe erhöhten Eigenkapital.

EPRA NAV UND EPRA NNAV

in EUR Mio.	30. April 2018	30. April 2017	Veränderung
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen	2.796,7	1.974,6	41,6%
Firmenwerte	-5,6	-5,6	0,0%
Immobilienvorräte (Buchwert) ¹⁾	-377,6	-355,5	-6,2%
Immobilienvorräte (Zeitwert)	421,0	427,7	-1,6%
Selbstgenutztes Gebäude (Buchwert)	-17,1	-13,6	-25,9%
Selbstgenutztes Gebäude (Zeitwert)	21,6	19,1	13,4%
Positiver Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-0,0	0,0	n.a.
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	44,3	66,1	-33,0%
Aktive latente Steuern auf Immobilienvermögen	-0,0	-0,2	99,9%
Passive latente Steuern auf Immobilienvermögen bereinigt ²⁾	345,9	305,6	13,2%
Latente Steuern Immobilienvorräte	-11,3	-20,0	43,3%
Latente Steuern derivative Finanzinstrumente	-8,5	-13,4	36,3%
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	3.209,5	2.384,8	34,6%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	124.149.546	99.773.479	24,4%
EPRA NAV je Aktie in EUR unverwässert (Stichtag)	25,85	23,90	8,2%

EPRA NNAV

EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	3.209,5	2.384,8	34,6%
Positiver Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-0,0	0,0	n.a.
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-44,3	-66,1	33,0%
Differenz Marktwert und Buchwert von Finanzverbindlichkeiten	-26,6	-25,8	-3,0%
Latente Steuern derivative Finanzinstrumente	8,5	13,4	-36,3%
EPRA NNAV	3.147,1	2.306,2	36,5%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	124.149.546	99.773.479	24,4%
EPRA NNAV je Aktie	25,35	23,11	9,7%

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 45,2 Mio. (EUR 33,4 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 Anstieg der sonstigen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen in Höhe von EUR 36,4 Mio., mit EUR 0,36 unter dem Vorjahreswert von EUR 0,49.

in EUR Mio.	2017/18	2016/17	Veränderung
Konzernergebnis (Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft)	274,1	357,8	-23,4%
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen ²⁾	-261,6	-340,7	23,2%
Ergebnis aus Property Sales	-38,9	-43,3	10,3%
Ergebnis aus Property Development	-24,8	-17,4	-42,6%
Steuern auf Property Sales und Property Development	17,3	16,1	7,6%
Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten	27,3	9,2	>100%
Latente Steuern in Bezug auf EPRA Anpassungen	37,1	52,5	-29,4%
Anteil der nicht beherrschenden Anteile in Bezug auf EPRA Anpassungen	10,2	14,8	-31,1%
EPRA-Earnings	40,6	48,9	-17,0%
Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)	111.574.193	99.773.479	11,8%
Unverwässerte EPRA-Earnings pro Aktie in EUR	0,36	0,49	-25,7%
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	111.947.413	106.113.804	5,5%
Verwässerte EPRA-Earnings pro Aktie in EUR	0,36	0,46	-21,3%

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 4,3%.

		BUWOG Group zum 30. April 2018	Österreich zum 30. April 2018	Deutschland zum 30. April 2018
Fair Value Bestandsimmobilien ¹⁾	in EUR Mio.	4.207	1.925	2.282
Zur Veräußerung gehaltenes Vermögen	in EUR Mio.			0
Fair Value Bestandsimmobilien (netto)	in EUR Mio.	4.207	1.925	2.282
Erwerbsnebenkosten ²⁾	in EUR Mio.	337	138	199
Fair Value Bestandsimmobilien (brutto)	in EUR Mio.	4.543	2.062	2.481
Annualisierte Nettokaltmiete ³⁾	in EUR Mio.	208	87	122
Nicht umlegbare Objektkosten	in EUR Mio.	13	5	8
Annualisierte Nettokaltmiete (netto)	in EUR Mio.	195	81	114
Net Initial Yield	%	4,3%	3,9%	4,6%

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

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 3,3%.

zum 30. April 2018	Anzahl Bestandseinheiten	Marktmiete in EUR Mio. ¹⁾	Marktmiete leerstehende Einheiten in EUR Mio. ¹⁾	EPRA- Leerstandsquote
Gesamt BUWOG Group	48.828	253,3	8,4	3,3%
davon Österreich	21.531	113,9	5,1	4,5%
davon Deutschland	27.297	139,5	3,3	2,4%

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 Bruttomieteinnahmen 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 Bereich der nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen Asset Management erhöhte sich die EPRA-Kostenquote im Vorjahresvergleich um 11,5 PP auf 54,1%.

EPRA COST RATIO

in EUR Mio.	2017/18	2016/17	Veränderung
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	54,7	57,7	-5,3%
Anteil sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen Asset Management	61,0	34,3	77,7%
Saldo weiterverrechnete Betriebskostenerlöse/-aufwendungen	-0,8	0,0	>100%
Managementgebühren abzgl. aktuellem/geschätztem Gewinnanteil	0,0	0,0	n.a.
Sonstige Umsatzerlöse	-0,3	-0,2	-11,9%
Anteil an Joint Venture Aufwendungen	0,0	0,0	n.a.
Abschreibung Anlagenvermögen	0,0	0,0	n.a.
Baurechtszins	-1,2	-1,1	-1,1%
Servicegebühren gedeckt durch Mieten (nicht separat in Rechnung gestellt)	0,0	0,0	n.a.
EPRA-Kosten (inkl. direkte Leerstandskosten)	113,4	90,7	25,0%
Direkte Leerstandskosten	-3,2	-3,2	-2,0%
EPRA-Kosten (exkl. direkte Leerstandskosten)	110,1	87,5	25,8%
Mieterlöse	210,9	214,4	-1,7%
Baurechtszins	-1,2	-1,1	-1,1%
Bruttomieteinnahmen	209,7	213,3	-1,7%
EPRA-Kostenquote (inkl. direkte Leerstandskosten)	54,1%	42,5%	11,5 PP
EPRA-Kostenquote (exkl. direkte Leerstandskosten)	52,5%	41,0%	11,5 PP
Anpassung Instandhaltungsaufwand	25,9	27,0	-4,2%
Angepasste EPRA-Kosten (inkl. direkte Leerstandskosten)	87,5	63,7	37,3%
Angepasste EPRA-Kosten (exkl. direkte Leerstandskosten)	84,3	60,4	39,4%
Angepasste EPRA-Kostenquote (inkl. direkte Leerstandskosten)	41,7%	29,9%	11,8 PP
Angepasste EPRA-Kostenquote (exkl. direkte Leerstandskosten)	40,2%	28,3%	11,8 PP

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 dem Begriff Risiko versteht die BUWOG Group ein Ereignis, welches die Erreichung von Unternehmenszielen negativ beeinflusst. Ebenso werden im Risikomanagement Chancen erkannt und identifiziert. Unter einer Chance versteht die BUWOG Group ein Ereignis, welches 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 und Chancen verstanden. Das unternehmensweite Risikomanagement der BUWOG Group ist in Anlehnung an das COSO-Rahmenwerk aufgebaut. Dieses Referenzmodell gliedert sich in die folgenden fünf Komponenten: Governance und Kultur; Strategie und Zielsetzung; Durchführung; Überprüfung und Revision; Information, Kommunikation und Berichterstattung. 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. Wesentlicher Bestandteil des gruppenweiten Risikomanagements ist die zugehörige Organisationsrichtlinie.

Unter der Risikobereitschaft eines Unternehmens versteht man die Einstellung des Unternehmens betreffend dem Eingehen von Risiken. Für die BUWOG Group steht der Sicherheitsgedanke dem Aktionär und den Kunden gegenüber im Mittelpunkt, wodurch sich eine prinzipielle Risikoaversion ergibt.

Die Risikostrategie wird vom Vorstand festgelegt und beinhaltet die Ziele der Risikostreuung und die Maßnahmen zur Begrenzung von Risikokonzentrationen.

Das unternehmensweite Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, folgende Ziele der Organisation zu erreichen:

- Das ganzheitlich umfassende Risikomanagement der BUWOG Group soll dazu beitragen, strategische, operationelle, finanzielle und Compliance-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 immobilien-spezifische, vor allem projekt- und objektbezogene Risiken. Die wesentlichen finanziellen Risikofaktoren ergeben sich aus Änderungen im Kapitalmarkt, Kreditmarkt und 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 immobilien-spezifische 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.

VERANTWORTUNG

Der Vorstand ist für die risikopolitischen Grundsätze, die Etablierung des Risikobewusstseins, die Risikostrategie und für eine angemessene Risikoinfrastruktur sowie für die Etablierung eines angemessenen Risikomanagementsystems verantwortlich. Die Risikomanagement-Bewertungsmethode wird mindestens einmal jährlich vom Vorstand überprüft und bei Bedarf aktualisiert. Der Risikomanager ist für die Entwicklung und konkrete Ausgestaltung des Risikomanagementsystems verantwortlich, darüber hinaus auch für die Überwachung und die Berichterstattung der vom Vorstand vorgegebenen Risikostrategie sowie für die Methodik der Risikoquantifizierung und der generellen Standards der Risikosteuerung.

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). 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 halbjährliche Risikobetrachtung. Die Kennzahl „Recurring Funds From Operations“ (RFFO) stellt eine bedeutende immobilienpezifische 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. 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 über die hohen Risiken mit akutem Handlungsbedarf inklusive Maßnahmen wird dem Vorstand halbjährlich 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 strategischen, operationellen, finanziellen und Compliance-Risiken der BUWOG Group wird für jedes Neubauprojekt eine eigene Risikomatrix geführt und mindestens halbjährlich aktualisiert. Ad-hoc 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 immobilienpezifische 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 Konzernabschluss 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.

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 Änderungen hinsichtlich 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.

Mit Settlement am 26. März 2018 hat Vonovia SE mehr als 50% des Aktienkapitals der BUWOG AG übernommen und damit auch mittelbar an deutschen Gesellschaften des BUWOG Konzerns. Damit ist ein im Sinn des § 8c KStG - DE schädlicher Beteiligungserwerb erfolgt, der zu einem wahrscheinlichen Untergang von körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen in Höhe von rund EUR 60 Mio. und gewerbsteuerlichen Verlustvorträgen in Höhe von rund EUR 78 Mio. führt.

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.

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 berück-

sichtigt. 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 zur weiteren Reduktion dieser Risiken erfahrene Integrationsmanager eingesetzt, die zeitgerecht detaillierte Integrationsplanungen erstellen und den Integrationsprozess sowohl koordinieren als auch umsetzen.

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 2017/18 hat der Bereich IT & Organisationsentwicklung die kontinuierliche Weiterentwicklung 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 die strategische Weiterentwicklung des integrierten Prozessmanagements weiter forciert, demensprechend organisatorisch verankert und flächendeckend geschult. Durch den Ausbau der IKS-Reviews und den kontinuierlichen Wissensaufbau der Prozessverantwortlichen wurde und wird das Risikobewusstsein stetig geschärft. Dieser risikoorientierte sowie ganzheitliche Ansatz liefert einen wertvollen Beitrag zur Unternehmenszielerreichung und rüstet die BUWOG Group auch für zukünftige Aufgabengebiete.

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

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 Feststellungen 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 Effektivitätsstei-

gerungen innerhalb der Organisation besser zu identifizieren und somit einen zusätzlichen Mehrwert für die BUWOG Group zu schaffen.

INTERNES HINWEISGEBERSYSTEM

Die BUWOG Group bekennt sich zu einer nachhaltigen Unternehmensführung. Vor diesem Hintergrund ermöglicht ein internes Hinweisgebersystem sich gegen den Verstoß von Gesetzen, Leitlinien oder unserer Unternehmenswerte auszusprechen. Um die Einhaltung datenschutzrechtlicher Anforderungen zu gewährleisten, wurde eine für die BUWOG Group gültige Betriebsvereinbarung abgeschlossen sowie die Registrierung bei der Österreichischen Datenschutzbehörde gemäß Datenschutzgesetz 2000 durchgeführt.

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 (zum Beispiel betreffend ordnungsgemäße Rechnungslegung, Korruption, Bestechung, Betrug, Finanzkriminalität, Geldwäsche, 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“). Meldungen ergehen an Führungskräfte, die Abteilung Interne Revision sowie die Compliance-Verantwortliche der BUWOG Group, diese können auch für Anfragen zu Compliance-Richtlinien und -Fragestellungen und/oder für Hinweise auf Verfahrensmängel, Risikofelder oder Verbesserungsmöglichkeiten kontaktiert werden. Die Meldestellen gehen allen Hinweisen nach. Bei der Bearbeitung wird höchste Vertraulichkeit und Fairness im Umgang mit dem Hinweisgeber sichergestellt. Dies gilt auch für einen von einem Vorwurf betroffenen 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 2018 EUR 124.149.546 (30. April 2017: EUR 99.773.479,00) und besteht aus 124.149.546 stimmberechtigten, nennbetragslosen Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 (30. April 2017: 99.773.479 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 Amtlichen Handel an der Wiener Börse, zum Handel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse sowie zum Main Market (Rynek podsta-wowy) an der Warschauer Börse zugelassen (jeweils geregelte Märkte im Sinne des § 1 Abs. 2 BörseG).

Das Grundkapital und die Aktienzahl haben sich aufgrund folgender Maßnahmen im Geschäftsjahr 2017/18 erhöht:

- Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital: Gemäß Beschlüssen von Vorstand und Aufsichtsrat jeweils vom 15. Mai 2017 und 2. Juni 2017 wurde das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital gemäß Ermächtigungsbeschluss der Hauptversammlung vom 7. März 2014 von EUR 99.773.479,00 um EUR 12.471.685,00 erhöht. Diese Kapitalerhöhung wurde mit Firmenbucheintragung vom 3. Juni 2017 wirksam. Das Grundkapital betrug nach Wirksamwerden der Kapitalerhöhung daher EUR 112.245.164,00 und war in 112.245.164 Stück nennwertlose Stückaktien aufgeteilt.
- Wandlungen der Wandelanleihen 2016–2021: Im April 2018 erfolgte eine Kapitalerhöhung aus bedingtem Kapital um EUR 11.904.382,00 zur Ausgabe von 11.904.382 nennwertlosen Stückaktien infolge der Ausübung von Wandlungsrechten der Wandelanleihen 2016 bis 2021. Nach dem Bilanzstichtag haben weitere Wandlungen stattgefunden, Details zur Wandelschuldverschreibung entnehmen Sie bitte dem unten stehenden Punkt Wandelanleihen 2016–2021. Nach dem Bilanzstichtag haben weitere Wandlungen stattgefunden, Details zur Wandelschuldverschreibung entnehmen Sie bitte dem untenstehenden Punkt Wandelanleihen 2016–2021.

WANDELANLEIHEN

Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelanleihen. Mit Beschluss der Hauptversammlung der BUWOG AG vom 17. Oktober 2017 wurde der Vorstand ermächtigt, Wandelanleihen, mit denen ein Umtausch- und/oder Bezugsrecht auf bis zu 22.449.032 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft verbunden ist, ohne Bezugsrechtsausschluss jeweils auch in mehreren Tranchen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt EUR 700.000.000 auszugeben. Gleichzeitig wurde eine bedingte Kapitalerhöhung gemäß § 159 Abs 2 Z 1 AktG um EUR 22.449.032,00 zur Bedienung von Umtausch- oder Bezugsrechten von Inhabern von Wandelanleihen, die nach dieser Ermächtigung ausgegeben werden, beschlossen.

WANDELANLEIHEN 2016–2021

Im September 2016 hat BUWOG, 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. Im Zuge des Übernahmeverfahrens durch Vonovia SE (siehe hierzu im Detail Seite 166) wurden rund 99,6% des Gesamtnominales der Vonovia SE angedient und in der Folge gewandelt. Das verbleibende Nominale der Wandelanleihe 2016–2021 beträgt zum Stichtag EUR 1.200.000,00 und berechtigt auf Basis des derzeit geltenden Wandlungspreises von EUR 31,22 zur Wandlung in 38.436 Stück Aktien der BUWOG AG. Nach dem Bilanzstichtag haben weitere Wandlungen stattgefunden. Eine Anpassung des Wandlungspreises im Fall von Dividendenausschüttungen erfolgt nur insoweit, als der Dividendenbetrag EUR 0,69 je BUWOG-Aktie übersteigt. 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 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. Wenn der Nennbetrag der ausstehenden Wandelschuldverschreibungen auf 20% oder weniger des Gesamtnennbetrags fällt, ist BUWOG berechtigt, sämtliche verbliebenen Schuldverschreibungen unwiderruflich zu kündigen und die Schuld-

verschreibungen zu ihrem Nennbetrag zurückzuzahlen. Von diesem vorzeitigen Kündigungsrecht hat die BUWOG AG nach dem Bilanzstichtag Gebrauch gemacht und per 10. August 2018 die ausstehende Wandelschuldverschreibung zum Nennbetrag von EUR 100.000,00 zurückbezahlt.

EIGENE AKTIEN

Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien. Mit Beschluss der Hauptversammlung der BUWOG AG vom 17. Oktober 2017 wurde der Vorstand gem. § 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 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 17. Oktober 2017 wurde der Vorstand für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung gem. § 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 2018 halten weder BUWOG AG noch kontrollierte Unternehmen eigene Aktien.

EIGENTÜMERSTRUKTUR - ÜBERNAHMEANGEBOT DURCH VONOVIA SE

Am 18. Dezember 2017 hat Vonovia SE die Absicht zur Legung eines öffentlichen Übernahmeangebots an alle Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der BUWOG bekanntgegeben. Am selben Tag wurde auch die Unterfertigung einer Grundsatzvereinbarung über einen Zusammenschluss (Business Combination Agreement) zwischen Vonovia SE und BUWOG bekanntgegeben.

In der am 5. Februar 2018 veröffentlichten Angebotsunterlage wurde den Aktionären der BUWOG ein Preis von EUR 29,05 je BUWOG-Aktie (cum Dividende für das Geschäftsjahr 2017/18) angeboten. Den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen fällig 2021 wurde ein Angebotspreis von EUR 115.553,65 bzw. nach Bekanntgabe des Kontrollwechsels ein Angebotspreis von EUR 93.049,33 je Wandelschuldverschreibung im Nominale von EUR 100.000 angeboten.

Innerhalb der Annahmefrist vom 5. Februar 2018 bis einschließlich 12. März 2018 wurden 82.844.967 Stück BUWOG-Aktien, entsprechend rund 73,8% der zu diesem Zeitpunkt insgesamt ausgegebenen BUWOG-Aktien, zum Verkauf angedient. Die gesetzliche Mindestannahmeschwelle von 50% plus einer Aktie wurde damit deutlich übertroffen. Zudem wurde das Angebot für 2.988 Stück BUWOG-Wandelschuldverschreibungen fällig 2021, entsprechend rund 99,6% des gesamten Nominales, angenommen.

Durch Ausübung der Wandlungsrechte aus den erworbenen Wandelschuldverschreibungen fällig 2021 sowie durch Parallelerwerbe, auch im Rahmen der gesetzlichen verlängerten Angebotsfrist, hat Vonovia SE ihre Beteiligung an BUWOG weiter ausgebaut. Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 20. April 2018 hält die Vonovia SE 95.887.476 Stück BUWOG-Aktien. Dies entspricht einem Anteil von rund 77,24% am Grundkapital der BUWOG AG zum Stichtag der Meldung. Nach dem Bilanzstichtag, mit Stimmrechtsmitteilungen vom 2. Juli 2018 wurde mitgeteilt, dass Vonovia SE 112.672.652 Stück BUWOG-Aktien, entsprechend einem Stimmrechtsanteil von rund 90,73% hält.

BUWOG hat zum Berichtszeitpunkt keine Informationen zu weiteren Beteiligungen bzw. börserechtlich zurechenbaren Stimmrechtsanteilen, die sich auf über 4% des Grundkapitals der Gesellschaft belaufen.

Nach dem Bilanzstichtag, am 20. Juni 2018, hat die Vonovia SE an die BUWOG das schriftliche Verlangen gemäß § 1 Abs 1 GesAusG gestellt, dass die Hauptversammlung der BUWOG über die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf die Vonovia SE gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung (Gesellschafterausschluss) beschließen möge.

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.

Vonovia SE verfügt gemäß § 243a Abs. 1 Z 3 UGB über eine direkte Beteiligung an der Gesellschaft von mehr als 10%.

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 gem. § 243a Abs. 1 Z 6 UGB.

GENEHMIGTES KAPITAL

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 17. Oktober 2017 wurde der Vorstand bis zum 17. Jänner 2023 ermächtigt, gem. § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 56.122.582,00 durch Ausgabe von bis zu 56.122.582 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 zum Zeitpunkt der Einräumung der Ermächtigung nicht übersteigt, (ii) bei Sacheinlagen, (iii) zur Bedienung einer Mehrzuteilungsoption („Greenshoe“) oder (iv) für den Ausgleich von Spitzenbeträgen.

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.

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. Im Zuge des Übernahmeverfahrens durch Vonovia SE (siehe hierzu im Detail Seite 166) hat ein Kontrollwechsel stattgefunden, wobei sämtliche Vorstandsmitglieder auf die Ausübung ihres vertraglichen Sonderkündigungsrechts verzichtet haben. Andreas Segal hat sein Vorstandsmandat gegen Zahlung einer angemessenen Abfindung zum Ausgleich der Restlaufzeit des Anstellungsvertrags und des Verzichts auf die Ausübung des Sonderkündigungsrechts zum 26. März 2018 vorzeitig niedergelegt. Nach dem Bilanzstichtag wurde vereinbart, dass DI Teufelsdorfer sein Vorstandsmandat nach Abschluss des angekündigten Gesellschafterausschlussverfahrens (siehe hierzu im Detail auf Seite 166), spätestens jedoch bis 31. März 2019, gegen Zahlung einer angemessenen Abfindung zum Ausgleich der Restlaufzeit des Anstellungsvertrags und des Verzichts auf die Ausübung des Sonderkündigungsrechts niederlegen wird.

Für Mitglieder des Aufsichtsrats oder Arbeitnehmer gibt es keine entsprechenden Vereinbarungen.

Darüber hinaus wurde von keinen bedeutenden Vereinbarungen der Gesellschaft, die im Falle eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots hätten wirksam werden, sich ändern oder enden können, Gebrauch gemacht.

LONG-TERM INCENTIVE PROGRAMM (AKTIENOPTIONEN 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. Die eingeräumten Aktienoptionen gliedern sich jeweils in Basis-Optionen und drei Tranchen an Bonus-Optionen, wobei die Ausübbarkeit der Bonus-Optionen vom Erreichen festgesetzter Erfolgsziele im jeweiligen Geschäftsjahr abhängt.

Da die Erfolgsziele für die Bonus-Optionstranchen erreicht sind, war das Vorstandsmitglied Mag. Daniel Riedl berechtigt, die Optionen zum Bezug von insgesamt 480.000 BUWOG-Aktien gegen Leistung eines Bezugspreises von EUR 13,00 je Aktie im Zeitraum von 1. Mai 2018 bis 30. April 2019 auszuüben. Im Zuge des Übernahmeverfahrens durch Vonovia SE (siehe hierzu im Detail Seite 166) wurde Herrn Mag. Riedl der Wert dieser Optionen mit EUR 16,05/Option (Differenz zwischen dem Angebotspreis im Übernahmeverfahren und dem Bezugspreis) in bar ohne Aktienlieferung abgegolten.

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.

Die vereinbarten Erfolgsziele für die Geschäftsjahre 2015/16, 2016/17 und 2017/18 wurden jeweils erreicht, sodass Mag. Daniel Riedl einen Anspruch auf 35.915, Andreas Segal einen Anspruch auf 62.985 und DI Herwig Teufelsdorfer einen Anspruch auf 54.368 synthetische Aktienoptionen erwarben. Im Zuge des Übernahmeverfahrens durch Vonovia SE (siehe hierzu im Detail Seite 66 und 166) wurden die den jeweiligen Vorstandsmitgliedern vertraglich zustehenden synthetischen Optionen vorzeitig mit 30. April 2018 beendet und in bar zum Angebotspreis im Übernahmeverfahren abgelöst. Dabei entfielen auf Mag. Daniel Riedl EUR 1.043.330,75 und auf Herrn Andreas Segal EUR 1.923.047,58 (jew. exkl. Gehaltsnebenkosten). Für die Verpflichtungen gegenüber dem Vorstandsmitglied DI Herwig Teufelsdorfer wurde mit EUR 1.784.432,42 vorgesorgt.

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

Sowohl die deutsche als auch die österreichische Wirtschaft befinden sich aktuell nach herrschender Ansicht in einem Zyklus der Hochkonjunktur. Dies lässt erwarten, dass der allgemeine Lohn- und Preisanstieg weiter zunimmt.

Anziehende Investitionen, solider staatlicher und privater Verbrauch und ein dynamischer Export stellen wesentliche Standbeine des erwarteten Wachstums auch im Rumpfgeschäftsjahr 2018 dar. Eine Eintrübung wäre unter aktuellen Erwägungen allenfalls aus einer Verringerung der Exportaktivität abzuleiten, die angesichts zunehmender, insbesondere von den USA initiiertes Handelsbarrieren zum Veröffentlichungszeitpunkt jedenfalls nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Allerdings verbesserten sich im Jahresvergleich die Konjunkturaussichten im Euroraum, insbesondere getragen von einer starken Nachfrage nach Industriegütern. Damit entwickelt sich der Arbeitsmarkt positiv, der die maßgebliche Grundlage für eine Ausweitung von sowohl privatem Konsum als auch Investitionen, insbesondere in den Sektor der Bauwirtschaft, darstellt. Aktuell im historischen Vergleich weiterhin äußerst günstige Finanzierungsbedingungen unterstützen dabei nach wie vor die Konjunktur im Bau- und Immobiliensektor.

Nicht außer Acht zu lassen sind indes zyklische Risiken, die auch die Immobilienwirtschaft, die sich mittlerweile im neunten Jahr ihres Aufwärtstrends befindet, betreffen. Generell besteht in Phasen der Hochkonjunktur die Gefahr, dass Ressourcen systematisch fehlgeleitet werden können. Aktuell besteht dieses Risiko insbesondere aufgrund der weiterhin expansiven Geldpolitik, im Rahmen derer durch niedrige Zinsen die Inflation von Sachwertpreisen nicht ausgeschlossen werden kann. Dabei gilt grundsätzlich auch, dass auf einen starken Boom eine jähe und in ihren Auswirkungen starke Bereinigung von Fehlentwicklungen folgen kann. Risiken für die deutsche und österreichische Konjunktur könnten sich insbesondere aus weltwirtschaftlichen Szenarien, wie einem Scheitern der Brexit-Verhandlungen, einem Finanzstabilitätsrisiko Chinas oder der fortschreitenden Einführung bilateraler Zölle im weltweiten Handel ergeben.

Dennoch rechnen führende Wirtschaftsforschungsinstitute 2018 mit einem Anstieg des BIP von 1,9% in Deutschland bzw. 2,1% in Österreich.

Auch für die Immobilienmärkte beider Länder wird mit einer weiteren positiven Marktentwicklung gerechnet. Dies beruht insbesondere auf der Feststellung, dass die Treiber des Aufschwungs der vergangenen Jahre weiterhin in Takt sind. Die Ballungsräume sowohl in Deutschland als auch in Österreich profitieren von anhaltendem Zuzug, auch die Gesamtbevölkerungsentwicklung ist nach wie vor leicht positiv. Demgegenüber ist lediglich ein moderater Angebotszuwachs feststellbar, während gleichzeitig, trotz langfristig leicht angestiegener Zinssätze, die Finanzierungskosten im historischen Vergleich weiterhin äußerst günstig bleiben.

Insbesondere an reifen Mietmärkten wie Berlin, Hamburg und Wien bleibt Wohnungsknappheit ein wichtiges Thema in der wirtschaftlichen und politischen Diskussion. So erwartet das empirica Institut, dass die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland auch 2018 weiter, allerdings mit einer geringeren Wachstumsrate als in den vergangenen Jahren, steigen. Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) gibt sich angesichts bereits sehr hoher Immobilienpreise etwas moderater, erwartet aber ebenfalls angesichts robuster Bedingungen keine Umkehr des Markts. Vielmehr nimmt der ZIA eher Preisstabilität an. Demgegenüber verweist die Deutsche Bank Research auf die im internationalen Vergleich immer noch bestehende Erschwinglichkeit des Wohneigentums insbesondere in Deutschland. Auch diese habe zwar in den letzten Jahren etwas abgenommen und sei zudem mit starken regionalen Unterschieden versehen, bleibe aber vergleichsweise attraktiv.

AUSBLICK AUF DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Der Prognose der BUWOG AG für das Geschäftsjahr 2018 liegen die in diesem Bericht dargestellten Annahmen hinsichtlich der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland und Österreich zugrunde.

So plant der Vorstand, auch angesichts des fortwährenden Niedrigzinsumfelds weiterhin an einer Bilanzstruktur festzuhalten, die die BUWOG AG auch als Konzernunternehmen der Vonovia SE in die Lage versetzt, in den von ihr künftig verstärkt fokussierten Geschäftssegmenten Asset Management Österreich und Property Development in Deutschland und Österreich, auch in Zukunft zu wachsen. Die bislang durch die BUWOG AG verfolgte Strategie der Steigerung der Portfolioqualität, insbesondere durch Fokussierung des österreichischen Bestandsportfolios auf die Stadt Wien und weitere soziodemografisch starke Standorte sowie durch

die im Rahmen des Property Development in Deutschland und Österreich verfolgte Strategie des Bauens in den eigenen Bestand wird auch innerhalb des neuen Konzerns umgesetzt. So konnte die Pipeline zum Bau in den eigenen Bestand bei 186 Fertigstellungen im Geschäftsjahr 2017/18 auf 4.408 Einheiten an den Standorten Berlin, Hamburg und Wien ausgebaut werden. Die BUWOG AG verfolgt ein aktives Portfoliomanagement und analysiert fortlaufend Chancen und Risiken an den von ihr besetzten Portfolio-Standorten. Ziel ist es, die Portfolioqualität nicht nur durch Zukäufe und das Bauen in den eigenen Bestand kontinuierlich zu verbessern. Auch Verkäufe von Einzelwohnungen wie auch größeren Portfolioteilen in Deutschland und Österreich können zu einer Steigerung der Portfolioqualität und einem Capital Recycling in ertragsreichere Investitionen beitragen. Derzeit wird an einigen Standorten in Norddeutschland der Verkauf von Beständen in kleineren Städten/Orten getestet.

Aus dem Asset Management und Einzelwohnungsverkauf erwartet der Vorstand für das Rumpfgeschäftsjahr 2018 auf Basis des unterstellten Like-for-like-Mietwachstums in Höhe von 2,0% bis 2,5% und eines unvermindert margenstarken Einzelwohnungsverkaufs mit einem Volumen in den acht Monaten von rund 400 Bestandseinheiten einen Beitrag in Höhe von rund EUR 74 Mio. zum Recurring FFO.

Darüber hinaus erwartet der Vorstand für das Rumpfgeschäftsjahr 2018 aus dem Property Development einen Beitrag zum Recurring FFO in Höhe von rund EUR 48 Mio. Diese Annahme beinhaltet, in Abweichung zu in vorherigen Geschäftsjahren kommunizierten Ausblicken, einen Effekt in Höhe von rund EUR 32 Mio. aus der erstmaligen Anwendung des Percentage-of-completion-Accountings, im Rahmen dessen Ergebnisbeiträge nicht mehr erst ab Fertigstellung und Übergabe einer Wohnung an deren Käufer verbucht werden können, sondern der Gewinn- und Verlustrechnung bereits im Falle des Verkaufs pro-rata über den Fertigstellungszeitraum zufließen.

Der Vorstand erwartet insgesamt einen Recurring FFO in Höhe von EUR 122 Mio. für das am 31. Dezember 2018 endende Rumpfgeschäftsjahr 2018. Dieser bewegt sich im Rahmen der zuvor per Outlook für das ursprünglich geplante Geschäftsjahr 2018/19 kommunizierten Größe in Höhe von EUR 150 Mio. vor zu erwartenden Positiveffekten aus der erstmaligen Anwendung der Percentage-of-Completion-Methode. Zudem wird die Liquidität der Gesellschaft durch Blockverkäufe in strategisch weniger bedeutsamen Regionen in Österreich positiv beeinflusst werden, so dass entsprechende profitable Re-Investitionen in den Kernmärkten der BUWOG Group getätigt werden können.

Im Berichtszeitraum hat die Vonovia SE, das führende Immobilienunternehmen in Deutschland, ein Übernahmeangebot an die Aktionäre der BUWOG AG gestellt. Bereits zu Beginn des Übernahmeprozesses wurde ein Managementvertrag zwischen den beiden Unternehmen BUWOG AG und Vonovia SE geschlossen, der u.a. Rahmenbedingungen für personelle Veränderungen festgelegt hat.

Der Integrationsplan für Deutschland bezieht sich insbesondere auf die Tätigkeiten der Bestandsbewirtschaftung, welche in die Vonovia-Plattform integriert werden. Dazu befindet sich der Arbeitgeber der BUWOG Group in Deutschland zum Veröffentlichungsdatum in Gesprächen mit dem deutschen Betriebsrat. Der Synergieplan für Österreich bezieht sich vor allem auf die kapitalmarktorientierten Funktionen, die nach dem Wegfall der BUWOG-Börsennotiz nicht mehr für Österreich betrieben werden. Darüber hinaus werden die ehemaligen Conwert-Mitarbeiter in die BUWOG integriert.

Nach dem Bilanzstichtag, am 20. Juni 2018, hat die Vonovia SE an die BUWOG das schriftliche Verlangen gemäß § 1 Abs 1 GesAusG gestellt, dass die Hauptversammlung der BUWOG über die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf die Vonovia SE gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung (Gesellschafterausschluss) beschließen möge. Gemäß aktuellem Zeitplan wird diese Beschlussfassung der Hauptversammlung am 2. Oktober 2018 vorgelegt werden.

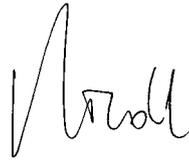
Die BUWOG AG gab am 12. August 2018 bekannt, dass der Vorstand der BUWOG gemeinsam mit der Vonovia SE als Hauptgesellschafterin der BUWOG im Rahmen des eingeleiteten Gesellschafter-Ausschlussverfahrens die angemessene Barabfindung für die auszuschließenden Minderheitsaktionäre von BUWOG mit EUR 29,05 je Aktie festgesetzt hat.

NACHTRAGSBERICHT

Betreffend relevante Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 30. April 2018 wird auf die Ausführungen im Konzernabschluss im Kapitel 7.6. *Ereignisse nach dem Bilanzstichtag* verwiesen.

Wien, am 23. August 2018

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl
CEO



DI Herwig Teufelsdorfer
COO

KONZERNABSCHLUSS

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	174
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	175
KONZERNBILANZ	176
KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG	177
KONZERN-EIGENKAPITALENTWICKLUNG	178
1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS	180
1.1 Allgemeine Grundlagen	180
1.2 Übereinstimmung mit IFRS	180
1.2.1 Bestätigung der Übereinstimmung mit IFRS	180
1.2.2 Erstmalig angewandte Standards und Interpretationen	180
1.2.3 Von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte Standards und Interpretationen	181
1.2.4 Bereits veröffentlichte, aber noch nicht von der EU übernommene Standards und Interpretationen	187
2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	189
2.1 Grundlagen der Aufstellung des Abschlusses	189
2.2 Konsolidierungsmethoden	189
2.2.1 Konsolidierungsgrundsätze	189
2.2.2 Vollkonsolidierte Unternehmen	189
2.2.3 Gemeinsame Vereinbarungen	190
2.2.4 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)	190
2.2.5 Strukturveränderungen	191
2.2.6 Endkonsolidierungen	191
2.3 Währungsumrechnung	191
2.3.1 Funktionale Währung	191
2.3.2 Fremdwährungstransaktionen	191
2.4 Spezifische Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	192
2.4.1 Erlösrealisierung	192
2.4.2 Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen	193
2.4.3 Leasingverhältnisse	194
2.4.4 Zuwendungen der öffentlichen Hand	194
2.4.5 Fremdkapitalkosten	194
2.4.6 Sonstige Sachanlagen	195
2.4.7 Sonstige immaterielle Vermögenswerte	195
2.4.8 Wertminderungen	195
2.4.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	196
2.4.10 Sonstige finanzielle Vermögenswerte	196
2.4.11 Ertragsteuern	196
2.4.12 Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen und Verbindlichkeiten	197
2.4.13 Immobilienvorräte	198
2.4.14 Liquide Mittel	198
2.4.15 Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen	198
2.4.16 Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	198
2.4.17 Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	199
2.4.18 Rückstellungen	200
2.4.19 Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern	200
2.5 Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten	201
3. KONSOLIDIERUNGSKREIS	203
3.1 Veränderungen des Konsolidierungskreises	203
3.2 Erstkonsolidierungen	203
3.3 Strukturveränderungen	204
3.4 Nicht konsolidierte Tochterunternehmen	204
4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	205
4.1 Interne Berichterstattung	205
4.2 Überleitung der Geschäftssegmente auf Konzernzahlen	205
4.3 Informationen über wichtige Kunden	205
4.4 Segmentbericht	205
5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	208
5.1 Ergebnis aus Asset Management	208
5.1.1 Mieterlöse	208
5.1.2 Umsatzerlöse	209
5.1.3 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	210
5.1.4 Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen	210
5.2 Ergebnis aus Property Sales	210
5.3 Ergebnis aus Property Development	211
5.4 Sonstige betriebliche Erträge	212
5.5 Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	212
5.6 Personalaufwendungen	213
5.7 Neubewertung von Immobilienvermögen	214

5.8	Finanzergebnis	215
5.9	Ertragsteuern	216
5.10	Ergebnis je Aktie	217
6.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ	218
6.1	Immobilienvermögen	218
6.1.1	Entwicklung des Immobilienvermögens	218
6.1.2	Bewertungsmethoden und Inputfaktoren	219
6.1.3	Sensitivitätsanalyse des Immobilienvermögens	221
6.1.4	Leasing	223
6.2	In Bau befindliches Immobilienvermögen	224
6.3	Sonstige Sachanlagen	225
6.4	Immaterielle Vermögenswerte	226
6.4.1	Firmenwerte	226
6.4.2	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	227
6.5	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	228
6.6	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	230
6.7	Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden	230
6.8	Steuererstattungsansprüche	232
6.9	Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen und Verbindlichkeiten	232
6.10	Immobilienvorräte	232
6.11	Liquide Mittel	232
6.12	Eigenkapital	233
6.13	Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen	234
6.13.1	Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	234
6.13.2	Vergütungen mit Barausgleich	235
6.14	Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	237
6.15	Finanzverbindlichkeiten	237
6.16	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	240
6.17	Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeit	241
6.18	Rückstellungen	241
6.18.1	Aufgliederung der Bilanzwerte	241
6.18.2	Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern	242
6.18.3	Sonstige Rückstellungen	244
6.19	Steuerschulden	245
7.	SONSTIGE ANGABEN	246
7.1	Angaben zu Finanzinstrumenten	246
7.1.1	Klassen und Kategorien von Finanzinstrumenten	246
7.1.2	Nettogewinne und -verluste	250
7.1.3	Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten	251
7.1.4	Gegebene Sicherheiten	254
7.2	Finanzielles Risikomanagement	254
7.2.1	Allgemeines	254
7.2.2	Ausfall-/Kreditrisiko	255
7.2.3	Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko	255
7.2.4	Liquiditätsrisiko	256
7.2.5	Zins- und Kursänderungsrisiko	257
7.3	Kapitalmanagement	261
7.4	Rechtliche, steuerliche, politische und regulatorische Risiken	262
7.4.1	Rechtliche Risiken	262
7.4.2	Steuerliche Risiken	262
7.4.3	Politische und regulatorische Risiken	262
7.5	Finanzielle Verpflichtungen	263
7.5.1	Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse	263
7.5.2	Offene Baukosten	263
7.5.3	Sonstige finanzielle Verpflichtungen	264
7.6	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	264
7.6.1	Kapitalerhöhung aus Wandelschuldverschreibungen	264
7.6.2	Übernahme durch die Vonovia SE - Verlangen auf Ausschluss der Minderheitsaktionäre gemäß § 1 Abs 1 GesAusG	264
7.6.3	Veränderungen im Vorstand	264
7.6.4	Vorzeitige Kündigung der Wandelanleihen	264
7.6.5	Umstellung des Geschäftsjahres	265
7.6.6	Erwerb von Grundstücken im Rahmen des Property Developments	265
7.7	Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	265
7.7.1	Geschäfte mit nahestehenden Personen	265
7.7.2	Angaben zu Organen und Organbezügen	266
7.8	Aufwendungen für Leistungen des Konzernabschlussprüfers	267
8.	KONZERNUNTERNEHMEN DER BUWOG AG	268
	BESTÄTIGUNGSVERMERK	271
	ERKLÄRUNG DES VORSTANDS	277

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2017/18	2016/17
Wohnen		193.494,6	200.065,6
Sonstige Mieterträge		17.368,8	14.355,3
Mieterlöse	5.1.1	210.863,4	214.420,9
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse		107.626,5	112.042,0
Sonstige Umsatzerlöse		267,2	238,7
Umsatzerlöse	5.1.2	318.757,1	326.701,6
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.1.3	-54.666,6	-57.741,1
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen	5.1.4	-106.787,2	-112.087,5
Ergebnis aus Asset Management	5.1	157.303,3	156.873,0
Erlöse aus Immobilienverkäufen		130.682,4	228.353,8
Buchwertabgänge		-130.682,4	-228.353,8
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen		-2.358,9	-3.055,3
Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen	5.7	43.953,3	45.592,2
Neubewertung von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	5.7	0,0	1.801,2
Ergebnis aus Property Sales	5.2	41.594,4	44.338,1
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		205.639,2	174.691,8
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-147.129,5	-136.083,2
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		-8.622,8	-6.798,3
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung		-11.747,3	-9.096,8
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	5.7	19.601,7	5.565,9
Ergebnis aus Property Development	5.3	57.741,3	28.279,4
Sonstige betriebliche Erträge	5.4	4.636,5	3.522,7
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	5.5	-77.003,1	-40.645,2
Operatives Ergebnis		184.272,4	192.368,0
Neubewertung von Immobilienvermögen	5.7	242.020,1	335.147,2
Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge		0,0	24,9
Sonstiges Bewertungsergebnis		242.020,1	335.172,1
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		426.292,5	527.540,1
Finanzierungsaufwand		-47.822,5	-52.272,6
Finanzierungsertrag		791,0	1.003,9
Sonstiges Finanzergebnis		-35.971,7	-18.015,5
Finanzergebnis	5.8	-83.003,2	-69.284,2
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		343.289,3	458.255,9
Laufende Ertragsteueraufwendungen	5.9	-14.909,3	-29.248,8
Latente Steuerabgrenzungen	5.9	-49.127,3	-62.315,5
Konzernergebnis		279.252,7	366.691,6
davon entfallen auf:			
Gesellschafter der Muttergesellschaft		274.101,0	357.815,9
Nicht beherrschende Anteile		5.151,7	8.875,7
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.10	2,46	3,59
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.10	2,45	3,44

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	2017/18	2016/17
Konzernergebnis	279.252,7	366.691,6
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden		
Neubewertung von Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen	-198,0	-337,4
Ertragsteuern, die auf Posten entfallen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden	54,3	52,4
Summe der Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden	-143,7	-285,0
Gesamtergebnis	279.109,0	366.406,6
davon entfallen auf:		
Gesellschafter der Muttergesellschaft	273.957,3	357.530,9
Nicht beherrschende Anteile	5.151,7	8.875,7

KONZERNBILANZ

in TEUR	Anhang	30. April 2018	30. April 2017
Immobilienvermögen	6.1	4.452.276,5	4.203.921,9
In Bau befindliches Immobilienvermögen	6.2	133.361,5	56.300,0
Sonstige Sachanlagen	6.3	18.878,3	14.948,0
Immaterielle Vermögenswerte	6.4	17.326,2	14.607,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.5	79.245,0	1.686,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.6	12.554,8	14.222,5
Latente Steueransprüche	6.7	0,0	173,3
Langfristiges Vermögen		4.713.642,3	4.305.859,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.5	161.100,6	126.047,2
Steuererstattungsansprüche	6.8	14.649,6	3.941,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.6	1.085,7	1.265,3
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	6.9	0,0	15.661,1
Immobilienvorräte	6.10	377.566,9	355.531,4
Liquide Mittel	6.11	219.260,4	211.397,2
Kurzfristiges Vermögen		773.663,2	713.844,0
AKTIVA		5.487.305,5	5.019.703,5
Grundkapital		124.149,5	99.773,5
Kapitalrücklagen		1.900.919,6	1.299.687,1
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-1.439,5	-1.295,8
Erwirtschaftete Ergebnisse		773.101,2	576.449,4
		2.796.730,8	1.974.614,2
Nicht beherrschende Anteile		25.598,5	21.195,3
Eigenkapital	6.12	2.822.329,3	1.995.809,5
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	6.14	1.162,8	287.987,5
Finanzverbindlichkeiten	6.15	1.119.758,5	1.844.645,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.16	116.540,4	120.550,7
Rückstellungen	6.18	6.421,6	6.543,3
Latente Steuerschulden	6.7	323.203,7	264.856,0
Langfristige Verbindlichkeiten		1.567.087,0	2.524.583,1
Finanzverbindlichkeiten	6.15	768.525,2	118.826,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.16	308.157,2	343.417,0
Steuerschulden	6.19	12.444,8	28.843,3
Rückstellungen	6.18	8.762,0	8.077,0
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	6.9	0,0	147,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten		1.097.889,2	499.310,9
PASSIVA		5.487.305,5	5.019.703,5

KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2017/18	2016/17
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		343.289,3	458.255,9
Neubewertung/Abschreibungen/Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert		-298.219,4	-382.239,4
Gewinne/Verluste aus Veräußerung von langfristigem Vermögen		-154,5	13,8
Gewinne/Verluste aus Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		27.259,1	9.152,3
Erhaltene/Gezahlte Ertragsteuern		-34.291,1	-48.647,0
Finanzierungssaldo		47.031,6	51.268,7
Dividenderträge		-439,7	-374,9
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen		14.272,9	3.663,0
Cashflow aus dem Ergebnis		98.748,2	91.092,4
Veränderungen bei:			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		-29.252,2	13.943,1
Immobilienvorräte		-34.361,2	-19.117,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-5.083,3	5.282,2
Rückstellungen		365,3	1.096,1
Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen		-12.162,6	2.714,4
Andere sonstige Verbindlichkeiten		20.583,6	14.174,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		38.837,8	109.185,7
Erwerb von/Investitionen in Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen		-203.362,0	-249.508,5
Erwerb von/Investitionen in in Bau befindliches Immobilienvermögen		-41.617,7	-34.499,4
Erwerb von/Investitionen in sonstigen Sachanlagen		-4.923,9	-8.234,9
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten		-4.794,9	-6.491,9
Erwerb von sonstigen finanziellen Vermögenswerten		0,0	-6,6
Festgeldveranlagungen mit einer Laufzeit über drei Monaten		0,0	0,0
Veräußerung von langfristigem Vermögen		133.146,5	236.217,3
Tilgung von sonstigen finanziellen Vermögenswerten		2.714,9	4.185,9
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen		263,0	451,6
Dividenderträge		439,7	374,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-118.134,4	-57.511,6
Geldzufluss aus langfristigen Finanzierungen	6.17	55.937,8	237.990,5
Geldzufluss aus Kapitalerhöhung		305.556,3	0,0
Geldabfluss aus Transaktionskosten Kapitalerhöhung		-8.177,1	0,0
Geldabfluss aus Veränderungen der Beteiligungsquote an Tochterunternehmen		0,0	-1.689,8
Geldzu-/abfluss aus kurzfristigen Finanzierungen	6.17	-51.071,3	-295.970,2
Geldabfluss aus langfristigen Finanzierungen	6.17	-94.175,7	-43.203,3
Geldabfluss aus derivativen Finanzinstrumenten		-15.486,7	-15.628,0
Gezahlte Zinsen und sonstige gezahlte Finanzierungsaufwendungen		-27.225,9	-32.233,2
Gezahlte Dividenden an nicht beherrschende Anteile		-748,5	-211,9
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter der Muttergesellschaft		-77.449,2	-68.843,7
Geldzufluss aus Wandelschuldverschreibungen		0,0	300.000,0
Geldabfluss aus Transaktionskosten Wandelschuldverschreibungen		0,0	-3.027,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		87.159,7	77.182,9
Veränderung des Finanzmittelbestands		7.863,1	128.857,1
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		211.397,2	82.540,1
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		219.260,4	211.397,2
Veränderung des Finanzmittelbestands		7.863,2	128.857,1

KONZERN-EIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen
Stand zum 30. April 2017	99.773,5	1.299.687,1
Gezahlte Dividenden	0,0	0,0
Kapitalerhöhung aus Wandelschuldverschreibungen	11.904,3	316.563,6
Umbuchung in die Verbindlichkeiten wegen Barablöse Aktienoptionen	0,0	-1.413,6
Kapitalerhöhung	12.471,7	286.082,5
Transaktionen mit Eigentümern	24.376,0	601.232,5
Konzernergebnis	0,0	0,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Gesamtergebnis	0,0	0,0
Stand zum 30. April 2018	124.149,5	1.900.919,6

Stand zum 30. April 2016	99.773,5	1.299.643,1
Gezahlte Dividenden	0,0	0,0
Anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	0,0	189,5
Kapitalerhöhung aus Wandelschuldverschreibungen	0,0	0,0
Umbuchung in die Verbindlichkeiten wegen Barablöse Aktienoptionen	0,0	0,0
Strukturveränderungen	0,0	-145,5
Transaktionen mit Eigentümern	0,0	44,0
Konzernergebnis	0,0	0,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Gesamtergebnis	0,0	0,0
Stand zum 30. April 2017	99.773,5	1.299.687,1

Kumuliertes übriges Eigenkapital IAS 19R	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
-1.295,8	576.449,4	1.974.614,2	21.195,3	1.995.809,5
0,0	-77.449,2	-77.449,2	-748,5	-78.197,7
0,0	0,0	328.467,9	0,0	328.467,9
0,0	0,0	-1.413,6	0,0	-1.413,6
0,0	0,0	298.554,2	0,0	298.554,2
0,0	-77.449,2	548.159,3	-748,5	547.410,8
0,0	274.101,0	274.101,0	5.151,7	279.252,7
-143,7	0,0	-143,7	0,0	-143,7
-143,7	274.101,0	273.957,3	5.151,7	279.109,0
-1.439,5	773.101,2	2.796.730,8	25.598,5	2.822.329,3
-1.010,8	287.477,2	1.685.883,0	14.075,8	1.699.958,8
0,0	-68.843,7	-68.843,7	-211,9	-69.055,6
0,0	0,0	189,5	0,0	189,5
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	-145,5	-1.544,3	-1.689,8
0,0	-68.843,7	-68.799,7	-1.756,2	-70.555,9
0,0	357.815,9	357.815,9	8.875,7	366.691,6
-285,0	0,0	-285,0	0,0	-285,0
-285,0	357.815,9	357.530,9	8.875,7	366.406,6
-1.295,8	576.449,4	1.974.614,2	21.195,3	1.995.809,5

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. Seit dem 26. März 2018 ist die Vonovia SE, Bochum, Deutschland, das oberste Mutterunternehmen des BUWOG Konzerns (BUWOG Group). Der Konzernabschluss der Vonovia SE wird beim Handelsregister des Amtsgerichtes Bochum offengelegt.

Die Geschäftsaktivitäten der BUWOG Group umfassen die Bereiche

- Asset Management (Bestandsbewirtschaftung und -verwaltung)
- Property Sales (Verkauf von Einzelwohnungen und Einzelobjekten sowie Bestandsportfolios) 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 2018 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 2017/18 erstmals verpflichtend anzuwenden:

ERSTMALIG ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für BUWOG
Änderungen zu Standards und Interpretationen			
IAS 12	Ansatz latenter Steueransprüche für unrealisierte Verluste	19. Jänner 2016 (6. November 2017)	1. Mai 2017
IAS 7	Angabeninitiative	29. Jänner 2016 (6. November 2017)	1. Mai 2017
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2014 – 2016	8. Dezember 2016 (7. Februar 2018)	1. Mai 2017

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. Die Änderungen wurden am 6. November 2017 von der EU übernommen und sind rückwirkend für das Berichtsjahr anzuwenden. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Änderungen für den Konzernabschluss der BUWOG Group.

IAS 7 Angabeninitiative

Am 6. November 2017 wurde diese Standardänderung von der EU übernommen und bedingt zusätzliche Angaben zu den Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeit. Die Änderungen sind rückwirkend ab 1. Jänner 2017 anzuwenden. Eine Überleitungsrechnung für die Berichtsperiode ist in Kapitel 6.17 *Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeit* dargestellt.

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 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 Geschäftsbe-
reiche nach IFRS 5 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbe-
reiche klassifiziert sind.

Die jährlichen Verbesserungen an den IFRS haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group.

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 2018 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
Neue Standards und Interpretationen			
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	28. Mai 2014 (22. September 2016)	1. Mai 2018
IFRS 9	Finanzinstrumente	24. Juli 2014 (22. November 2016)	1. Mai 2018
IFRS 16	Leasingverhältnisse	13. Jänner 2016 (31. Oktober 2017)	1. Mai 2019
IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	8. Dezember 2016 (28. März 2018)	1. Mai 2018
Änderungen zu Standards und Interpretationen			
IFRS 15	Klarstellung von IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden	12. April 2016 (31. Oktober 2017)	1. Mai 2018
IFRS 2	Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung	20. Juni 2016 (26. Februar 2018)	1. Mai 2018
IFRS 4	Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsverträge	12. September 2016 (3. November 2017)	1. Mai 2018
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2014 – 2016	8. Dezember 2016 (7. Februar 2018)	1. Mai 2018
IAS 40	Übertragungen von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	8. Dezember 2016 (14. März 2018)	1. Mai 2018
IFRS 9	Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	12. Oktober 2017 (22. März 2018)	1. Mai 2019

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*. Der neue Rechnungslegungs-
standard legt einen umfassenden Rahmen fest, ob und in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzer-
löse erfasst werden. 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 voraussicht-
lich erhalten wird. Ab dem 1. Mai 2018 werden Umsatzerlöse zeitpunktbezogen oder zeitraumbezogen (ver-
gleichbar der Logik des IAS 11 zu Fertigungsaufträgen) realisiert, wenn der Kunde die Kontrolle über diese
Güter oder Dienstleistungen erhält, anstatt wie im laufenden Abschluss dargestellt, auf den Übergang von
Chancen und Risiken abzustellen. Der Standard enthält deutlich umfangreichere Anwendungsleitlinien sowie
Anhangsangabevorschriften als die bisherigen Regelungen.

Die wesentlichen Erlösarten der BUWOG Group gemäß IFRS 15 betreffen im Bereich Asset Management weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse und sonstige Umsatzerlöse, im Bereich Property Sales die Erlöse aus Immobilienverkäufen und im Bereich Property Development die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Realisierung der Mieterlöse, da diese nicht unter IFRS 15, sondern unter IAS 17 bzw. ab dem 1. Mai 2019 in den Anwendungsbereich von IFRS 16 fallen.

Die Analyse der Betriebskosten führte zu dem Ergebnis, dass die BUWOG Group Betriebskostenerlöse und -aufwendungen weiterhin entsprechend der Prinzipal-Methode bilanziert, weil sie Mietern gegenüber für die Auswahl der Lieferanten verantwortlich ist und als Auftraggeber gegenüber diesen auftritt sowie das Vorratsrisiko trägt. Da sich hinsichtlich der zeitraumbezogenen Erfassung der Erlöse aus Betriebskosten keine Änderungen ergeben, hat die Anwendung von IFRS 15 keine Auswirkung.

Immobilienverkäufe des Geschäftsbereichs Property Sales und Immobilienvorratsverkäufe des Geschäftsbereichs Property Development werden nach den derzeit gültigen Standards bzw. IFRIC-Interpretationen bei Übergang der maßgeblichen Chancen und Risiken erfasst (siehe Kapitel 2.4.1 *Erlösrealisierung*). Der neue Standard wird die bisherigen Standards IAS 18 *Erträge*, IAS 11 *Fertigungsaufträge* sowie die dazugehörigen Interpretationen ablösen. Für Immobilienverkäufe des Geschäftsbereichs Property Sales hat die Anwendung von IFRS 15 keine Auswirkungen. Diese werden weiterhin zeitpunktbezogen bei Übergang der Verfügungsgewalt (bei Übertragung der wesentlichen Chancen und Risiken) realisiert.

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. Die wesentlichen Zahlungsbedingungen für Verkäufe von Wohnungen aus dem Geschäftsbereich Property Development sind in der deutschen MaBV Makler- und Bauträgerverordnung und im österreichischen BTVG Bauträgervertragsgesetz geregelt. Für Verkäufe in Deutschland richten sich die von der BUWOG Group üblicherweise herangezogenen Zahlungsbedingungen nach dem in § 3 Abs. 2 MaBV normierten Ratenplan. Die Kunden zahlen die Raten gemäß Baufortschritt direkt an die BUWOG Group. Zusätzlich sind die Kunden vertraglich verpflichtet eine Finanzierungszusage eines Kreditinstitutes über den gesamten Kaufpreis vorzulegen, ansonsten ist die BUWOG Group berechtigt vom Vertrag zurückzutreten. In Österreich wird von der BUWOG Group im Normalfall der Ratenplan gemäß § 10 Abs. 2 Z 2 BTVG angewendet. Die Kunden sind verpflichtet, den gesamten Kaufpreis auf ein Treuhandkonto einzuzahlen und vom Treuhänder werden die Raten dann gemäß Baufortschritt an die BUWOG Group ausbezahlt. Außerordentliche Rückgabe- und Rücktrittsrechte sind in den Verträgen über Verkäufe von Wohnungen aus dem Geschäftsbereich Property Development nicht gesondert vereinbart und richten sich daher nach den einschlägigen rechtlichen Bestimmungen. 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. Um die Erlöse aus einer zeitraumbezogenen Leistung den einzelnen Berichtsperioden zuordnen zu können, ist gem. IFRS 15.39 zu jedem Bilanzstichtag der Leistungsfortschritt bzw. Fertigstellungsgrad zu ermitteln. Zur Ermittlung des Leistungsfortschritts hat sich die BUWOG für ein inputorientiertes Verfahren entschieden. Bei inputorientierten Verfahren wird der Fertigstellungsgrad durch das Verhältnis des bis zum Stichtag bereits erfolgten Faktoreinsatzes zum erwarteten gesamten Faktoreinsatz je Projekt gemessen. Die cost-to-cost Methode bestimmt dabei den Leistungsfortschritt nach dem Verhältnis der bis zum Stichtag angefallenen aktivierten Auftragskosten zu den geschätzten gesamten aktivierungsfähigen Auftragskosten. 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 hat sich dazu entschlossen IFRS 15 vollständig rückwirkend anzuwenden, wonach alle Verträge mit Kunden im Bereich Property Development auf IFRS 15 umzustellen sind. Dementsprechend sind die Bestimmungen von IFRS 15 vollständig auf die dargestellten Vergleichsperioden anzuwenden und die aus der Erstanwendung resultierenden Anpassungsbeträge per 1. Mai 2017 kumuliert in den erwirtschafteten Ergebnissen zu erfassen.

Zum 1. Mai 2017 fielen 895 (AT 277; DE 618) Einheiten in den Anwendungsbereich der zeitraumbezogenen Gewinnrealisierung. Für 38% (AT 36%; DE 39%) bzw. 338 (AT 100; DE 238) Einheiten lagen beurkundete Kaufverträge vor. Der aus der abweichenden Behandlung dieser Verträge resultierende Effekt im Eigenkapital per 1. Mai 2017 wird voraussichtlich EUR 8,2 Mio. betragen. Dieser setzt sich aus dem Ansatz von vertraglichen Vermögenswerten in der Höhe von EUR 25,7 Mio., einem geringeren Immobilienvorratsbestand in der Höhe von EUR 37,2 Mio., sowie geringeren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten in der Höhe von EUR 23,0 Mio. und einem höheren Ansatz von latenten Steuern in der Höhe von EUR 3,3 Mio. zusammen. Insgesamt wird sich die Bilanzsumme um EUR 11,6 Mio. verkürzen.

Zum 30. April 2018 fallen 1.483 (AT 482; DE 1.001) Einheiten in den Anwendungsbereich der zeitraumbezogenen Gewinnrealisierung. Für 67% (AT 73%; DE 63%) bzw. 988 (AT 353; DE 635) Einheiten lagen beurkundete Kaufverträge vor. Damit erhöht sich das Konzernergebnis des Geschäftsjahres 17/18 um EUR 14,8 Mio. Der Effekt im Eigenkapital per 30. April 2018 wird voraussichtlich EUR 23,1 Mio. betragen. Dieser setzt sich aus dem Ansatz von vertraglichen Vermögenswerten und Vertragserrichtungskosten in der Höhe von EUR 105,3 Mio., einem geringeren Immobilienvorratsbestand in der Höhe von EUR 101,0 Mio., sowie geringeren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten in der Höhe von EUR 27,7 Mio. und einem höheren Ansatz von latenten Steuern in der Höhe von EUR 9,0 Mio. zusammen. Insgesamt wird sich die Bilanzsumme um EUR 4,4 Mio. verlängern.

IFRS 9 Finanzinstrumente

Mit der Veröffentlichung der endgültigen Version von IFRS 9 *Finanzinstrumente* wird die Bilanzierung von Finanzinstrumenten gemäß IAS 39 *Finanzinstrumente: Bilanzierung und Bewertung* abgelöst. Die BUWOG Group wird den neuen Standard ab Mai 2018 unter Anpassung der Vorjahresbeträge anwenden. Die hieraus resultierenden Umstellungseffekte zum 1. Mai 2017 werden kumuliert im Eigenkapital dargestellt.

Finanzielle Vermögenswerte werden künftig in Abhängigkeit von dem jeweiligen Geschäftsmodell, in dem die Instrumente gehalten werden, und den vertraglichen Zahlungsströmen in drei Bewertungskategorien klassifiziert und entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten, ergebnisneutral zum beizulegenden Zeitwert oder ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert folgebewertet.

Die Vorschriften für finanzielle Verbindlichkeiten wurden 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 in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen.

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. Die BUWOG Group wird von diesem Wahlrecht Gebrauch machen und sowohl finanzielle Vermögenswerte (Schuldübernahmen) als auch Finanzverbindlichkeiten (Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gebietskörperschaften) künftig zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerten. Der hieraus resultierende Gesamteffekt auf das Eigenkapital per 1. Mai 2017 wird voraussichtlich EUR +46,3 Mio. betragen und ergibt sich aus folgenden Anpassungen:

- Ausbuchung der per 1. Mai 2017 bilanzierten Unterschiedsbeträge der Schuldübernahmen und Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR -13,6 Mio.
- Bilanzierung der nach der Effektivzinsmethode amortisierten Unterschiedsbeträge der Schuldübernahmen und Finanzverbindlichkeiten mit EUR +76,2 Mio.
- Bilanzierung der bisher nicht angesetzten Zinsabgrenzung in Höhe von EUR -1,3 Mio.
- entsprechende Anpassung latenter Steuern in Höhe von EUR -15,0 Mio.

Der Gesamteffekt auf das Konzernergebnis 2017/18 wird voraussichtlich EUR +0,2 Mio. betragen und resultiert aus folgenden Anpassungen:

- Ausbuchung der im Geschäftsjahr 2017/18 erfassten Bewertungseffekte aus der Fair-Value-Option für Schuldübernahmen und Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR +12,0 Mio.
- anteilige Amortisation des Unterschiedsbetrags der Schuldübernahmen und Finanzverbindlichkeiten für das Geschäftsjahr 2017/18 in Höhe von EUR -11,5 Mio.
- Veränderung der Zinsabgrenzung in Höhe von EUR +0,1 Mio.
- entsprechende Anpassung latenter Steuern in Höhe von EUR -0,4 Mio.

Weitere wesentliche Auswirkungen aus den neuen Einstufungsanforderungen sind nicht zu erwarten.

Bei Finanzverbindlichkeiten, die in der Vergangenheit modifiziert, aber nicht ausgebucht worden sind, wurden die fortgeführten Anschaffungskosten gemäß IAS 39 unter Zugrundelegung eines angepassten Effektivzinssatzes fortgeschrieben. Künftig sind Barwertänderungen infolge der Kreditmodifikationen, die nicht zur Ausbuchung der Finanzverbindlichkeit führen, als Ertrag oder Aufwand erfolgswirksam zu erfassen. Hieraus wird per 1. Mai 2017 ein voraussichtlicher Effekt auf das Eigenkapital in Höhe von EUR +15,4 Mio. resultieren. Dieser setzt sich zusammen aus der Ausbuchung der im Geschäftsjahr 2016/17 erfassten Aufwendungen aus der Auflösung von Geldbeschaffungskosten in Höhe von EUR +0,3 Mio. und aus dem Anpassungsbedarf der Buchwerte der modifizierten Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR +16,4 Mio. sowie der latenten Steuer mit EUR -1,3 Mio. (davon aus bisher nicht angesetzter aktiver latenter Steuer EUR +2,9 Mio.). Das Konzernergebnis 2017/18 wird um die Ausbuchung der im Geschäftsjahr 2017/18 erfassten Aufwendungen aus der Auflösung von Geldbeschaffungskosten in Höhe von EUR +0,9 Mio., um die Fortschreibung der Buchwerte modifizierter Finanzverbindlichkeiten mittels Effektivzinsmethode voraussichtlich um EUR -3,2 Mio. sowie um latente Steuer in Höhe von EUR +0,6 Mio. angepasst.

Des Weiteren ersetzt IFRS 9 das Modell der „eingetretenen Verluste“ des IAS 39 durch ein zukunftsorientiertes Modell der „erwarteten Kreditausfälle“. Dies ist mit Ermessensentscheidungen bezüglich der Frage, inwieweit die erwarteten Kreditausfälle durch Veränderungen künftiger Faktoren beeinflusst werden, verbunden. Das neue Wertminderungsmodell ist auf finanzielle Vermögenswerte anzuwenden, die zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zu FVOCI bewertet werden. Die geänderten Vorschriften betreffen in der BUWOG Group im Wesentlichen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige finanzielle Vermögenswerte, sonstige finanzielle Forderungen und Liquide Mittel. Die Ermittlung der Wertminderung für die erwarteten Kreditausfälle bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie den vertraglichen Vermögenswerten gemäß IFRS 15 erfolgt mittels des vereinfachten Verfahrens (simplified approach), bei dem die gesamte Laufzeit maßgeblich ist. Bei den restlichen Finanzinstrumenten wird der allgemeine Wertminderungsansatz herangezogen. Hiernach wird die Wertminderung in Höhe des Kreditausfalls innerhalb von 12 Monaten, sofern sich die Kreditqualität seit dem Erstansatz nicht signifikant verschlechtert hat, ermittelt. Hat sich das Kreditrisiko signifikant erhöht oder liegen objektive Hinweise auf eine Wertminderung vor, ist eine Wertminderung für die gesamte Laufzeit zu erfassen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt erwartet die BUWOG Group hieraus keine wesentlichen quantitativen Auswirkungen auf das Eigenkapital (unter EUR 1,0 Mio.) zum 1. Mai 2017 und zum 30. April 2018.

Weitere wesentliche Auswirkungen aus den neuen Bewertungsvorschriften sind nicht zu erwarten.

Zusätzlich ist die Anwendung von IFRS 9 mit einer Ausweitung der bereits bestehenden Offenlegungsvorschriften verbunden.

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 wird IFRS 16 für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2019 beginnen, anwenden und dabei die erleichterten Übergangsvorschriften gemäß IFRS 16.C5 (b) in Anspruch nehmen.

Die BUWOG Group ist Leasingnehmer im Sinne des IFRS 16 vor allem im Zusammenhang mit Baurechten, angemieteten Büroräumlichkeiten sowie KFZ-Leasing. 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 2018 nach aktuellem Kenntnisstand Right-of-Use-Assets in Höhe von rund EUR 69,0 Mio. zu aktivieren. Die Right-of-Use-Assets der angemieteten Büroräumlichkeiten und KFZ-Leasing werden über die Nutzungsdauer abgeschrieben werden. Dahingegen sind die Right-of-Use Assets für die Baurechte aufgrund von IFRS 16.34 über das Neubewertungsergebnis zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten, da diese die Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfüllen. Korrespondierend zu den Right-of-Use Assets auf der Aktivseite sind auf der Passivseite Leasingverbindlichkeiten anzusetzen, deren Fortschreibung zu Zinsaufwendungen im Finanzierungsaufwand führen werden. Der zur Anwendung gelangende Zinssatz stellt einen Grenzfremdkapitalzinssatz dar.

Durch die Anwendung des IFRS 16 ergeben sich in der Bilanzierung als Leasinggeber für die BUWOG Group voraussichtlich keine wesentlichen Änderungen.

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.

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. Es besteht nun die Möglichkeit der zeitweisen Aussetzung der Anwendung von IFRS 9 für Versicherungsunternehmen (Aufschubansatz) und die Anwendung des sogenannten Überlagerungsansatzes. 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.

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.

IAS 40 Übertragungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Die Änderungen in Übertragungen von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sind die folgenden:

IAS 40.57 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 IAS 40.57(a) – (d) wurde zu einer nicht abschließenden Liste von Beispielen erklärt, nicht länger als die frühere abschließende Liste.

Die Änderungen in IAS 40 *Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien* werden keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group haben.

IFRS 9 Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung

Am 12. Oktober 2017 hat der IASB Änderungen im IFRS 9 *Finanzinstrumente* veröffentlicht. Die Änderungen erlauben nun eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten bzw. erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert auch für solche finanziellen Vermögenswerte mit vorzeitiger Rückzahlungsoption, bei denen die kündigende Partei bei Kündigung eine Entschädigung erhält (negative Ausgleichszahlung). Aus der Umsetzung dieser Änderung werden sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben.

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
Neue Standards und Interpretationen			
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	30. Jänner 2014	¹⁾
IFRS 17	Versicherungsverträge	18. Mai 2017	1. Mai 2021
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	7. Juni 2017	1. Mai 2019
Änderungen zu Standards und Interpretationen			
IFRS 10, IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	11. September 2014	²⁾
IAS 28	Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	12. Oktober 2017	1. Mai 2019
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2015 – 2017	12. Dezember 2017	1. Mai 2019
IAS 19	Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen	7. Februar 2018	1. Mai 2019
Diverse	Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards	29. März 2018	1. Mai 2020

¹⁾ Die Europäische Union wird den Interimsstandard IFRS 14 Regulatorische Abgrenzungsposten nicht übernehmen.

²⁾ 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 17 Versicherungsverträge

Der vom IASB am 18. Mai 2017 veröffentlichte IFRS 17 *Versicherungsverträge* ersetzt IFRS 4 *Versicherungsverträge* und regelt die Grundsätze in Bezug auf den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angaben für Versicherungsverträge. Da die BUWOG Group keine Versicherungsverträge begibt wird IFRS 17 keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group haben.

IFRIC 23 Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung

Die Interpretation IFRIC 23 *Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung* enthält Regelungen zum Ansatz und zur Bewertung von Steuerrisikopositionen und schließt diesbezüglich bestehende Regelungslücken im IAS 12 *Ertragsteuern*. Aus der Umsetzung von IFRIC 23 werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group erwartet.

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 28 Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

Diese Änderung im IAS 28 *Assoziierte Unternehmen* stellt klar, dass IFRS 9 *Finanzinstrumente* und dessen Regelungen zur Wertminderung auf langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures anzuwenden sind, wenn diese Beteiligungen dem wirtschaftlichen Gehalt nach einen Teil der Nettoinvestition in dieses assoziierte Unternehmen bzw. Joint Ventures darstellen und nicht nach der Equity-Methode bilanziert werden. Aus der Umsetzung dieser Änderung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group erwartet.

Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2015–2017

Der IASB hat am 12. Dezember 2017 jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2015–2017 veröffentlicht und damit IFRS 3 *Unternehmenszusammenschlüsse*, IFRS 11 *Gemeinsame Vereinbarungen*, IAS 12 *Ertragsteuern* und IAS 23 *Fremdkapitalkosten* geändert.

Mit den Änderungen im IFRS 3 wird klargestellt, dass ein Unternehmen, wenn es durch den Erwerb weiterer Anteile Beherrschung im Sinne des IFRS 10 über eine vormalige gemeinschaftliche Tätigkeit erlangt, seine zuvor an dem Geschäftsbetrieb gehaltenen Anteile neu zu bewerten hat. Mit den Änderungen im IFRS 11 wird geregelt, dass ein Unternehmen, wenn es eine gemeinschaftliche Führung über einen Geschäftsbetrieb erlangt, welcher eine gemeinschaftliche Tätigkeit darstellt, seine zuvor an dem Geschäftsbetrieb gehaltenen Anteile nicht neu bewertet.

Die Änderung im IAS 12 führt zu einer Klarstellung der Erfassung der steuerlichen Wirkung von Dividendenzahlungen. Gemäß der Änderung sind die ertragsteuerlichen Konsequenzen von Dividendenzahlungen entsprechend der Behandlung der für die auszuschüttenden Gewinne ursächlichen Transaktionen zu erfassen.

Die Änderung in IAS 23 stellt klar, dass noch nicht getilgtes Fremdkapital, welches ursprünglich zur Beschaffung eines konkreten qualifizierten Vermögenswerts aufgenommen wurde, ab dem Zeitpunkt, ab dem dieser qualifizierte Vermögenswert im Wesentlichen für seinen beabsichtigten Gebrauch oder Verkauf hergerichtet ist, mit in die Berechnung des allgemeinen Fremdkapitalkostensatzes für andere qualifizierte Vermögenswerte, für die kein spezielles Fremdkapital aufgenommen wurde, einzubeziehen ist.

Die jährlichen Verbesserungen an den IFRS werden voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group haben.

IAS 19 *Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen*

Mit den Änderungen zu IAS 19 *Leistungen an Arbeitnehmer* wird geregelt, dass bei einer Änderung, Kürzung oder Abgeltung eines leistungsorientierten Versorgungsplans der laufende Dienstzeitaufwand und die Nettozinsen für das restliche Geschäftsjahr unter Verwendung der aktuellen versicherungsmathematischen Annahmen neu zu ermitteln sind, welche zur erforderlichen Neubewertung der Nettoschuld (Vermögenswert) verwendet wurden. Des Weiteren wurden Klarstellungen aufgenommen, wie sich eine Planänderung, -kürzung oder -abgeltung auf die Anforderungen an die Vermögenswertobergrenze auswirkt. Aus der Umsetzung dieser Änderungen zu IAS 19 *Leistungen an Arbeitnehmer* werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group erwartet.

Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards

Gemeinsam mit dem überarbeiteten Rahmenkonzept hat der IASB auch Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards veröffentlicht. Aus diesen Änderungen der Verweise ergeben sich keine Auswirkungen für den Konzernabschluss der BUWOG Group.

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 direkt aus Markttransaktionen oder Marktinformationen beobachtbarer beizulegender Zeitwert verfügbar. Häufig muss er auf Basis von Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung verschiedener Bewertungsparameter ermittelt werden. In Abhängigkeit von der Verfügbarkeit am Markt 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 die IFRS Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinien der Gruppe übergeleitet und im Falle von Unternehmenserwerben neu bewertet (siehe Kapitel 2.2.4 *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, 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 Mutterunternehmen 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 der Beherrschung; sie endet mit deren Wegfall.

Anteile am Nettovermögen von Tochterunternehmen, die nicht der BUWOG Group zuzurechnen sind, werden unter den nicht beherrschenden Anteilen als separate Komponente des Eigenkapitals ausgewiesen. Nicht beherrschende Anteile werden zum Erwerbszeitpunkt mit ihrem entsprechenden Anteil am identifizierten Nettovermögen des erworbenen Unternehmens bewertet. Änderungen des Konzernanteils an einem Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert.

2.2.3 Gemeinsame Vereinbarungen

Eine gemeinsame Vereinbarung (Joint Arrangement) liegt vor, wenn zwei oder mehr Parteien auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung gemeinsam die Beherrschung ausüben. Gemeinschaftliche Vereinbarungen werden abhängig von den sich aus der Vereinbarung ergebenden Rechten und Verpflichtungen der beherrschenden Parteien in den Konzernabschluss der BUWOG Group einbezogen. IFRS 11 unterscheidet zwischen Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) und gemeinschaftlichen Tätigkeiten (Joint Operations). Joint Ventures werden nach IFRS 11 at equity bilanziert, wohingegen Joint Operations zu einem Ausweis von Bruchteilseigentum führen.

Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Co-Investoren die gemeinschaftliche Führung eines Unternehmens ausüben und Rechte am Nettovermögen dieses Unternehmens haben. Direkte Ansprüche und Verpflichtungen aus den Vermögenswerten und Schulden dieser Unternehmen bestehen nicht. Haben die Partnerunternehmen eines gemeinschaftlich geführten Unternehmens aufgrund der Rechtsform, der vertraglichen Bedingungen oder anderer Fakten und Umstände mittelbare Rechte an den Vermögenswerten des gemeinschaftlich geführten Unternehmens bzw. Verpflichtungen aus dessen Schulden, so liegt kein Gemeinschaftsunternehmen sondern eine gemeinschaftliche Tätigkeit vor. Bei gemeinschaftlichen Tätigkeiten sind die Vermögenswerte und Schulden sowie die Erträge und Aufwendungen anteilig zu erfassen (Anteilsbilanzierung).

Bei der Planungsgemeinschaft „Das-Neue-Gartenfeld“ besteht mit den Co-Investoren eine gemeinsame Beherrschung. Die BUWOG Group hat die gemeinschaftliche Vereinbarung in Verbindung mit IFRS 11.B31 als gemeinschaftliche Tätigkeit eingestuft und wendet die Anteilsbilanzierung an.

Der Konzern bilanziert die Vermögenswerte, Schulden, Erlöse und Aufwendungen im Zusammenhang mit seinem Anteil an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit in Übereinstimmung mit den für diese Vermögenswerte, Schulden, Erlöse und Aufwendungen maßgeblichen IFRS.

Bei Transaktionen, wie dem Kauf von Vermögenswerten durch ein Konzernunternehmen, werden Gewinne und Verluste in dem Umfang des Konzernanteils an der gemeinschaftlichen Tätigkeit erst bei der Weiterveräußerung der Vermögenswerte an Dritte erfasst.

2.2.4 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 und das Property Development.

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 Nettoreinvermögens 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 Nettoreinvermögen bewertet. Bei erworbenen Objektgesellschaften, die sich im Einzelfall als Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 qualifizieren, 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*).

2.2.5 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.

2.2.6 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 Konzernberichts-währung 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 Hauptertragsquelle 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 insbesondere 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 Abfallsorgung, 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 und dem zugrunde liegenden Mietrecht.

In Österreich werden für geförderte Wohnungen teilweise Finanzierungsbeiträge von Mietern eingehoben, die bei Beendigung des Mietverhältnisses abzüglich eines jährlichen Verwohnungsbeitrags in Höhe von 1% rückerstattet werden. Der Verwohnungsbeitrag wird dementsprechend 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. Ein allfälliger positiver Überhang wird nicht als Vermögenswert klassifiziert, sondern direkt als Aufwand erfasst. Bei durchgeführten Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen reduziert sich die sonstige finanzielle Verbindlichkeit und wird als Mieterlös erfasst.

Ergebnis aus Property Sales

Der Geschäftsbereich Property Sales beinhaltet 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 (Nutzen-Lastenwechsel) 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 (Nutzen-Lastenwechsel) 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 gegebenenfalls notwendige Abschreibungen von Immobilienvorräten auf den niedrigeren Nettoveräußerungserlös 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 Pächterträgen 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. Grundstücke, die bei Erwerb für eine noch unbestimmte künftige Nutzung gehalten werden, werden ebenfalls als als Finanzinvestition gehaltene Immobilien eingestuft.

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.

Die BUWOG AG hält Baurechte an Grundstücken. Die auf den Baurechtsgrundstücken errichteten Immobilien sind gemäß IAS 40.4 als als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu klassifizieren. Für die Bewertung dieser Immobilien hat BUWOG gemäß IAS 40.30 das Modell des beizulegenden Zeitwerts (IAS 40.33 ff) gewählt. Die Baurechte sind derzeit gemäß IAS 17 als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert und werden nicht gemäß IAS 40 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet.

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 2019) den bisherigen Standard IAS 17 *Leasingverhältnisse* ersetzen. Für weitere Informationen zu IFRS 16 verweisen wir auf das Kapitel 1.2.3 *Von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte 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.

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 (sogenannte qualifizierte Vermögenswerte), als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu aktivieren. Anlageerträge aus der vorübergehenden Zwischenanlage von Fremdmitteln, die speziell für die Beschaffung/Herstellung 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 2.2.4 *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 aus Lieferungen und Leistungen 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.

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.

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 im Wesentlichen 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 sich auf Posten beziehen, 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 tat-

sächliche oder latente Steuern aus der erstmaligen Bilanzierung eines Unternehmenszusammenschlusses resultieren, werden die Steuereffekte zum Zeitpunkt der erstmaligen Bilanzierung des Unternehmenszusammenschlusses einbezogen.

Der tatsächliche Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens des laufenden Geschäftsjahres 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 5.9 *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 zukünftig ausreichend zu versteuerndes Einkommen zur Verfügung steht, für welches 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 des 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.

Betreffend die Ablöse der anteilsbasierten Vergütungsvereinbarungen im Rahmen der Übernahme durch die Vonovia SE wird auf Kapitel 6.13 *Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen* verwiesen.

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 Krite-

rien 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 enthaltenen weiteren 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.

Im Falle einer (Teil-)Wandlung eines wandelbaren Instruments werden sowohl die Schuldkomponente als auch die eingebetteten Derivate (anteilig) ausgebucht und gemeinsam mit der hierauf entfallenden latenten Steuer im Eigenkapital erfasst. Bei der Wandlung entsteht kein Gewinn oder Verlust.

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 – sowie die hierauf entfallenden latenten Steuern 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 SCHÄTZUNGSICHERHEITEN

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 unterverzinlichen 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. Hinsichtlich der zukünftigen Bilanzierung wird auf das Kapitel 1.2.3 *Von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte Standards und Interpretationen* verwiesen.

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 von externen Sachverständigen erstellten Gutachten. 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 Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssatz, zur erwarteten Auslastung, zu offenen Baukosten, zur künftigen Mietpreisentwicklung oder zu möglichen Verkaufspreispotentialen 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 angewendeten 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 (Residualwertverfahren) 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 kapitalwertorientierte 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 sowie von derivativen Finanzinstrumenten wurden die am Markt beobachtbaren Parameter wie risikoloser Zinssatz, Aktienkurs und implizite Volatilität herangezogen (siehe Kapitel 6.13 *Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen* sowie Kapitel 7.1.3 *Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten*).
- 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 6.18 *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 Management.

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.

3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind neben der BUWOG AG 35 (30. April 2017: 32) inländische und 90 (30. April 2017: 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. Des Weiteren werden zwei ausländische Unternehmen anteilmäßig konsolidiert.

3.1 VERÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2017/18 wie folgt entwickelt:

VERÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierung	Anteilmäßige Konsolidierung	Gesamt
Stand zum 30. April 2017	122	0	122
Erstmals einbezogene Gesellschaften	7	2	9
Liquidationen	-3	0	-3
Stand zum 30. April 2018	126	2	128

Eine Übersicht über die Unternehmen der BUWOG Group ist am Ende des Anhangs des Konzernabschlusses beigefügt.

3.2 ERSTKONSOLIDIERUNGEN

Im Geschäftsjahr 2017/18 wurden folgende Unternehmen erstmalig im Konsolidierungskreis der BUWOG Group berücksichtigt:

ERSTKONSOLIDIERUNGEN

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Anteil am Kapital	Konsolidierungsart	Stichtag
Gründungen/Erwerb von Gesellschaften ohne Geschäftsbetrieb						
Deutschland	DE	Berlin	Planungsgemeinschaft „Das-Neue-Gartenfeld“ GmbH & Co. KG	27,48%	A	1. Mai 2017
Deutschland	DE	Berlin	Planungsgemeinschaft „Das-Neue-Gartenfeld“ Verwaltungs GmbH	27,48%	A	1. Mai 2017
Österreich	AT	Wien	BUWOG – Breitenfurterstraße Zwei, GmbH & Co. KG	99,98%	V	1. Juni 2017
Österreich	AT	Wien	BUWOG – Breitenfurterstraße Vier, GmbH & Co. KG	99,98%	V	1. Juni 2017
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG – Jahnstraße Development GmbH (vormals: Jahnstraße Living GmbH)	100,00%	V	1. August 2017
Deutschland	DE	Kiel	BUWOG – Berlin Wohnen II GmbH (vormals: Jahnstraße 15 Vermögensverwaltungs GmbH)	100,00%	V	1. August 2017
Österreich	AT	Wien	BUWOG – Versicherungsmakler GmbH	100,00%	V	1. Dezember 2017
Deutschland	DE	Kiel	BUWOG – Grundstücks- und Betriebs GmbH	100,00%	V	1. Jänner 2018
Deutschland	DE	Kiel	BUWOG – Berlin Wohnen III GmbH	100,00%	V	1. Jänner 2018

V = Vollkonsolidierung
A = Anteilmäßige Konsolidierung

3.3 STRUKTURVERÄNDERUNGEN

Die im Rahmen des Erwerbs des DGAG-Portfolios mit übernommenen Gesellschaften PRE Andromeda Real Estate GmbH, PRE Aries Real Estate GmbH und PRE Aquarius Real Estate GmbH, die bisher ohne wesentliche wirtschaftliche Tätigkeit waren, wurden liquidiert.

STRUKTURVERÄNDERUNGEN

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Anteil am Kapital vorher	Anteil am Kapital nachher
Liquidationen					
Deutschland	DE	Kiel	PRE Andromeda Real Estate GmbH	94,90%	-
Deutschland	DE	Kiel	PRE Aries Real Estate GmbH	94,90%	-
Deutschland	DE	Kiel	PRE Aquarius Real Estate GmbH	100,00%	-

3.4 NICHT KONSOLIDIERTE TOCHTERUNTERNEHMEN

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/17 wurden zwei Gesellschaften bürgerlichen Rechts (Marina Spreestraße GbR und Marina Lindenstraße GbR) zum Zweck des Verkaufs der Nutzungsrechte an den Bootsanlegestellen des Projekts Lindenstraße „Uferkrone“ 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 ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/18 wurden alle Nutzungsrechte an den Bootsliegепläätzen der Marina Lindenstraße GbR veräußert, sodass von Seiten der BUWOG Group zum 30. April 2018 keine Beteiligung mehr an der Marina Lindenstraße besteht.

Aufgrund Unwesentlichkeit wurde diese Gesellschaft nicht in den Konsolidierungskreis aufgenommen.

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft
Deutschland	DE	Berlin	Marina Spreestraße GbR

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 erfolgt nicht. 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 2018 und zum 30. April 2017 ist in nachstehender Tabelle dargestellt.

SEGMENTE

in TEUR	Deutschland		Österreich	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
Wohnen	112.696,8	107.820,1	80.797,8	92.245,5
Sonstige Mieterträge	8.288,2	8.140,9	9.080,6	6.214,4
Mieterlöse	120.985,0	115.961,0	89.878,4	98.459,9
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse	63.869,9	62.539,2	43.756,6	49.502,8
Sonstige Umsatzerlöse	188,8	182,0	78,4	56,7
Umsatzerlöse	185.043,7	178.682,2	133.713,4	148.019,4
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-35.617,0	-36.099,8	-19.049,6	-21.641,3
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen	-59.428,1	-61.100,1	-47.359,1	-50.987,4
Ergebnis aus Asset Management	89.998,6	81.482,3	67.304,7	75.390,7
Erlöse aus Immobilienverkäufen	318,3	1.682,3	130.364,1	226.671,5
Buchwertabgänge	-318,3	-1.682,3	-130.364,1	-226.671,5
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-34,0	-68,4	-2.324,9	-2.986,9
Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen	70,8	420,1	43.882,5	45.172,1
Neubewertung von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	1.801,2
Ergebnis aus Property Sales	36,8	351,7	41.557,6	43.986,4
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	74.993,4	78.346,9	130.645,8	96.344,9
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-55.009,5	-65.222,8	-92.120,0	-70.860,4
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-5.720,0	-3.978,9	-2.902,8	-2.819,4
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-7.767,5	-3.245,7	-3.979,8	-5.851,1
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	8.237,5	3.237,3	11.364,2	2.328,6
Ergebnis aus Property Development	14.733,9	9.136,8	43.007,4	19.142,6
Sonstige betriebliche Erträge	1.549,6	2.049,7	1.605,0	1.353,5
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-15.199,8	-9.345,7	-7.922,1	-6.193,2
Operatives Ergebnis	91.119,1	83.674,8	145.552,6	133.680,0
Neubewertung von Immobilienvermögen	213.865,4	320.304,7	28.154,7	14.842,5
Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	0,0	0,0	0,0	24,9
Sonstiges Bewertungsergebnis	213.865,4	320.304,7	28.154,7	14.867,4
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	304.984,5	403.979,5	173.707,3	148.547,4
Finanzergebnis				
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)				
Laufende Ertragsteueraufwendungen				
Latente Steuerabgrenzungen				
Konzernergebnis				
Investitionen in langfristiges Segmentvermögen	85.162,5	266.862,6	58.141,6	51.537,5
	30. April 2018	30. April 2017	30. April 2018	30. April 2017
Immobilienvermögen	2.476.655,9	2.243.940,7	1.975.620,6	1.959.981,2
In Bau befindliches Immobilienvermögen	87.521,4	21.920,0	45.840,1	34.380,0
Sonstige Sachanlagen	980,2	721,8	4.866,5	5.119,1
Langfristiges Segmentvermögen	2.565.157,5	2.266.582,5	2.026.327,2	1.999.480,3
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	0,0	0,0	15.661,1
Immobilienvorräte	179.407,7	155.380,7	198.159,2	200.150,7
Kurzfristiges Segmentvermögen	179.407,7	155.380,7	198.159,2	215.811,8
Segmentvermögen	2.744.565,2	2.421.963,2	2.224.486,4	2.215.292,1

Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Holding/Überleitung auf den Konzernabschluss		BUWOG Group	
2017/18	2016/17	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
193.494,6	200.065,6	0,0	0,0	193.494,6	200.065,6
17.368,8	14.355,3	0,0	0,0	17.368,8	14.355,3
210.863,4	214.420,9	0,0	0,0	210.863,4	214.420,9
107.626,5	112.042,0	0,0	0,0	107.626,5	112.042,0
267,2	238,7	0,0	0,0	267,2	238,7
318.757,1	326.701,6	0,0	0,0	318.757,1	326.701,6
-54.666,6	-57.741,1	0,0	0,0	-54.666,6	-57.741,1
-106.787,2	-112.087,5	0,0	0,0	-106.787,2	-112.087,5
157.303,3	156.873,0	0,0	0,0	157.303,3	156.873,0
130.682,4	228.353,8	0,0	0,0	130.682,4	228.353,8
-130.682,4	-228.353,8	0,0	0,0	-130.682,4	-228.353,8
-2.358,9	-3.055,3	0,0	0,0	-2.358,9	-3.055,3
43.953,3	45.592,2	0,0	0,0	43.953,3	45.592,2
0,0	1.801,2	0,0	0,0	0,0	1.801,2
41.594,4	44.338,1	0,0	0,0	41.594,4	44.338,1
205.639,2	174.691,8	0,0	0,0	205.639,2	174.691,8
-147.129,5	-136.083,2	0,0	0,0	-147.129,5	-136.083,2
-8.622,8	-6.798,3	0,0	0,0	-8.622,8	-6.798,3
-11.747,3	-9.096,8	0,0	0,0	-11.747,3	-9.096,8
19.601,7	5.565,9	0,0	0,0	19.601,7	5.565,9
57.741,3	28.279,4	0,0	0,0	57.741,3	28.279,4
3.154,6	3.403,2	1.481,9	119,5	4.636,5	3.522,7
-23.121,9	-15.538,9	-53.881,2	-25.106,3	-77.003,1	-40.645,2
236.671,7	217.354,8	-52.399,3	-24.986,8	184.272,4	192.368,0
242.020,1	335.147,2	0,0	0,0	242.020,1	335.147,2
0,0	24,9	0,0	0,0	0,0	24,9
242.020,1	335.172,1	0,0	0,0	242.020,1	335.172,1
478.691,8	552.526,9	-52.399,3	-24.986,8	426.292,5	527.540,1
				-83.003,2	-69.284,2
				343.289,3	458.255,9
				-14.909,3	-29.248,8
				-49.127,3	-62.315,5
				279.252,7	366.691,6
143.304,1	318.400,1	4.072,5	9.051,9	147.376,6	327.452,0
30. April 2018	30. April 2017	30. April 2018	30. April 2017	30. April 2018	30. April 2017
4.452.276,5	4.203.921,9	0,0	0,0	4.452.276,5	4.203.921,9
133.361,5	56.300,0	0,0	0,0	133.361,5	56.300,0
5.846,7	5.840,9	13.031,6	9.107,1	18.878,3	14.948,0
4.591.484,7	4.266.062,8	13.031,6	9.107,1	4.604.516,3	4.275.169,9
0,0	15.661,1	0,0	0,0	0,0	15.661,1
377.566,9	355.531,4	0,0	0,0	377.566,9	355.531,4
377.566,9	371.192,5	0,0	0,0	377.566,9	371.192,5
4.969.051,6	4.637.255,3	13.031,6	9.107,1	4.982.083,2	4.646.362,4

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 m², darin waren auch die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge inkludiert. Durch die WGG-Novelle trat mit Wirkung 1. Juli 2016 an die Stelle des bisherigen richtwertorientierten Mietzinses ein wertgesicherter Betrag in Höhe von EUR 1,75 je m² (seit 1. April 2018: EUR 1,80 je m²). Im Gegensatz zur alten Rechtslage darf neben diesem Betrag auch ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag vorgeschrieben werden, der, abhängig vom Alter des Gebäudes, max. EUR 2,00 je m² 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 Mieterhöhungen lediglich im Rahmen von laufenden Mietverhältnissen reguliert. § 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, Niedersachsen, 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 dürften folgen. Das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs sieht vor, dass 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, soweit nicht bereits die Vormiete diese Schwelle überschritten hat. 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“, die ebenfalls zu einer Befreiung von der Mietpreisbremse führt. 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/m²). 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 vereinbarte 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). Die vorgenannte Kappungsgrenze gilt nicht bei umfangreichen Modernisierungen. Hier gelten die gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten, soweit mit dem jeweiligen Mieter eine entsprechende Erhöhung der Miete vereinbart wurde. Mit dem Entfall der im Zusammenhang mit der Förderung vereinbarten Mietpreisbindung, frühestens jedoch zum 31. Dezember 2018, ist auf Grundlage des § 558 BGB eine Anhebung der Miete um maximal 20% auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben möglich. 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 des Rumpfgeschäftsjahres 2018 wurden auf Grundlage der zum 30. April 2018 bestehenden Verträge EUR 53,2 Mio. (2017/18: EUR 51,5 Mio.) an Nettokaltmieten erzielt.

Im Geschäftsjahr 2017/18 sind Aufwendungen für Immobilien, mit denen im Geschäftsjahr keine Mieterlöse erzielt wurden, in Höhe von TEUR 331,2 angefallen (2016/17: TEUR 122,0).

Im Geschäftsjahr 2017/18 sind in der Position Mieterlöse TEUR 1.424,5 (2016/17: TEUR 6.386,8) 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 107.626,5 (2016/17: TEUR 112.042,0) korrespondieren mit den Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen in Höhe von TEUR 106.787,2 (2016/17: TEUR 112.087,5) (siehe auch Kapitel 5.1.4 *Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen*). Die Erlöse aus der Fremdverwaltung von Immobilien betragen im Geschäftsjahr 2017/18 TEUR 12.183,3 (2016/17: TEUR 16.129,5).

5.1.3 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

Die Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen lassen sich wie folgt aufgliedern:

AUFWENDUNGEN AUS DEM IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	2017/18	2016/17
Instandhaltungsaufwendungen	-25.871,6	-27.074,0
Aufwendungen aus Asset Management	-10.081,0	-9.665,4
Hauseigentümergebetriebskosten	-7.284,4	-8.388,2
Leerstand	-3.234,0	-3.172,0
Forderungsabschreibung aus Asset Management	-1.888,8	-2.299,8
Sonstiger Aufwand	-6.306,8	-7.141,7
Summe	-54.666,6	-57.741,1

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 0,0 (2016/17: TEUR 3.510,0) enthalten.

Im Rahmen der Abrechnung mit einem Großmieter über die ersten vier Jahre des Mietverhältnisses wurden in den hier ausgewiesenen Sonstigen Aufwendungen TEUR 1.000,0 (2016/17: TEUR 0,0) als Schadensvergütung wegen verzögerter Übergaben erfasst, gleichzeitig beinhalten die sonstigen Mieterträge Nachverrechnungen für Vorjahre in Höhe von TEUR 2.097,6 (2016/17: TEUR 0,0).

5.1.4 Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen

Die Position Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen in Höhe von TEUR 106.787,2 (2016/17: TEUR 112.087,5) beinhaltet Personal- und sonstige Aufwendungen aus der Eigenverwaltung von Objekten in Österreich und der Fremdverwaltung in Deutschland und Österreich in Höhe von TEUR 22.855,1 (2016/17: TEUR 23.155,0). 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 41.594,4 (2016/17: TEUR 44.338,1) setzt sich aus dem Ergebnis aus Einzelwohnungsverkäufen von TEUR 39.243,1 (2016/17: TEUR 37.087,4), dem Ergebnis aus Blockverkäufen von TEUR 2.351,3 (2016/17: TEUR 5.449,5) und der Neubewertung von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen in Höhe von TEUR 0,0 (2016/17: TEUR 1.801,2) 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.

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/18 wurden alle Nutzungsrechte an den Bootslegeplätzen der Marina Lindenstraße GbR veräußert. Die Käufer dieser Nutzungsrechte haben im Zuge des Erwerbs die BUWOG Group als Gesellschafter der Marina Lindenstraße GbR abgelöst, sodass von Seiten der BUWOG Group zum 30. April 2018 keine Beteiligung mehr an der Marina Lindenstraße GbR besteht. Zur besseren Vergleichbarkeit mit anderen Verkäufen von Immobilienvorräten wurde die Veräußerung der Beteiligung an der Marina Lindenstraße GbR in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Ergebnis aus Property Development dargestellt. Aus diesem Sachverhalt ergeben sich im Geschäftsjahr 2017/18 Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten in Höhe von TEUR 292,0 (2016/17: TEUR 0,0) und Herstellungskosten der verkauften Immobilienvorräte in Höhe von TEUR 151,4 (2016/17: TEUR 0,0).

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 11.747,3 (2016/17: TEUR 9.096,8) betreffen mit einem Betrag in Höhe von TEUR 5.297,4 (2016/17: TEUR 4.400,9) 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 366,8 (2016/17: TEUR 714,9) (siehe Kapitel 6.10 *Immobilienvorräte*) sowie Aufwendungen für die Zuführung von Rückstellungen für Schadensfälle und Gewährleistungsaufwendungen enthalten. Betreffend die Ergebnisse aus der Bewertung des in Bau befindlichen Immobilienvermögens verweisen wir auf Kapitel 5.7 *Neubewertung von Immobilienvermögen*.

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	2017/18	2016/17
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	177,4	244,0
Rückvergütung Umsatzsteuer	0,0	184,4
Rückvergütung sonstige Aufwendungen aus Vorperioden	0,0	513,0
Schadensvergütungen und Abstandszahlungen	604,0	0,0
Ertrag aus Auflösung von Hafrücklässen	672,2	0,0
Versicherungsvergütungen	482,0	527,9
Übrige	2.700,9	2.053,4
Summe	4.636,5	3.522,7

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	2017/18	2016/17
Personalaufwand	-30.101,0	-15.794,1
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-22.948,6	-9.404,6
EDV- und Kommunikationsaufwand	-5.722,7	-3.695,6
Werbung und Marketing	-2.904,8	-2.007,6
Abschreibungen	-3.802,0	-2.396,9
Aufwendungen für Bewertungsgutachten	-540,0	-663,8
Übrige	-10.984,0	-6.682,6
Summe	-77.003,1	-40.645,2

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. Im Rahmen der strategischen Beratung aufgrund des Übernahmeangebotes der Vonovia SE fielen Beratungsleistungen im Gesamtvolumen von TEUR 10.640,5 an, die sich im Wesentlichen verteilen auf die Transaktionsberatung durch eine internationale Investmentbank, Rechtsberatung durch eine führende Rechtsanwaltskanzlei und Kommunikationsberatung durch eine anerkannte Agentur.

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 7.7.2 *Angaben zu Organen und Organbezügen*).

Die Sonstigen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen in Höhe von TEUR 77.003,1 (2016/17: TEUR 40.645,2) enthalten Sachkosten in Höhe von TEUR 8.667,3 (2016/17: TEUR 7.100,7) und Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 590,5 (2016/17: TEUR 2.428,3) für projektbezogene und sonstige nicht wiederkehrende Aufwendungen sowie Aufwendungen für Mitarbeiterveranstaltungen in Höhe von TEUR 594,3 (2016/17: TEUR 0,0).

5.6 PERSONALAUFWENDUNGEN

Die Personalaufwendungen für die Mitarbeiter der BUWOG Group setzen sich wie folgt zusammen:

PERSONALAUFWENDUNGEN

in TEUR	2017/18	2016/17
Löhne	-712,6	-862,2
Gehälter	-46.294,6	-39.969,5
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben und sonstige Sozialaufwendungen	-12.463,1	-9.702,2
Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne		
Beiträge an Pensionskassen	-544,5	-539,8
Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen	-331,5	-277,6
Aufwendungen für leistungsorientierte Pläne		
Pensionen	-84,4	-93,2
Abfertigungen	-85,0	-94,8
Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen		
Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	0,0	-189,5
Vergütungen mit Barausgleich	-9.256,2	-1.785,0
Sonstige Personalaufwendungen	-1.783,1	-1.619,5
Summe	-71.555,0	-55.133,3
davon im Ergebnis aus Asset Management	-29.993,8	-29.845,4
davon im Ergebnis aus Property Sales	-1.513,9	-1.555,1
davon im Ergebnis aus Property Development ¹⁾	-9.946,3	-7.938,7
davon in den sonstigen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen	-30.101,0	-15.794,1

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 Deutschland und Österreich aufgrund vertraglicher Vereinbarungen Beiträge in Pensionskassen ein.

Der im Geschäftsjahr höhere Personalaufwand ist im Wesentlichen auf die im Rahmen der Übernahme durch die Vonovia SE angestiegenen Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütungen (siehe Kapitel 6.13 *Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen*) und auf Abfindungen an Vorstandsmitglieder zurückzuführen.

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*). Für weitere Details zu den Aufwendungen für die Long-Term Incentive Programme der Vorstandsmitglieder siehe auch Kapitel 7.7.2 *Angaben zu Organen und Organbezügen*.

Der durchschnittliche Mitarbeiterstand (FTE) der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen in den Geschäftsjahren 2017/18 und 2016/17 stellt sich wie folgt dar:

MITARBEITERSTAND

	2017/18	2016/17
Arbeiter	24	37
Angestellte	737	681
Summe	761	718

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 2017/18 und 2016/17 gliedern sich wie folgt:

NEUBEWERTUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
Aufwertung	289.703,9	379.396,6	19.615,7	5.595,8	43.953,3	47.393,4
Abwertung	-47.683,8	-44.249,4	-14,0	-29,9	0,0	0,0
Summe	242.020,1	335.147,2	19.601,7	5.565,9	43.953,3	47.393,4

Die Neubewertungsgewinne in den Geschäftsjahren 2017/18 und 2016/17 stellen sich, getrennt nach Ländern, wie folgt dar:

AUFWERTUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
Deutschland	224.061,8	325.426,7	8.237,5	3.267,2	70,8	420,1
Österreich	65.642,1	53.969,9	11.378,2	2.328,6	43.882,5	46.973,3
Summe	289.703,9	379.396,6	19.615,7	5.595,8	43.953,3	47.393,4

Die in den Geschäftsjahren 2017/18 und 2016/17 entstandenen Neubewertungsverluste gliedern sich, getrennt nach Ländern, wie folgt:

ABWERTUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
Deutschland	-10.196,4	-5.122,0	0,0	-29,9	0,0	0,0
Österreich	-37.487,4	-39.127,4	-14,0	0,0	0,0	0,0
Summe	-47.683,8	-44.249,4	-14,0	-29,9	0,0	0,0

5.8 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis gliedert sich wie folgt:

FINANZERGEBNIS

in TEUR	2017/18	2016/17
Barer Finanzierungsaufwand	-42.712,7	-47.861,1
Kurzfristige Zinsabgrenzungen	142,8	146,5
Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzverbindlichkeiten	-2.706,2	-2.841,8
Wandelschuldverschreibungen - Zinszuwachs nach der Effektivzinsmethode	-2.605,3	-1.716,2
Sonstiger unbarer Finanzierungsaufwand	58,9	0,0
Finanzierungsaufwand	-47.822,5	-52.272,6
Barer Finanzierungsertrag	263,0	451,6
Kurzfristige Zinsabgrenzungen	13,9	0,2
Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten sonstigen finanziellen Vermögenswerten	514,1	552,1
Finanzierungsertrag	791,0	1.003,9
Bewertungsergebnis derivativer Finanzinstrumente:	-15.912,4	1.776,3
Zinsswaps	13.548,7	10.307,8
Eingebettete Derivate der Wandelschuldverschreibungen	-29.461,1	-8.531,5
Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten der Bewertungskategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair-Value-Option)	-11.346,7	-10.928,7
Dividendenerträge	439,7	374,9
Übrige	-9.152,3	-9.238,0
Sonstiges Finanzergebnis	-35.971,7	-18.015,5
Finanzergebnis	-83.003,2	-69.284,2

Der bare Finanzierungsaufwand in Höhe von TEUR 42.712,7 (2016/17: TEUR 47.861,1) setzt sich aus gezahlten Zinsen TEUR 25.929,5 (2016/17: TEUR 30.948,5), dem Geldabfluss aus derivativen Finanzinstrumenten TEUR 15.486,7 (2016/17: TEUR 15.628,0) und dem Geldabfluss aus sonstigem kurzfristigem Finanzierungsaufwand TEUR 1.296,5 (2016/17: TEUR 1.284,7) zusammen.

Der bare Finanzierungsertrag in Höhe von TEUR 263,0 (2016/17: TEUR 451,6) resultiert im Wesentlichen aus erhaltenen Zinsen aus finanziellen Vermögenswerten.

Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, belaufen sich auf TEUR 23.996,8 (2016/17: TEUR 24.235,1). Zinserträge im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, belaufen sich auf TEUR 723,8 (2016/17: TEUR 897,3).

Der Finanzierungsaufwand wurde im Geschäftsjahr 2017/18 in Höhe von TEUR 1.015,1 (2016/17: TEUR 1.080,4) um aktivierte Fremdkapitalkosten auf die in Entwicklung befindlichen Immobilienvorräte gekürzt. Der gewichtete durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz betrug hierbei 0,52% (2016/17: 0,65%).

Im Bewertungsergebnis derivativer Finanzinstrumente sind Erträge in Höhe von TEUR 14.840,8 (2016/17: TEUR 11.552,6) 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 2017/18 gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen.

In der Berichtsperiode angefallene Finanzierungsnebenkosten in Höhe von TEUR 605,6 (2016/17: TEUR 7.474,7) werden nach der Effektivzinsmethode über die Laufzeit verteilt. Davon betreffen TEUR 0,0 (2016/17: TEUR 3.329,1) die Refinanzierungsvereinbarung mit der Berlin Hyp und der Helaba (siehe Kapitel 6.15 *Finanzverbindlichkeiten*), TEUR 0,0 (2016/17: TEUR 3.037,5) die Wandelschuldverschreibungen (siehe Kapitel 6.14 *Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen*), sowie TEUR 605,6 (2016/17: TEUR 1.108,1) laufende Kreditaufnahmen.

5.9 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	2017/18	2016/17
Laufende Ertragsteueraufwendungen	-14.909,3	-29.248,8
Latente Steuerabgrenzungen	-49.127,3	-62.315,5
Summe	-64.036,6	-91.564,3

Die Überleitung der rechnerischen Ertragsteuerbelastung auf die tatsächliche Ertragsteuerbelastung gemäß Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung stellt sich wie folgt dar:

STEUERÜBERLEITUNG

in TEUR	2017/18	%	2016/17	%
Ergebnis vor Ertragsteuern	343.289,3		458.255,9	
Ertragsteueraufwand zum Steuersatz von 25%	-85.822,3	25,0%	-114.564,0	25,0%
Auswirkung abweichender Steuersätze	25.806,6	-7,5%	36.245,6	-7,9%
Nicht aktivierte Verlustvorträge und Nichtansatz von Steuerabgrenzungen	-4.417,0	1,3%	-4.779,9	1,0%
Steuerlich nicht wirksame Aufwendungen und Erträge	-3.710,0	1,1%	-1.940,5	0,4%
Aperiodische Effekte	5.484,0	-1,6%	-4.287,2	0,9%
Sonstige nicht temporäre Differenzen	-1.377,9	0,4%	-2.238,3	0,6%
Effektivsteuerbelastung	-64.036,6	18,7%	-91.564,3	20,0%

Die in 2017/18 und 2016/17 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 ertragsteuerlichen Konsequenzen.

5.10 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

	2017/18	2016/17
Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)	111.574.193	99.773.479
Verwässerungseffekt Aktienoptionen	373.220	215.205
Verwässerungseffekt Wandelschuldverschreibungen	0	6.125.120
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	111.947.413	106.113.804
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschende Anteile in EUR (unverwässert)	274.101.000	357.815.900
Verwässerungseffekt Wandelschuldverschreibungen	0	7.685.775
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschende Anteile in EUR (verwässert)	274.101.000	365.501.675
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR	2,46	3,59
Verwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR	2,45	3,44

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. Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie waren im laufenden Jahr keine Verwässerungseffekte für die Wandelschuldverschreibungen zu berücksichtigen, da diese Effekte zu einem höheren Gewinn je Aktie führen würden. Verwässerungseffekte sind nur dann zu berücksichtigen, wenn diese zu einem geringeren Gewinn oder einem höheren Verlust je Aktie führen. Im Vorjahr wurde der Konzerngewinn 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
Stand 1. Mai 2016	1.752.577,0	2.132.466,7	3.885.043,7
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
Stand 30. April 2017	2.243.940,7	1.959.981,2	4.203.921,9
Stand 1. Mai 2017	2.243.940,7	1.959.981,2	4.203.921,9
Zugänge	58.012,7	36.473,5	94.486,2
Abgänge	-318,3	-114.703,0	-115.021,3
Neubewertung	213.936,2	72.037,2	285.973,4
Umbuchungen	-38.915,4	21.831,7	-17.083,7
Umgliederung IFRS 5	0,0	0,0	0,0
Stand 30. April 2018	2.476.655,9	1.975.620,6	4.452.276,5

Die Zugänge des Immobilienvermögens in den Geschäftsjahren 2017/18 und 2016/17 lassen sich wie folgt gliedern:

ZUGÄNGE IMMOBILIENVERMÖGEN JE SEGMENT

in TEUR	Deutschland	Österreich	Gesamt
Zugänge 2017/18			
Modernisierung (CAPEX)	37.133,7	14.604,4	51.738,1
Sonstige Zugänge	20.879,0	21.869,1	42.748,1
Summe	58.012,7	36.473,5	94.486,2
Zugänge 2016/17			
Modernisierung (CAPEX)	21.542,2	17.709,3	39.251,5
Sonstige Zugänge	235.866,1	12.023,8	247.889,9
Summe	257.408,3	29.733,1	287.141,4

Die sonstigen Zugänge in den Geschäftsjahren 2017/18 und 2016/17 bestehen im Wesentlichen aus Erwerben von Immobilienvermögen, die keinen Geschäftsbetrieb iSd. IFRS 3 darstellen.

Die Abgänge im Geschäftsjahr 2017/18 sind im Wesentlichen auf den Verkauf von Einzelimmobilien und Immobilienportfolios (Block Sales) im Umfang von 455 Einheiten und 32.858 m² (nur in Österreich) sowie den Verkauf von Einzelwohnungen (Unit Sales) im Umfang von 567 Einheiten (Österreich 561 Einheiten, Deutschland 6 Einheiten) und 43.349 m² (Österreich 43.049 m², Deutschland 300 m²) zurückzuführen.

Die Umbuchungen des Immobilienvermögens im Geschäftsjahr 2017/18 betreffen in der Höhe von TEUR 2.991,8 (2016/17: TEUR 13.237,9) Umgliederungen zu bzw. von in Bau befindlichem Immobilienvermögen, in der Höhe von TEUR -3,3 (2016/17: TEUR 0,0) Umgliederungen zu Sachanlagen, in der Höhe von TEUR -1.174,9 (2016/17: TEUR 0,0) Umgliederungen zu sonstigen immateriellen Vermögenswerten und in der Höhe von TEUR -18.897,3 (2016/17: TEUR -120.026,8) Umgliederungen zu bzw. von Immobilienvorräten.

Der Buchwert der als Sicherstellung für langfristige Fremdfinanzierungen verpfändeten Immobilien beträgt TEUR 4.041.480,2 (30. April 2017: TEUR 3.803.598,1). Die Restschuld der korrespondierenden besicherten Verbindlichkeiten beträgt TEUR 1.676.703,7 (30. April 2017: TEUR 1.768.471,7).

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 2018 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 in Übereinstimmung mit IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert Neubewertet. Im Geschäftsjahr 2017/18 wurden die beizulegenden Zeitwerte des Immobilienvermögens durch den externen Gutachter CBRE ermittelt.

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 Marke-

tingkosten 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 m²-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 2017/18	Einheit	Berlin	Deutschland Sonstige	Wien	Österreich Sonstige
IST-Miete	EUR p.a.	26.082.066	94.757.504	35.077.450	50.921.198
Marktmiete ¹⁾	EUR p.a.	30.424.582	109.245.960	49.755.493	62.872.633
Bestand öffentlich gefördert - Anteil nach Fläche ²⁾		1,71%	32,52%	91,57%	97,95%
IST-Miete	EUR/m ²	6,38	5,79	5,20	3,86
Marktmiete	EUR/m ²	7,44	6,68	7,38	4,76
Marktmietsteigerung	p.a.	1,98%	0,98%	-	-
IST-Leerstandsrate Wohnflächen ³⁾		3,28%	2,56%	3,40%	5,10%
Struktureller Leerstand ⁴⁾		0,47%	1,29%	-	-
Instandhaltungskosten	EUR/m ² p.a.	9,95	9,37	17,40	18,73
Wiedervermietungskosten ⁵⁾	EUR/m ²	80,76	57,00	-	-
Verwaltungskosten	EUR/Einheit	210,13	257,80	-	-
Diskontierungszinssatz		5,10%	5,37%	4,81%	5,78%
Kapitalisierungszinssatz		3,12%	4,36%	-	-
Einzelwohnungsverkaufsbestand - Anteil nach Fläche		-	-	89,53%	33,56%
Verkaufspreispotenzial ⁶⁾	EUR/m ²	-	-	2.222	1.437
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 ¹⁾	EUR p.a.	27.474.301	104.804.141	47.883.442	65.678.240
Bestand öffentlich gefördert - Anteil nach Fläche ²⁾		1,90%	34,58%	72,16%	96,55%
IST-Miete	EUR/m ²	6,23	5,60	5,22	3,78
Marktmiete	EUR/m ²	6,90	6,43	6,95	4,75
Marktmietsteigerung	p.a.	1,47%	0,98%	-	-
IST-Leerstandsrate Wohnflächen ³⁾		1,45%	2,56%	3,77%	4,99%
Struktureller Leerstand ⁴⁾		0,47%	1,33%	-	-
Instandhaltungskosten	EUR/m ² p.a.	9,73	9,27	16,31	18,27
Wiedervermietungskosten ⁵⁾	EUR/m ²	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 ⁶⁾	EUR/m ²	-	-	2.170	1.426

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) Nur Wohnflächen; in Österreich nur Kostendeckende Miete und Wiedervermietungsentsgelt; 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/m² bis 500 EUR/m² bei Umwandlung von kostendeckender Miete zu angemessenem Mietzins sowie mit 35 EUR/m² bei Wiedervermietung von Flächen mit angemessenem Mietzins und freiem Mietzins kalkuliert.

6) Ansatz nur bei Einheiten des Einzelwohnungsverkaufsbestands

Eine Erhöhung der Mieten pro m² 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 m², der Wiedervermietungskosten pro m² 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 2017/18		Grundstücksgröße in m ²	Bodenwert/m ² in EUR
Deutschland	Summe	200.840	1.062,99
	Min.	81	3,88
	Max.	59.730	3.126,00
Österreich	Summe	204.122	249,46
	Min.	350	11,81
	Max.	37.916	4.051,00
Gesamt	Summe	404.962	656,31
	Min.	81	3,88
	Max.	59.730	4.051,00
Inputparameter 2016/17		Grundstücksgröße in m ²	Bodenwert/m ² 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

Werte basieren auf der jeweiligen Grundstücksgröße und dem zugehörigen Bodenwert pro m².

Eine Erhöhung des Preises je m² 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 durch externe Gutachter bewertet. Die im Rahmen der Immobilienbewertung ermittelten Zahlen weisen eine hohe Abhängigkeit von 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 das Privatisierungspotential 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. immobilienpezifischen 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 2018			30. April 2017		
	Gesamt	Deutschland	Österreich	Gesamt	Deutschland	Österreich
Immobilienvermögen	4.452.276,5	2.476.655,9	1.975.620,6	4.203.921,9	2.243.940,7	1.959.981,2
Abzüglich unbebaute Grundstücke (Pipelineprojekte)	-245.692,2	-194.765,8	-50.926,4	-277.595,7	-246.562,4	-31.033,3
Zuzüglich Fair Value zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	0,0	0,0	15.661,1	0,0	15.661,1
Sonstige	-53,7	-53,7	0,0	-6.416,1	-2,7	-6.413,4
Basis für Sensitivitätsanalyse	4.206.530,6	2.281.836,4	1.924.694,2	3.935.571,2	1.997.375,6	1.938.195,6

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 2017/18 - Parameter	Ursprungswert	Änderung in Basispunkten/in %	Wertänderung	Fair Value nach Wertänderung
Diskontierungszinssatz/Exit Cap Rate	2.281.836,4	+25	-6,1%	2.142.822,5
		-25	6,9%	2.440.087,5
Inflation	2.281.836,4	+25	-0,5%	2.270.468,3
		-25	0,4%	2.290.278,8
Marktmietansatz	2.281.836,4	+10%	9,5%	2.497.571,9
		-10%	-10,9%	2.033.756,1
Marktmietsteigerung	2.281.836,4	+25	7,1%	2.443.040,2
		-25	-6,3%	2.138.886,6

Sensitivitätsanalyse 2016/17 - Parameter	Ursprungswert	Änderung in Basispunkten/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: ÖSTERREICH

in TEUR

Sensitivitätsanalyse 2017/18 - Parameter	Ursprungswert	Änderung in Basispunkten/in %	Wertänderung	Fair Value nach Wertänderung
Diskontierungszinssatz	1.924.694,2	+25	-3,1%	1.865.130,6
		-25	3,3%	1.987.257,0
Verkaufspreispotenziale	1.924.694,2	+10%	5,6%	2.032.050,2
		-10%	-5,6%	1.816.416,2

Sensitivitätsanalyse 2016/17 - Parameter	Ursprungswert	Änderung in Basispunkten/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

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. Der überwiegende Teil des Mieteinkommens im österreichischen Bestand der BUWOG Group ist 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: Der überwiegende Teil des Mieteinkommens im österreichischen Bestand der BUWOG Group ist 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: Der überwiegende Teil des Mieteinkommens im österreichischen Bestand der BUWOG Group ist 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: Der überwiegende Teil des Mieteinkommens im österreichischen Bestand der BUWOG Group ist 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
Stand 1. Mai 2016	0,0	32.964,8	32.964,8
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
Stand 30. April 2017	21.920,0	34.380,0	56.300,0
Stand 1. Mai 2017	21.920,0	34.380,0	56.300,0
Zugänge	26.663,6	21.668,0	48.331,6
Neubewertung	8.237,5	11.364,2	19.601,7
Umbuchungen	30.700,3	-21.572,1	9.128,2
Stand 30. April 2018	87.521,4	45.840,1	133.361,5

Bei den Zugängen zum in Bau befindlichen Immobilienvermögen handelt es sich um aktivierte Baukosten. Zum 30. April 2018 ist in Bau befindliches Immobilienvermögen mit einem Buchwert von TEUR 45.840,0 (30. April 2017: TEUR 30.130,0) 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 beizulegenden Zeitwerts des fertiggestellten Projekts anhand einer DCF-Kalkulation. Von diesem werden im zweiten Schritt sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Erstellung bzw. Restfertigstellung des Projekts anfallen, sowie der projektspezifische Developergewinn abgezogen. Für weitere Details zum Residualwertverfahren siehe Kapitel 6.1.2 *Bewertungsmethoden und Inputfaktoren*.

BASIS FÜR SENSITIVITÄTSANALYSE IN BAU BEFINDLICHES IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	30. April 2018		
	Gesamt	Deutschland	Österreich
In Bau befindliches Immobilienvermögen	133.361,5	87.521,4	45.840,1
Sonstiges	-5.301,5	-2.061,4	-3.240,1
Basis für Sensitivitätsanalyse	128.060,0	85.460,0	42.600,0

SENSITIVITÄTSANALYSE: DEUTSCHLAND

Sensitivitätsanalyse 2017/18 - Parameter	Ursprungswert	Änderung in		Fair Value nach Wertänderung
		Basispunkten/in %	Wertänderung	
Marktmietansatz	85.460,0	+10%	33,2%	113.800,0
		-10%	-33,0%	57.240,0
Kapitalisierungszinssatz	85.460,0	+10%	-21,7%	66.900,0
		-10%	24,4%	106.350,0
Baukosten/m ²	85.460,0	+10%	-21,6%	67.040,0
		-10%	21,5%	103.800,0
Developergewinn	85.460,0	+500	-16,9%	71.030,0
		-500	16,9%	99.900,0

SENSITIVITÄTSANALYSE: ÖSTERREICH

in TEUR

Sensitivitätsanalyse 2017/18 - Parameter	Ursprungswert	Änderung in Basispunkten/in %	Wertänderung	Fair Value nach Wertänderung
Marktmietansatz	42.600,0	+10%	12,9%	48.100,0
		-10%	-12,9%	37.100,0
Kapitalisierungszinssatz	42.600,0	+10%	-8,7%	38.900,0
		-10%	9,9%	46.800,0
Baukosten/m ²	42.600,0	+10%	-9,9%	38.400,0
		-10%	9,9%	46.800,0
Developergewinn	42.600,0	+500	-6,6%	39.800,0
		-500	6,6%	45.400,0

Erläuterung zu den verwendeten Parametern:

Marktmietansatz: Im Residualwertmodell wird in einem ersten Schritt der beizulegende Zeitwert der fertigen Immobilie ermittelt, welcher maßgeblich von dem am Markt erzielbaren Mietansatz ist.

Kapitalisierungszinssatz: Der Kapitalisierungszinssatz ist der Zinssatz zu dem der objektspezifische jährliche Reinertrag kapitalisiert wird.

Baukosten/m²: Die Baukosten sind die zum jeweiligen Bewertungsstichtag vorherrschenden marktüblichen Baukosten je m², die für die Errichtung des Gebäudes notwendig sind.

Developergewinn: Der Developergewinn ist die projektspezifische erwartete Marge des Bauträgers in Relation zu dem geplanten Verwertungserlös des Projekts.

Aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegenen in Bau befindlichen Immobilien und deren dadurch im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Bedeutung für das Verständnis der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe werden erstmals seit diesem Geschäftsjahr auch für die in Bau befindlichen Immobilien die wesentlichen Inputparameter gestresst.

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
Anschaffungskosten 1. Mai 2017	8.649,6	12.184,0	7.857,6	28.691,2
Zugänge	3.681,7	0,0	877,1	4.558,8
Abgänge	0,0	0,0	-3.845,6	-3.845,6
Umbuchungen	0,0	3,3	0,0	3,3
Anschaffungskosten 30. April 2018	12.331,3	12.187,3	4.889,1	29.407,7
Kumulierte Abschreibung 1. Mai 2017	0,0	-7.270,8	-6.472,4	-13.743,2
Abgänge	0,0	0,0	3.844,7	3.844,7
Umbuchungen	0,0	0,0	0,0	0,0
laufende Abschreibung	0,0	-175,7	-455,2	-630,9
Kumulierte Abschreibung 30. April 2018	0,0	-7.446,5	-3.082,9	-10.529,4
Buchwerte 30. April 2018	12.331,3	4.740,8	1.806,2	18.878,3

SONSTIGE SACHANLAGEN - VORJAHR

in TEUR	Sachanlagen in Bau	Selbst genutzte Bürogebäude	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Gesamt
Anschaffungskosten 1. Mai 2016	0,0	12.170,5	7.349,1	19.519,6
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
Anschaffungskosten 30. April 2017	8.649,6	12.184,0	7.857,6	28.691,2
Kumulierte Abschreibung 1. Mai 2016	0,0	-6.732,9	-6.093,1	-12.826,0
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
Kumulierte Abschreibung 30. April 2017	0,0	-7.270,8	-6.472,4	-13.743,2
Buchwerte 30. April 2017	8.649,6	4.913,2	1.385,2	14.948,0

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 2017/18 und 2016/17 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf sonstige Sachanlagen vorgenommen. In den Geschäftsjahren 2017/18 und 2016/17 gab es keine Wertaufholungen. Zum 30. April 2018 ist ein selbst genutztes Bürogebäude mit einem Buchwert von TEUR 15.309,3 (30. April 2017: TEUR 3.119,5) als dingliche Sicherheit für Verbindlichkeiten bestellt.

6.4 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Immateriellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	30. April 2018	30. April 2017
Firmenwerte	5.644,5	5.644,5
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	11.681,7	8.962,7
Summe	17.326,2	14.607,2

6.4.1 Firmenwerte

Hinsichtlich der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Firmenwerten wird auf die Kapitel 2.2.4 *Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)* und 2.4.8 *Wertminderungen* verwiesen.

Die Entwicklung der Firmenwerte stellt sich wie folgt dar:

FIRMENWERTE

in TEUR	Firmenwerte
Stand 1. Mai 2016	5.644,5
Stand 30. April 2017	5.644,5
Stand 1. Mai 2017	5.644,5
Stand 30. April 2018	5.644,5

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 2018 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
Anschaffungskosten 1. Mai 2017	18.660,8
Zugänge	4.722,7
Abgänge	-7,7
Umbuchungen	1.174,9
Anschaffungskosten 30. April 2018	24.550,7
Kumulierte Abschreibung 1. Mai 2017	-9.698,1
Abgänge	0,2
laufende Abschreibung	-3.128,3
außerplanmäßige Abschreibung	-42,8
Kumulierte Abschreibung 30. April 2018	-12.869,0
Buchwerte 30. April 2018	11.681,7

SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE - VORJAHR

in TEUR	Sonstige immaterielle Vermögenswerte
Anschaffungskosten 1. Mai 2016	12.161,1
Zugänge	6.564,1
Abgänge	-64,4
Anschaffungskosten 30. April 2017	18.660,8
Kumulierte Abschreibung 1. Mai 2016	-8.359,9
Abgänge	28,4
laufende Abschreibung	-1.366,6
Kumulierte Abschreibung 30. April 2017	-9.698,1
Buchwerte 30. April 2017	8.962,7

Bei den sonstigen immateriellen Vermögenswerten handelt es sich ausschließlich um von Dritten erworbene Vermögenswerte. Betreffend die sonstigen immateriellen Vermögenswerte wurden in den Geschäftsjahren 2017/18 und 2016/17 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 2017/18 und 2016/17 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 2018	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
Mietforderungen	5.329,8	5.329,8	0,0
Übrige	4.766,4	4.766,4	0,0
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.096,2	10.096,2	0,0
Forderungen aus gemeinschaftlichen Tätigkeiten			
	327,5	327,5	0,0
Sonstige finanzielle Forderungen			
Liquide Mittel gesperrt	68.013,2	68.013,2	0,0
Offene Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen	56.757,4	56.757,4	0,0
Zeitwert positiver derivativer Finanzinstrumente	6,0	0,0	6,0
Übrige	7.247,5	5.491,2	1.756,3
Summe sonstige finanzielle Forderungen	132.024,1	130.261,8	1.762,3
Sonstige nichtfinanzielle Forderungen			
Finanzamt	9.396,2	9.396,2	0,0
Geleistete Anzahlungen Grundstückskäufe	77.482,7	0,0	77.482,7
Abgrenzung Grundsteuer	3.964,2	3.964,2	0,0
Übrige	7.054,7	7.054,7	0,0
Summe sonstige nichtfinanzielle Forderungen	97.897,8	20.415,1	77.482,7
Summe	240.345,6	161.100,6	79.245,0

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FORDERUNGEN - VORJAHR

in TEUR	30. April 2017	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
Mietforderungen	3.240,0	3.240,0	0,0
Übrige	2.701,3	2.701,3	0,0
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.941,3	5.941,3	0,0
Sonstige finanzielle Forderungen			
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
Summe sonstige finanzielle Forderungen	103.463,8	102.137,3	1.326,5
Sonstige nichtfinanzielle Forderungen			
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
Summe sonstige nichtfinanzielle Forderungen	18.328,7	17.968,6	360,1
Summe	127.733,8	126.047,2	1.686,6

Die in den sonstigen finanziellen Forderungen ausgewiesenen gesperrten liquiden Mittel betreffen Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen.

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 2018	davon nicht fällig	davon fällig, aber nicht wertberichtigt	davon fällig und wertberichtigt	Wertberichtigung
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.096,2	8.178,1	629,9	6.473,3	-5.185,1
Forderungen aus gemeinschaftlichen Tätigkeiten	327,5	327,5	0,0	0,0	0,0
Sonstige finanzielle Forderungen	132.024,1	132.132,5	0,0	0,0	-108,4
Sonstige nichtfinanzielle Forderungen	97.897,8	97.897,8	0,0	0,0	0,0
Summe	240.345,6	238.535,9	629,9	6.473,3	-5.293,5

ALTERSANALYSE DER FÄLLIGEN, ABER NICHT WERTBERICHTIGTEN FINANZINSTRUMENTE

in TEUR	Buchwert 30. April 2018	überfällig bis 3 Monate ¹⁾	überfällig zwischen 3 und 6 Monaten	überfällig zwischen 6 und 12 Monaten	überfällig über 12 Monate
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	629,9	629,9	0,0	0,0	0,0
Summe	629,9	629,9	0,0	0,0	0,0

1) Die Spalte „überfällig bis 3 Monate“ beinhaltet auch sofort fällige Forderungen.

ALTERS- UND FÄLLIGKEITSSTRUKTUR - VORJAHR

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	103.587,3	0,0	0,0	-123,5
Sonstige nichtfinanzielle Forderungen	18.328,7	18.328,7	0,0	0,0	0,0
Summe	127.733,8	123.095,9	1.452,1	9.106,9	-5.921,1

ALTERSANALYSE DER FÄLLIGEN, ABER NICHT WERTBERICHTIGTEN FINANZINSTRUMENTE - VORJAHR

in TEUR	Buchwert 30. April 2017	überfällig bis 3 Monate ¹⁾	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
Summe	1.452,1	1.167,0	4,7	280,4	0,0

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 2017/18 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 627,6 (2016/17: TEUR 281,5) 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	2017/18	2016/17
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	612,5	281,5
Sonstige finanzielle Forderungen	15,1	0,0
Summe	627,6	281,5

6.6 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der sonstigen finanziellen Vermögenswerte:

SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	30. April 2018	30. April 2017
Wertpapiere und Anteile	8,7	190,3
Ausleihungen	13.631,8	15.297,5
Summe	13.640,5	15.487,8
davon kurzfristig	1.085,7	1.265,3
davon langfristig	12.554,8	14.222,5

Die Ausleihungen bestehen im Wesentlichen gegenüber Käufern von Wohnungen. Die Ausleihungen sind zu 86% (30. April 2017: 86%) durch Hypotheken besichert. Der Zinssatz der Ausleihungen beträgt zwischen 0% und 6,25% (30. April 2017: zwischen 0% und 6%).

6.7 LATENTE STEUERANSPRÜCHE UND LATENTE STEUERSCHULDEN

Die aktiven und passiven latenten Steuerabgrenzungen zum 30. April 2018 und zum 30. April 2017 resultieren aus folgenden zeitlich begrenzten Unterschieden zwischen den Buchwerten des IFRS-Konzernabschlusses und den korrespondierenden steuerlichen Bemessungsgrundlagen:

LATENTE STEUERABGRENZUNG

in TEUR	30. April 2018		30. April 2017	
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
Immobilienvermögen	0,3	391.094,4	242,8	339.027,2
Andere Finanzanlagen und sonstige Vermögenswerte	23.961,2	608,4	29.795,8	481,4
Summe	23.961,5	391.702,8	30.038,6	339.508,6
Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	15.975,1	1.232,8	15.878,9	864,5
Finanzverbindlichkeiten	18.435,0	2.495,3	19.022,8	2.644,9
Summe	34.410,1	3.728,1	34.901,7	3.509,4
Steuerliche Verlustvorträge	13.855,6	0,0	13.395,0	0,0
Aktive/Passive Steuerabgrenzung	72.227,2	395.430,9	78.335,3	343.018,0
Saldierung von aktiven und passiven Steuerabgrenzungen gegenüber derselben Steuerbehörde	-72.227,2	-72.227,2	-78.162,0	-78.162,0
Saldierte aktive und passive Steuerabgrenzung	0,0	323.203,7	173,3	264.856,0

Der überwiegende Teil der aktiven als auch der passiven latenten Steuern kehrt sich voraussichtlich langfristig um.

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 0,0 (30. April 2017: TEUR 131,9).

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 54,3 (30. April 2017: TEUR 52,4) im sonstigen Ergebnis erfasst.

Für körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 73.197,4 (30. April 2017: TEUR 134.811,9) und gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 57.207,4 (30. April 2017: TEUR 129.202,0) wurden in der Bilanz keine latenten Steueransprüche angesetzt. Die Verlustvorträge sind unverfallbar. Der Untergang von Verlustvorträgen in Deutschland aufgrund des Beteiligungserwerbes durch die Vonovia SE wurde bei der Ermittlung des Standes der Verlustvorträge, soweit derzeit absehbar, berücksichtigt (siehe Kapitel 7.4.2 *Steuerliche Risiken*).

Temporäre Differenzen in Höhe von TEUR 4.961,2 (30. April 2017: TEUR 5.239,9) wurden mangels hinreichender Verwertbarkeit 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 2017/18	Anwendbarer Steuersatz 2016/17
Deutschland ¹⁾	15,825% - 31,575%	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. Bei den deutschen Bestandsgesellschaften fällt aufgrund der erweiterten Kürzung gem. § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. deutsches GewStG auf die Erträge aus dem Vermietungsgeschäft keine Gewerbesteuer an.

Latente Steuerschulden, die aus Anteilen an Tochter-, Gemeinschafts- oder assoziierten Unternehmen resultieren (outside-basis differences), bleiben außer Ansatz, sofern deren Umkehrung durch die BUWOG Group gesteuert werden kann und in absehbarer Zeit nicht wahrscheinlich ist. Aus diesem Grund wurden für temporäre Differenzen in Höhe von TEUR 855.806,7 (30. April 2017: TEUR 755.405,7) keine latenten Steuerschulden erfasst.

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 2017/18 besteht die Gruppe aus dem Gruppenträger und 18 (30. April 2017: 17) 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 5 weiteren in den Konzernabschluss einbezogene österreichische Gesellschaften (Gruppenmitglieder) gebildet. Zum Ende des Wirtschaftsjahres 2017/18 besteht die Gruppe aus dem Gruppenträger und 7 (30. April 2017: 6) weiteren Gesellschaften.

Die Gruppen- und Steuerumlagevereinbarungen regeln den Steuerausgleich zwischen dem Gruppenträger und den Gruppenmitgliedern. Die Steuerumlage beträgt sowohl für positive als auch für negative Ergebnisse 25,00% des jeweiligen steuerlichen Ergebnisses des Gruppenmitglieds.

6.8 STEUERERSTATTUNGSANSPRÜCHE

Die Steuererstattungsansprüche zum 30. April 2018 in Höhe von TEUR 14.649,6 (30. April 2017: TEUR 3.941,8) 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.

Die zum 30. April 2017 in dieser Position ausgewiesenen restlichen zwei Objekte des Tirol-Portfolios und die Objekte des Portfolios in Kärnten und der Steiermark wurden im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2017/18 an die Käufer übergeben. Zum 30. April 2018 sind in dieser Position keine Objekte ausgewiesen.

Die als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betragen zum 30. April 2018 TEUR 0,0 (30. April 2017: TEUR 15.661,1). Die als zur Veräußerung gehaltenen Verbindlichkeiten betragen zum 30. April 2018 TEUR 0,0 (30. April 2017: TEUR 147,0).

6.10 IMMOBILIENVORRÄTE

Zum Bilanzstichtag 30. April 2018 betrug der Buchwert der Immobilienvorräte TEUR 377.566,9 (30. April 2017: TEUR 355.531,4).

BEWERTUNG IMMOBILIENVORRÄTE

in TEUR	Deutschland	Österreich	Gesamt
2017/18			
Wertminderungen	0,0	-366,8	-366,8
Wertaufholungen	0,0	0,0	0,0
Aufwendungen für nicht weitergeführte Projekte (frustrierte Kosten)	0,0	0,0	0,0
Summe	0,0	-366,8	-366,8
2016/17			
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
Summe	0,0	-714,9	-714,9

Im Geschäftsjahr 2017/18 gab es bei Immobilienvorräten mit einem Buchwert von TEUR 1.100,0 (30. April 2017: TEUR 26.892,9) eine Wertminderung der fortgeführten Herstellungskosten. Diese Vorräte wurden bis zum Stichtag 30. April 2018 vollständig verwertet. Im Geschäftsjahr 2017/18 gab es keine Wertaufholungen bei den Immobilienvorräten (2016/17: TEUR 48,8). In den Immobilienvorräten ist ein Buchwert in Höhe von TEUR 201.783,0 (30. April 2017: TEUR 204.988,8) enthalten, der voraussichtlich erst nach 12 Monaten realisiert wird. Zum 30. April 2018 sind Immobilienvorräte mit einem Buchwert von TEUR 210.652,5 (30. April 2017: TEUR 189.998,2) als dingliche Sicherheit für Verbindlichkeiten bestellt.

6.11 LIQUIDE MITTEL

Zum 30. April 2018 sind liquide Mittel in Höhe von TEUR 219.260,4 (30. April 2017: TEUR 211.397,2), davon zweckgebunden für Baufinanzierungen TEUR 14.380,9 (30. April 2017: TEUR 25.085,8), 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 2017/18 und 2016/17 ist in einer gesonderten Eigenkapitalentwicklung als Bestandteil des Konzernabschlusses zum 30. April 2018 abgebildet.

Das Grundkapital der BUWOG AG beträgt zum 30. April 2018 EUR 124.149.546,00 (30. April 2017: EUR 99.773.479,00) und ist in 124.149.546 (30. April 2017: 99.773.479) nennwertlose Stückaktien geteilt. Alle Aktien sind zur Gänze einbezahlt. Die gebundenen Kapitalrücklagen der BUWOG AG zum 30. April 2018 in Höhe von EUR 1.457.776.966,88 (30. April 2017: EUR 873.923.312,44) dürfen nur zum Ausgleich eines sonst auszuweisenden Bilanzverlusts aufgelöst werden.

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.

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

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

Mit Wandlungserklärung vom 16. April 2018 hat Vonovia SE Wandelschuldverschreibungen im Nominale von EUR 298.800.000 der BUWOG AG in Aktien gewandelt. Damit hat sich per 17. April 2018 die Anzahl der bestehenden Aktien der BUWOG AG um 11.904.382 Stück Aktien auf insgesamt 124.149.546 Stück Aktien erhöht.

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 17. Oktober 2017 wurde die bisherige Ermächtigung des Vorstandes zur Kapitalerhöhung (im nicht ausgenutzten Umfang von EUR 9.111.237,00) widerrufen und durch eine neue Ermächtigung zur Erhöhung des Grundkapitals um bis zu EUR 56.122.582,00 ersetzt (genehmigtes Kapital). Desgleichen wurde die bisherige Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen (im nicht ausgenutzten Umfang von EUR 90.000.000) widerrufen und durch eine neue Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnennbetrag von EUR 700.000.000,00, mit denen ein Umtausch- und/oder Bezugsrecht auf bis zu 22.449.032 Stück Aktien und damit zur Erhöhung des Grundkapitals um EUR 22.449.032,00 verbunden ist, ersetzt (bedingtes Kapital). Zusätzlich wurde dem Vorstand die Ermächtigung zum Erwerb und zur Veräußerung von eigenen Aktien erteilt.

Sämtliche Aktionäre der BUWOG AG haben eine Stimme je Aktie bei den Hauptversammlungen des Unternehmens.

Bezüglich der Erläuterungen des Kapitalmanagements siehe Kapitel 7.3 *Kapitalmanagement*.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung am 2. Oktober 2018 vorschlagen, für das Geschäftsjahr 2017/18 eine Dividende in Höhe von EUR 0,69 je Aktie auszuschütten. Für das Geschäftsjahr 2016/17 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 dem Vorstandsmitglied Mag. Daniel Riedl 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
Anzahl der eingeräumten Optionen				
Mag. Daniel Riedl	75,000	100,000	130,000	175,000
Ausübungsbedingungen - Bonus-Optionen				
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 ¹⁾	-	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.			
Ausübungsbedingungen - Basis-Optionen				
	Die Basis-Optionen sind an keine weiteren Ausübungsbedingungen geknüpft und gelten damit am Tag der Gewährung (16. Dezember 2014) als erdient.			
Eigeninvestment				
	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.			
Bezugsverhältnis/Ausübungspreis				
	Jede Option berechtigt zum Bezug einer BUWOG-Aktie zum Ausübungspreis von EUR 13,00 pro BUWOG-Aktie.			

¹⁾ 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 2017/18 und 2016/17 wie folgt:

ENTWICKLUNG AUSGEGEBENER AKTIENOPTIONEN

	Mag. Daniel Riedl	
	Anzahl Aktienoptionen	Ausübungspreis in EUR
Stand 1. Mai 2016	480.000	
Ausgabe	0	0,0
Ausübung	0	0,0
Verfall	0	0,0
Stand 30. April 2017	480.000	
Stand 1. Mai 2017	480.000	
Ausgabe	0	0,0
Ausübung	0	0,0
Ablöse durch Barausgleich	-480.000	0,0
Verfall	0	0,0
Stand 30. April 2018	0	

Die Verpflichtungen aus den anteilsbasierten Vergütungsvereinbarungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente wurden im Rahmen der Übernahme durch die Vonovia SE mit EUR 16,05 je Aktienoption (Kurs lt. Übernahmeangebot 29,05; Ausübungspreis 13,00) in bar abgelöst.

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
Anzahl der eingeräumten Optionen				
Mag. Daniel Riedl ¹⁾	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; weiters ist der Zielerreichungsgrad mit 120% begrenzt.		
Andreas Segal	8,754			
DI Herwig Teufelsdorfer	15,632			
Ausübungsbedingungen - Bonus-Optionen				
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	Ausgehend vom Differenzbetrag zwischen (i) dem EPRA NAV pro BUWOG-Aktie gemäß dem Erfolgsziel für das Geschäftsjahr und (ii) dem EPRA NAV pro BUWOG-Aktie am Ende des unmittelbar vorangegangenen Geschäftsjahres wird für jede Optionstranche der sogenannte Basisbetrag ermittelt. Weiterhin wird der sogenannte Ist-Betrag 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 ermittelt. 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>Ist $Z < 80\%$, erfolgt keine Zuteilung von Optionen</p> <p>Ist $80\% \leq Z \leq 120\%$, ermittelt sich die Anzahl der zugeteilten Aktien wie folgt: Anzahl der Optionen ("O") = (orG/R) * Z mit orG = (optionsrelevanter Gehaltsbestandteil, d.h. Summe aus Jahres-Brutto-Grundgehalt und der jährlich erlangbaren kurzfristigen variablen Vergütung gemäß Vorstandsvertrag; ermittelt zum ersten Monat eines Geschäftsjahres)/60 x 40 R = Referenzkurs, d.h. der volumengewichtete durchschnittliche Kurs der BUWOG-Aktie an der Wiener Börse für die Monate Jänner bis März des jeweiligen Geschäftsjahres, mindestens jedoch EUR 10,00.</p> <p>Ist $Z \geq 120\%$, so wird Z zur Ermittlung der Anzahl der Optionen "O" mit 120% begrenzt.</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 Erstsetzungsbefugnis 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 Ausübungsstichtag und der Anzahl der ausgeübten Optionen.			
Ausübungsbedingungen - Basis-Optionen				
	Die Zuteilung der Basis-Optionen ist an keine Bedingung geknüpft. Sie können im Ausübungszeitraum, der im Geschäftsjahr 2018/19 beginnt, ausgeübt werden.			
Eigeninvestment				
	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.			

1) Nur für die Geschäftsjahre 2017/18 und 2018/19.

Die Verpflichtungen aus den anteilsbasierten Vergütungsvereinbarungen mit Barausgleich gegenüber dem Vorstandsmitglied Mag. Daniel Riedl und dem ehemaligen Vorstandsmitglied Andreas Segal wurden im Rahmen der Übernahme durch die Vonovia SE mit EUR 29,05 je Option abgelöst. Dabei entfielen auf Mag. Daniel Riedl EUR 1.043.330,75 und auf Andreas Segal EUR 1.923.047,58 (jew. exkl. Gehaltsnebenkosten). Für die Verpflichtungen gegenüber dem Vorstandsmitglied DI Herwig Teufelsdorfer wurde mit EUR 1.784.432,42 vorgesorgt.

Der Gesamtaufwand für anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen im Geschäftsjahr 2017/18 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 waren anfänglich in 9.554.140 nennwertlose Inhaberaktien bzw. rund 9,58% des damals 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. Bestandteil der Bedingungen ist eine Cash-Settlement-Option zugunsten der BUWOG AG.

Die BUWOG AG hat im März 2018 gemäß § 15 der Emissionsbedingungen bekannt gegeben, dass für die EUR 300.000.000 Schuldverschreibungen der Wandlungspreis aufgrund der Übernahme durch die Vonovia SE auf EUR 25,10 angepasst wurde.

Am 16. April 2018 wurden 2.988 Stück Wandelschuldverschreibungen durch die Vonovia SE gewandelt. Damit hat sich per 17. April 2018 die Anzahl der bestehenden Aktien der BUWOG AG um 11.904.382 Stück Aktien auf insgesamt 124.149.546 stimmungsberechtigte, nennbetragslose Stück Aktien erhöht.

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

Buchwert am 1. Mai 2016	0,0
Ausgabebetrag aus Wandelschuldverschreibungen 2016 - 2021	300.000,0
Transaktionskosten	-3.037,5
Abspaltung der eingebetteten Derivate	-10.691,2
Nettobetrag	286.271,3
Zinszuwachs nach der Effektivzinsmethode	1.716,2
Buchwert am 30. April 2017	287.987,5
Zinszuwachs nach der Effektivzinsmethode	2.605,3
Aufstockung gewandelte Wandelschuldverschreibung auf Nominale	9.370,0
Wandlung in Aktien der BUWOG AG	-298.800,0
Buchwert am 30. April 2018	1.162,8

6.15 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Folgende Tabellen zeigen die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten:

FINANZVERBINDLICHKEITEN

in TEUR	30. April 2018	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.475.669,8	749.133,8	257.515,2	469.020,8
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	412.613,9	19.391,4	106.115,2	287.107,3
Summe	1.888.283,7	768.525,2	363.630,4	756.128,1

FINANZVERBINDLICHKEITEN - VORJAHR

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
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
Summe	1.963.472,2	118.826,6	371.541,0	1.473.104,6

Zum 30. April 2018 sind Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einem Buchwert von TEUR 1.384.605,8 (30. April 2017: TEUR 1.442.150,7) und Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften mit einem Buchwert von TEUR 392.875,8 (30. April 2017: TEUR 418.771,0) grundbücherlich besichert.

Im Geschäftsjahr 2016/17 kam es bei Bankfinanzierungen in der BUWOG Group zu keinem Bruch von Covenants. Im Berichtsjahr wurden grundsätzlich alle Financial Covenants erfüllt. Als Folge von verspätet zur Verfügung gestellten Jahresabschlüssen (Information Covenants) hätten die finanzierenden Banken bei einem Finanzierungsvolumen von EUR 658,8 Mio. zum 30. April 2018 die Möglichkeit gehabt, von dem vertraglich vereinbarten Kündigungsrecht Gebrauch zu machen, daher wurden die bisher als langfristige Finanzverbindlichkeiten gezeigten Beträge auf kurzfristig umgegliedert. Tatsächlich ist eine Fälligkeitstellung nicht erfolgt. Die nicht zeitgerecht zur Verfügung gestellten Informationen wurden mittlerweile nachgeholt.

Insgesamt werden von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gebietskörperschaften innerhalb des ersten Quartals des Rumpfgeschäftsjahres 2018 EUR 42,1 Mio. fällig (innerhalb des ersten Quartals 2017/18: EUR 54,0 Mio.).

Die wesentlichen Konditionen der Finanzverbindlichkeiten zum 30. April 2018 sowie zum 30. April 2017 stellen sich wie folgt dar:

KONDITIONEN FINANZVERBINDLICHKEITEN

	Währung	Verzinsung fix/variabel	Durchschnittszinssatz	Restschuld Nominalwert in TEUR	Bilanz in TEUR
	EUR	fix	1,71%	384.674,5	
	EUR	variabel	1,02%	1.110.871,2	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				1.495.545,7	1.475.669,8
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	EUR	fix	1,73%	408.018,9	412.613,9
Gesamtsumme					1.888.283,7

KONDITIONEN FINANZVERBINDLICHKEITEN - VORJAHR

	Währung	Verzinsung fix/variabel	Durchschnittszinssatz	Restschuld Nominalwert in TEUR	Bilanz in TEUR
	EUR	fix	1,94%	348.589,2	
	EUR	variabel	1,04%	1.200.549,1	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				1.549.138,3	1.523.493,3
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	EUR	fix	1,60%	443.857,1	439.884,8
Andere					94,1
Gesamtsumme					1.963.472,2

Der beizulegende Zeitwert der in den obigen Tabellen dargestellten Finanzverbindlichkeiten beträgt TEUR 1.914.883,3 (30. April 2017: TEUR 1.989.287,4). Für die Berechnung der beizulegenden Zeitwerte wurden die Diskontierungssätze gemäß der folgenden Aufstellungen angenommen, welche sich aus den Marktzinssätzen zum 30. April 2018 und zum 30. April 2017 ergeben.

DISKONTIERUNGSSÄTZE

in %	30. April 2018
bis 31. Oktober 2019	0,172%
bis 31. Oktober 2020	0,207%
bis 31. Oktober 2022	0,652%
bis 31. Oktober 2024	1,139%
bis 31. Oktober 2026	1,676%
bis 31. Oktober 2029	2,070%
bis 31. Oktober 2035	2,408%
ab 1. November 2035	2,556%

DISKONTIERUNGSSÄTZE - VORJAHR

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%

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 2018	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.411,0	20.182,7	228,3
Verbindlichkeiten aus gemeinschaftlichen Tätigkeiten	131,8	131,8	0,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten			
Zeitwert negativer derivativer Finanzinstrumente:	44.259,3	396,1	43.863,2
Zinsswaps	44.061,5	198,3	43.863,2
Eingebettete Derivate der Wandelschuldverschreibungen	197,8	197,8	0,0
Hausverwaltung	15.957,0	15.957,0	0,0
Kautionen	30.535,5	30.535,5	0,0
Erhaltene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	40.015,4	4.003,4	36.012,0
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	5.381,2	5.381,2	0,0
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsbeiträgen	106.228,0	99.483,5	6.744,5
Übrige	126.825,0	97.132,6	29.692,4
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	369.201,4	252.889,3	116.312,1
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten			
Finanzamt und andere Abgabenbehörden	8.978,5	8.978,5	0,0
Erhaltene Anzahlungen Wohnungsverkäufe	25.756,9	25.756,9	0,0
Erhaltene Miet- und Betriebskostenvorauszahlungen	58,8	58,8	0,0
Übrige	159,2	159,2	0,0
Summe sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	34.953,4	34.953,4	0,0
Summe	424.697,6	308.157,2	116.540,4

VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN - VORJAHR

in TEUR	30. April 2017	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.116,2	27.020,1	96,1
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten			
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
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	388.144,2	267.689,6	120.454,6
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten			
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
Summe sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	48.707,3	48.707,3	0,0
Summe	463.967,7	343.417,0	120.550,7

Die Veränderung der Buchwerte der eingebetteten Derivate der Wandelschuldverschreibungen ist insbesondere auf die anteilige Ausbuchung durch Teilwandlung der Wandelschuldverschreibung zurückzuführen (siehe Kapitel 6.14 *Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen*).

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 VERÄNDERUNGEN DER VERBINDLICHKEITEN AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten:

VERÄNDERUNGEN DER VERBINDLICHKEITEN AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

in TEUR	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	Summe Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeit
Buchwert zum 30. April 2017	1.844.645,6	118.826,6	287.987,5	2.251.459,7
Veränderungen durch Cashflows	-38.237,9	-51.071,3	0,0	-89.309,2
Geldzufluss	55.937,8	25.687,0	0,0	81.624,8
Geldabfluss	-94.175,7	-76.758,3	0,0	-170.934,0
Nicht zahlungswirksame Veränderungen	-686.649,2	700.769,9	-286.824,7	-272.704,0
Umbuchungen ¹⁾	-701.080,3	701.080,3	0,0	0,0
Veränderungen beizulegender Zeitwerte	12.346,7	-722,6	0,0	11.624,1
Aufstockung gewandelte Wandelschuldverschreibung auf Nominale	0,0	0,0	9.370,0	9.370,0
Wandlung in Aktien der BUWOG AG	0,0	0,0	-298.800,0	-298.800,0
Sonstige Veränderungen	2.084,4	412,2	2.605,3	5.101,9
Buchwert zum 30. April 2018	1.119.758,5	768.525,2	1.162,8	1.889.446,5

¹⁾ Davon betreffen EUR 648,8 Mio. eine Umbuchung aufgrund des Bruches von Information Covenants (siehe Kapitel 6.15 *Finanzverbindlichkeiten*).

Bei den derivativen Finanzinstrumenten gab es keine Geldzuflüsse, sondern nur die in der Geldflussrechnung ausgewiesenen Geldabflüsse.

6.18 RÜCKSTELLUNGEN

6.18.1 Aufgliederung der Bilanzwerte

Die Bilanzwerte der Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

BILANZWERTE

in TEUR	30. April 2018	30. April 2017
Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern	6.421,6	6.543,3
Rückstellungen für Pensionen	3.962,5	4.215,4
Rückstellungen für Abfertigungen	2.406,7	2.277,4
Rückstellungen für Jubiläumsgelder	52,4	50,5
Sonstige Rückstellungen	8.762,0	8.077,0
Summe	15.183,6	14.620,3
davon kurzfristig	8.762,0	8.077,0
davon langfristig	6.421,6	6.543,3

6.18.2 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:

PARAMETER RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

	30. April 2018	30. April 2017
Abzinsungssatz	1,70%	1,64%
Gehaltssteigerung	2,75%	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	2017/18			2016/17		
	Barwert der Verpflichtungen (DBO)	Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	Nettoverpflichtung	Barwert der Verpflichtungen (DBO)	Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	Nettoverpflichtung
Stand 1. Mai	4.531,1	-315,7	4.215,4	4.500,8	-295,6	4.205,2
Laufender Dienstzeitaufwand	17,6	0,0	17,6	16,1	0,0	16,1
Zinsaufwand/-ertrag	72,0	-5,2	66,8	82,8	-5,7	77,1
Summe Aufwendungen für Pensionen	89,6	-5,2	84,4	98,9	-5,7	93,2
Neubewertungen	-43,1	-3,6	-46,7	208,7	-4,4	204,3
Beiträge des Arbeitgebers	0,0	-10,6	-10,6	0,0	-11,9	-11,9
Auszahlungen	-284,5	4,5	-280,0	-277,3	1,9	-275,4
Summe Sonstiges	-327,6	-9,7	-337,3	-68,6	-14,4	-83,0
Stand 30. April	4.293,1	-330,6	3.962,5	4.531,1	-315,7	4.215,4
davon kurzfristig			0,0			0,0
davon langfristig			3.962,5			4.215,4

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 Pensionseintrittszeitpunkt 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 2018	30. April 2017
Abzinsungssatz	0,75%	0,50%
Gehaltssteigerungen	2,25%	2,00%
Fluktuation (Angestellte)	2,62%	7,90%
Fluktuation (Arbeiter)	2,62%	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	2017/18	2016/17
	Barwert der Verpflichtungen (DBO)	Barwert der Verpflichtungen (DBO)
Stand 1. Mai	2.277,4	2.121,8
Laufender Dienstaufwand	73,7	75,9
Zinsaufwand	11,3	18,9
Summe Aufwendungen für Abfertigungen	85,0	94,8
Neubewertung der Verpflichtungen	244,7	133,1
Auszahlungen	-200,4	-72,3
Summe Sonstiges	44,3	60,8
Stand 30. April	2.406,7	2.277,4
davon kurzfristig	0,0	0,0
davon langfristig	2.406,7	2.277,4

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	2017/18	2016/17
Pensionen		
Neubewertung der Verpflichtungen		
aus der Änderung demografischer Annahmen	0	0
aus der Änderung finanzieller Annahmen	-25,3	124,7
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	-17,8	84,0
Neubewertung des Planvermögens		
Ertrag aus Planvermögen ohne Zinserträge	-3,6	-4,4
Summe Neubewertungen Pensionen	-46,7	204,3
Abfertigungen		
Neubewertung der Verpflichtungen		
aus der Änderung demografischer Annahmen	379,1	0,0
aus der Änderung finanzieller Annahmen	-3,6	53,4
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	-130,8	79,7
Summe Neubewertungen Abfertigungen	244,7	133,1
Summe Neubewertungen	198,0	337,4

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 2018		Barwert der Verpflichtung (DBO) 30. April 2017	
		Zunahme Parameter	Abnahme Parameter	Zunahme Parameter	Abnahme Parameter
Pensionen					
Abzinsungssatz	+/- 0,5%	4.054,4	4.558,0	4.275,6	4.814,8
Gehaltssteigerung	+/- 0,5%	4.296,5	4.289,7	4.534,6	4.527,6
Pensionssteigerung	+/- 0,5%	4.525,3	4.078,9	4.779,4	4.302,2
Abfertigungen					
Abzinsungssatz	+/- 0,5%	2.306,7	2.514,1	2.211,1	2.347,7
Gehaltssteigerung	+/- 0,5%	2.505,9	2.313,3	2.340,6	2.217,1

Die durchschnittliche Restlaufzeit der leistungsorientierten Pensions- und Abfertigungsverpflichtungen stellt sich zu den angegebenen Bilanzstichtagen wie folgt dar:

DURCHSCHNITTLICHE RESTLAUFZEIT

in Jahren	30. April 2018	30. April 2017
Pensionen		
Deutschland	11,7	11,9
Abfertigungen		
Österreich	8,7	6,0

Die folgende Tabelle zeigt die Fälligkeiten der erwarteten Leistungsauszahlungen:

FÄLLIGKEITSANALYSE

in TEUR	30. April 2018		30. April 2017	
	Pensionen	Abfertigungen	Pensionen	Abfertigungen
im 1. Jahr	281,2	197,4	281,7	238,4
im 2. bis 5. Jahr	1.051,2	711,9	1.093,9	1.080,1
ab dem 6. Jahr	1.111,2 ¹⁾	1.894,7	1.170,8 ¹⁾	1.281,1

1) Angabe für die Jahre 6 bis 10.

6.18.3 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen zeigen folgende Entwicklung:

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

in TEUR	Sonstige Rückstellungen
Anfangsbestand 1. Mai 2016	6.811,1
Zugang	3.910,0
Auflösung	-1.223,1
Verbrauch	-1.421,0
Umbuchungen	0,0
Endbestand 30. April 2017	8.077,0
Anfangsbestand 1. Mai 2017	8.077,0
Zugang	2.160,0
Auflösung	-407,9
Verbrauch	-1.067,1
Umbuchungen	0,0
Endbestand 30. April 2018	8.762,0

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten 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.

6.19 STEUERSCHULDEN

Die Steuerschulden zum 30. April 2018 in Höhe von TEUR 12.444,8 (30. April 2017: TEUR 28.843,3) 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 2018	Fair Value am 30. April 2018
	AFS	Fair-Value- Option	HFT	L&R	Non-FI			
	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0,0	0,0	6,0	142.441,8	97.897,8	240.345,6	240.345,6	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	10.096,2	0,0	10.096,2	10.096,2	
Forderungen aus gemeinschaftlichen Tätigkeiten	0,0	0,0	0,0	327,5	0,0	327,5	327,5	
Derivate	0,0	0,0	6,0	0,0	0,0	6,0	6,0	
Sonstige Forderungen	0,0	0,0	0,0	132.018,1	97.897,8	229.915,9	229.915,9	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	8,7	7.204,4	0,0	6.427,4	0,0	13.640,5	16.353,3	
Wertpapiere und Anteile	8,7	0,0	0,0	0,0	0,0	8,7	8,7	
Ausleihungen	0,0	7.204,4	0,0	6.427,4	0,0	13.631,8	16.344,6	
Liquide Mittel	0,0	0,0	0,0	219.260,4	0,0	219.260,4	219.260,4	
SUMME AKTIVA	8,7	7.204,4	6,0	368.129,6	97.897,8	473.246,5	475.959,3	

PASSIVA	FL@FV/P&L					Buchwert am 30. April 2018	Fair Value am 30. April 2018
	Fair-Value- Option	HFT	FLAC	Non-FI			
	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend			
Verbindlichkeiten aus Wandschuldverschreibungen	0,0	0,0	1.162,8	0,0	1.162,8	1.188,1	
Finanzverbindlichkeiten	453.818,4	0,0	1.434.465,3	0,0	1.888.283,7	1.914.883,3	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.849,6	0,0	1.401.820,2	0,0	1.475.669,8	1.499.291,0	
Übrige Finanzverbindlichkeiten	379.968,8	0,0	32.645,1	0,0	412.613,9	415.592,3	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0,0	44.259,3	345.484,9	34.953,4	424.697,6	424.697,6	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	20.411,0	0,0	20.411,0	20.411,0	
Verbindlichkeiten aus gemeinschaftlichen Tätigkeiten	0,0	0,0	131,8	0,0	131,8	131,8	
Derivate	0,0	44.259,3	0,0	0,0	44.259,3	44.259,3	
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	324.942,1	34.953,4	359.895,5	359.895,5	
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
SUMME PASSIVA	453.818,4	44.259,3	1.781.113,0	34.953,4	2.314.144,1	2.340.769,0	

AFS: available for sale/zur Veräußerung verfügbar

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

HFT: held for trading/zu Handelszwecken gehalten

L&R: loans and receivables/Kredite und Forderungen

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

Non-FI: non-financial assets/liabilities/nichtfinanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

AUFTEILUNG DER FINANZINSTRUMENTE AUF DIE KATEGORIEN DES IAS 39 - VORJAHR

in TEUR

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

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		
Verbindlichkeiten aus Wandschuldverschreibungen	0,0	0,0	287.987,5	0,0	287.987,5	290.281,3
Finanzverbindlichkeiten	492.947,9	0,0	1.470.524,3	0,0	1.963.472,2	1.989.287,4
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
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0,0	76.826,9	338.433,5	48.707,3	463.967,7	463.967,7
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
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	0,0	0,0	147,0	0,0	147,0	147,0
SUMME PASSIVA	492.947,9	76.826,9	2.097.092,3	48.707,3	2.715.574,4	2.743.683,4

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 mildernd 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 2018 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 0,0 (30. April 2017: TEUR 20.374,4) 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

2017/18

in TEUR		Fair-Value-Bewertung	Wert-berichtigung	Wert-aufholung	Ergebnis aus Abgang bzw. Rückkauf	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	Nettogewinne/-verluste
AFS	Fair Value erfolgsneutral	0,0	0,0	0,0	151,4	0,0	151,4
	davon in der GuV erfasst	0,0	0,0	0,0	151,4	0,0	151,4
	davon im EK erfasst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
FA@FV/P&L	Fair Value erfolgswirksam	389,7	0,0	0,0	-82,3	0,0	307,4
	davon Fair-Value-Option	277,5	0,0	0,0	-82,3	0,0	195,2
	davon HFT	112,2	0,0	0,0	0,0	0,0	112,2
L&R	Fortgeführte Anschaffungskosten	0,0	627,6	260,4	-3.927,4	514,1	-2.525,3
FL@FV/P&L	Fair Value erfolgswirksam	-27.648,8	0,0	0,0	-683,1	0,0	-28.331,9
	davon Fair-Value-Option	-11.624,2	0,0	0,0	-683,1	0,0	-12.307,3
	davon HFT	-16.024,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-16.024,6
FLAC	Fortgeführte Anschaffungskosten	0,0	0,0	0,0	177,4	-1.730,2	-1.552,8

NETTOGEWINNE UND -VERLUSTE - VORJAHR

2016/17

in TEUR		Fair-Value-Bewertung	Wert-berichtigung	Wert-aufholung	Ergebnis aus Abgang bzw. Rückkauf	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	Nettogewinne/-verluste
AFS	Fair Value erfolgsneutral	0,0	0,0	0,0	-2,5	0,0	-2,5
	davon in der GuV erfasst	0,0	0,0	0,0	-2,5	0,0	-2,5
	davon im EK erfasst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
FA@FV/P&L	Fair Value erfolgswirksam	199,1	0,0	0,0	-87,9	0,0	111,2
	davon Fair-Value-Option	199,1	0,0	0,0	-87,9	0,0	111,2
	davon HFT	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
L&R	Fortgeführte Anschaffungskosten	0,0	-72,8	112,6	-2.810,7	552,1	-2.218,8
FL@FV/P&L	Fair Value erfolgswirksam	-9.351,4	0,0	0,0	-824,1	0,0	-10.175,5
	davon Fair-Value-Option	-11.127,7	0,0	0,0	-824,1	0,0	-11.951,8
	davon HFT	1.776,3	0,0	0,0	0,0	0,0	1.776,3
FLAC	Fortgeführte Anschaffungskosten	0,0	0,0	0,0	244,0	-209,6	34,4

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

30. April 2018	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere und Anteile	0,0	0,0	8,7	8,7
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Fair-Value-Option				
Schuldübernahmen	0,0	7.204,4	0,0	7.204,4
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Fair-Value-Option				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	73.849,6	0,0	73.849,6
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0,0	379.968,8	0,0	379.968,8
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivative Finanzinstrumente	0,0	44.253,3	0,0	44.253,3

HIERARCHIE DER BEIZULEGENDEN ZEITWERTE VON FINANZINSTRUMENTEN - VORJAHR

in TEUR

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

Eine Überleitungsrechnung von den Eröffnungs- zu den Schlusswerten zum 30. April 2018 von Finanzinstrumenten, die nach Stufe 3 bewertet werden, stellt sich wie folgt dar:

ÜBERLEITUNGSRECHNUNG FINANZINSTRUMENTE

in TEUR	Wertpapiere und Anteile
Stand am 1. Mai 2016	2,1
Zu-/Abgänge	188,2
Stand am 30. April 2017	190,3
Stand am 1. Mai 2017	190,3
Zu-/Abgänge	-181,6
Stand am 30. April 2018	8,7

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

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

Der Diskontierungszinssatz orientiert sich an den Zinskonditionen der BUWOG Group und setzt sich aus einer Referenzzinskurve und einem für die BUWOG Group spezifischen Zinszuschlag (Credit Spread) zusammen. Die Diskontierungszinssätze entsprechen einer Zinskurve auf Basis einer Euro-Zinsswapkurve, die über Laufzeiten von bis zu 60 Jahren reicht. Ausgehend vom jeweils gültigen Diskontierungszinssatz wird ein laufzeitkongruenter Credit Spread aufgeschlagen. Der Credit Spread entspricht dabei dem Aufschlag, den ein Kreditnehmer über den Referenzzinssatz hinaus zahlen muss, und inkludiert gleichfalls das Risikoprofil der Finanzierung und die Bonität des Kreditnehmers unter Berücksichtigung einer möglichen Ausfallswahrscheinlichkeit (Debt Value Adjustment). Die BUWOG Group hat bis inklusive 30. April 2015 die verwendeten Credit Spreads von aktuellen Finanzierungsangeboten für langfristige Bestandsobjekte abgeleitet, da hierdurch das Risikoprofil der langfristigen Finanzierungen für Bestandsimmobilien mit relativ geringem Risiko wesentlich konkreter abgebildet wurde als anhand des Modell CDS der gesamten BUWOG Group. Dies deshalb, weil das Risikoprofil der gesamten BUWOG Group nicht nur Finanzierungen von Bestandsimmobilien, sondern auch von Development-Projekten mit einem im Vergleich zu Bestandsimmobilien typischerweise höheren spezifischen Risiko widerspiegelt. Aufgrund einer geänderten Datenlage – keine hinsichtlich Anzahl und Volumen repräsentative Verfügbarkeit von langfristigen Finanzierungsangeboten von Bestandsobjekten – wurde auch zur Bewertung der Finanzverbindlichkeiten zum 30. April 2018 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 DRSK ermittelt. Hierbei wird anhand aktueller Unternehmensparameter börsennotierter Unternehmen der potenzielle 5-Jahres-Modell-CDS errechnet. In die Ermittlung des BUWOG-spezifischen CDS fließen unterschiedliche Parameter wie Marktkapitalisierung bzw. Kursvolatilität ein. Der BUWOG-spezifische CDS wird auf Basis des CDS-Modells auf die unterschiedlichen Laufzeiten aliquotiert und kann somit laufzeitkongruent verwendet werden. Da die für die Ermittlung des CDS-Spreads herangezogenen signifikanten Inputparameter am Markt beobachtbar sind, werden die Zinsswaps der Stufe 2 der Bemessungshierarchie zugeordnet.

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

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

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

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 Fälligestellung 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 2018 Garantien in Höhe von EUR 23,7 Mio. (30. April 2017: EUR 38,1 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 dem Begriff Risiko versteht die BUWOG Group ein Ereignis, welches die Erreichung von Unternehmenszielen negativ beeinflusst. Ebenso werden im Risikomanagement Chancen erkannt und identifiziert. Unter einer Chance versteht die BUWOG Group ein Ereignis, welches 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 und Chancen verstanden. Das unternehmensweite Risikomanagement der BUWOG Group ist in Anlehnung an das COSO-Rahmenwerk aufgebaut. Dieses Referenzmodell gliedert sich in die fünf Komponenten Governance und Kultur, Strategie und Zielsetzung, Durchführung, Überprüfung und Revision sowie Information, Kommunikation und Berichterstattung. Dies geschieht sowohl in einem Regelprozess als auch in einem Ad-hoc-Prozess.

Die bedeutendsten Risikofaktoren sind finanzielle sowie markt- und immobilisenspezifische Risiken. Markt- und immobilisenspezifische 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 2018 über nicht ausgenutzte Betriebsmittellinien in Höhe von TEUR 0,0 (30. April 2017: TEUR 25.000,0). Des Weiteren stehen nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von TEUR 225.441,5 (30. April 2017: TEUR 185.662,6) 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 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.

Dabei wurde betreffend der Mittelabflüsse eine wirtschaftliche Betrachtungsweise gewählt und die mögliche aber bis jetzt tatsächlich nicht erfolgte Fälligestellung von Bankfinanzierungen (siehe 6.15 *Finanzverbindlichkeiten*) nicht berücksichtigt.

MITTELABFLÜSSE

in TEUR	Buchwert am 30. April 2018	Mittelabflüsse unter 1 Jahr	Mittelabflüsse zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse über 5 Jahre
Wandelschuldverschreibungen 2016 – 2021	1.162,8	0,0	200,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.475.669,8	119.559,7	365.817,4	1.239.325,9
Verbindlichkeiten Gebietskörperschaften	412.613,9	20.199,3	111.327,9	394.241,7
Übrige	345.484,9	270.605,1	48.792,1	23.885,1
Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	2.233.768,6	410.364,1	525.937,4	1.657.452,7
Passive derivative Finanzinstrumente	44.253,3	14.148,0	26.616,8	7.208,5
Summe derivative finanzielle Verbindlichkeiten	44.253,3	14.148,0	26.616,8	7.208,5
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	2.279.184,7	424.512,1	552.754,2	1.664.661,2

MITTELABFLÜSSE - VORJAHR

in TEUR	Buchwert am 30. April 2017	Mittelabflüsse unter 1 Jahr	Mittelabflüsse zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse über 5 Jahre
Wandelschuldverschreibungen 2016-21	287.987,5	0,0	300.000,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.523.493,3	127.363,1	356.587,2	1.334.670,4
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
Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	2.301.905,7	436.273,7	489.672,5	1.807.434,4
Passive derivative Finanzinstrumente	76.826,9	15.361,0	38.015,5	11.286,8
Summe derivative finanzielle Verbindlichkeiten	76.826,9	15.361,0	38.015,5	11.286,8
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	147,0	147,0	0,0	0,0
Summe	2.666.867,1	451.781,7	827.688,0	1.818.721,2

In den übrigen finanziellen Verbindlichkeiten sind Finanzierungsbeiträge in Höhe von TEUR 106.228,0 (30. April 2017: TEUR 104.445,9) 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 2,5 Mio./EUR -1,2 Mio. (2016/17: EUR 3,0 Mio./EUR -1,3 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/VARIABEL VERZINST

in TEUR	30. April 2018	30. April 2017
Fix verzinsten Finanzverbindlichkeiten	798.030,4	788.171,6
Variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten	1.090.253,3	1.175.300,6
Summe verzinsten finanzielle Verbindlichkeiten	1.888.283,7	1.963.472,2

Folgende Tabelle zeigt beizulegende Zeitwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos erworbener und zum Bilanzstichtag bestehender derivativer Finanzinstrumente:

DERIVATE/ZINSSWAPS

	Variablen Element	Beizulegender Zeitwert 30. April 2018 in EUR	Referenzwert 30. April 2018 in EUR	Fixierter Zinssatz in %	Laufzeitende
Zinssatz von 0,5% bis 3%					
Zinsswap (Helaba)	3-M-Euribor	5.968	7.471.530	0,63	30. April 2024
Zinsswap (Berlin Hyp)	3-M-Euribor	-5.351	4.386.671	0,69	30. April 2024
Zinsswap (Berlin Hyp)	3-M-Euribor	-3.063.016	183.600.829	0,72	30. April 2024
Zinsswap (Helaba)	3-M-Euribor	-3.046.209	180.515.970	0,72	30. April 2024
Zinsswap (UniCredit Bank Austria)	3-M-Euribor	-2.033.124	100.905.000	0,84	28. Februar 2025
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-2.093.287	127.912.500	0,99	2. Jänner 2025
Zinsswap (UniCredit Bank)	3-M-Euribor	-492.650	15.863.600	1,03	30. April 2021
Zinsswap (UniCredit Bank)	3-M-Euribor	-1.212.070	29.088.400	1,17	31. Jänner 2023
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-164.350	3.545.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-910.333	19.633.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (UniCredit Bank)	3-M-Euribor	-1.139.249	12.629.900	2,13	29. September 2023
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-2.417.240	19.000.000	2,50	31. Dezember 2036
Zinsswap (UniCredit Bank Austria)	6-M-Euribor	-3.400.321	25.143.141	2,51	28. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-2.526.980	20.952.618	2,51	28. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-3.115.917	25.143.141	2,54	30. November 2036
Zinsswap (BAWAG)	6-M-Euribor	-1.267.069	9.750.000	2,85	31. Dezember 2030
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-2.824.137	14.108.000	2,99	30. September 2039
Anzahl Derivate: 17		-29.705.335	799.649.300		
Zinssatz von 3% bis 4,5%					
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-1.350.506	7.363.000	3,01	30. September 2039
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-3.371.867	22.102.000	3,09	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-6.083.559	42.119.000	3,11	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-3.345.980	23.166.000	3,11	30. September 2031
Anzahl Derivate: 4		-14.151.912	94.750.000		
Zinssatz über 4,5%					
Zinsswap (Commerzbank)	3-M-Euribor	-198.267	24.220.000	4,58	29. Juni 2018
Anzahl Derivate: 1		-198.267	24.220.000		
Summe Derivate: 22		-44.055.514	918.619.300	1,41	

DERIVATE/ZINSSWAPS - VORJAHR

	Variables Element	Beizulegender Zeitwert 30. April 2017 in EUR	Referenzwert 30. April 2017 in EUR	Fixierter Zinssatz in %	Laufzeitende
Zinssatz von 0,5% bis 3%					
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
Anzahl Derivate: 17		-39.569.835	809.674.048		
Zinssatz von 3% bis 4,5%					
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
Anzahl Derivate: 4		-16.620.021	99.660.000		
Zinssatz über 4,5%					
Zinsswap (Commerzbank)	3-M-Euribor	-1.414.380	24.640.000	4,58	29. Juni 2018
Anzahl Derivate: 1		-1.414.380	24.640.000		
Summe Derivate: 22		-57.604.236	933.974.048	1,42	

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.

ZINSÄNDERUNGSRISSKO DERIVATE/ZINSSWAPS

in TEUR

	Negativer beizulegender Zeitwert	Zinsszenarien		
		+/- 10 BP	+/- 25 BP	+/- 50 BP
Sensitivitätsanalyse 2017/18	30. April 2018	+/- 10 BP	+/- 25 BP	+/- 50 BP
Veränderung des negativen beizulegenden Zeitwerts bei Zinserhöhung	-44.055,5	+2.495,5	+10.941,3	+25.249,3
Veränderung des negativen beizulegenden Zeitwerts bei Zinssenkung	-44.055,5	-8.536,6	-16.681,9	-30.191,0
Sensitivitätsanalyse 2016/17	30. April 2017	+/- 10 BP	+/- 25 BP	+/- 50 BP
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

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.

ZINSÄNDERUNGSRISSKO EINGEBETTETE DERIVATE DER WANDELSCHULDVERSCHREIBUNGEN

Auf die Analyse des Zinsänderungsrisikos für die nach der Teilwandlung verbleibenden eingebetteten Derivate wird aus Wesentlichkeitsgesichtspunkten (30. April 2018: TEUR 197,8) verzichtet.

in TEUR

	Negativer beizulegender Zeitwert	Zinsszenarien		
		+/- 10 BP	+/- 25 BP	+/- 50 BP
Sensitivitätsanalyse 2016/17	30. April 2017	+/- 10 BP	+/- 25 BP	+/- 50 BP
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.

ZINSÄNDERUNGSRISSKO FINANZVERBINDLICHKEITEN

in TEUR

	Beizulegender Zeitwert	Zinsszenarien	
		+/- 50 BP	+/- 100 BP
Sensitivitätsanalyse 2017/18	30. April 2018	+/- 50 BP	+/- 100 BP
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts bei Zinsänderung	-453.818,4	+/-21.626,8	+/-41.800,7
Sensitivitätsanalyse 2016/17	30. April 2017	+/- 50 BP	+/- 100 BP
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts bei Zinsänderung	-492.947,9	+/-23.317,3	+/-45.026,4

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 per 30. April 2017 die negativen beizulegenden Zeitwerte der eingebetteten Derivate aus den Wandelschuldverschreibungen um EUR 7,6 Mio./EUR -5,8 Mio. erhöht/vermindert.

Auf die Analyse des Kursänderungsrisikos für die nach der Teilwandlung verbleibenden eingebetteten Derivate wird aus Wesentlichkeitsgesichtspunkten (30. April 2018: TEUR 197,8) verzichtet.

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 2018	30. April 2017
Fremdkapital	2.664.976,2	3.023.894,0
Eigenkapital	2.822.329,3	1.995.809,5
Debt-Equity-Ratio	94,4%	151,5%

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Berechnung des Loan-to-Value-Verhältnisses:

LOAN-TO-VALUE

in TEUR	30. April 2018	30. April 2017
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	1.162,8	287.987,5
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.119.758,5	1.844.645,6
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	768.525,2	118.826,6
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	0,0	147,0
Abzüglich Liquide Mittel	-219.260,4	-211.397,2
Summe Netto-Finanzverbindlichkeiten	1.670.186,1	2.040.209,5
Immobilienvermögen	4.452.276,5	4.203.921,9
In Bau befindliches Immobilienvermögen	133.361,5	56.300,0
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	15.661,1
Immobilienvorräte	377.566,9	355.531,4
Summe Immobilienvermögen	4.963.204,9	4.631.414,4
LTV	33,7%	44,1%

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.

Mit Settlement am 26. März 2018 hat Vonovia SE mehr als 50% des Aktienkapitals der BUWOG AG übernommen und damit auch mittelbar an deutschen Gesellschaften des BUWOG Konzerns. Damit ist ein im Sinne des § 8c KStG – DE schädlicher Beteiligungserwerb erfolgt, der zu einem wahrscheinlichen Untergang von körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen in Höhe von rd. EUR 60 Mio. und gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen in Höhe von rd. EUR 78 Mio. führt.

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	2017/18		2016/17	
	Immobilienvorräte	In Bau befindliches Immobilienvermögen	Immobilienvorräte	In Bau befindliches Immobilienvermögen
Deutschland	81.692,0	74.291,0	144.943,1	11.859,0
Österreich	106.873,6	23.240,9	79.891,2	17.041,3
Summe	188.565,6	97.531,9	224.834,3	28.900,3

Die folgende Tabelle zeigt die aktuellen Verpflichtungen aus offenen Baukosten für in Bau befindliches Immobilienvermögen und Immobilienvorräte für die Geschäftsjahre 2017/18 und 2016/17:

OFFENE BAUKOSTEN - DETAILS

Offene Baukosten 2017/18	Anzahl der Immobilien	Buchwert in TEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in TEUR	Geplante vermietbare/veräußerbare Fläche in m ²	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in TEUR
Deutschland	10	152.430,1	50,7%	155.983,0	78.168	390.798,6
Österreich	13	148.103,6	49,3%	130.114,5	89.090	329.991,1
Summe	23	300.533,7	100,0%	286.097,5	167.258	720.789,7

Offene Baukosten 2016/17	Anzahl der Immobilien	Buchwert in TEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in TEUR	Geplante vermietbare/veräußerbare Fläche in m ²	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
Summe	17	170.044,1	100,0%	253.734,6	122.620	436.457,6

7.5.3 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Künftige Mindestleasingzahlungen aus operativen Miet- und Leasingverträgen stellen sich wie folgt dar:

ZUKÜNFTIGE MINDESTLEASINGZAHLUNG¹⁾

in TEUR	30. April 2018	30. April 2017
Verpflichtung bis 1 Jahr	5.659,7	5.829,6
Verpflichtung bis 5 Jahre	24.237,9	26.618,2
Verpflichtung über 5 Jahre	80.730,6	83.353,8

¹⁾ Unbefristeten Mietverhältnissen wird eine Restlaufzeit von 5 Jahren zugrunde gelegt.

Im Geschäftsjahr 2017/18 wurde in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ein Aufwand in Höhe von TEUR 5.299,2 (2016/17: TEUR 3.897,1) 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 2018 in Höhe von TEUR 26.970,0. Zum 30. April 2017 bestanden Verpflichtungen zum Kauf von Immobilienvermögen betreffend Liegenschaften in Höhe von TEUR 4.722,0.

Des Weiteren bestehen Verpflichtungen zur Instandhaltung von Immobilienvermögen in Höhe von TEUR 8.077,9 (30. April 2017 TEUR 8.320,1).

7.6 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

7.6.1 Kapitalerhöhung aus Wandelschuldverschreibungen

Mit Wirkung vom 29. Mai 2018 wurden 32.030 Stück neue BUWOG-Aktien (aufgrund einer weiteren Wandlung aus der Wandelschuldverschreibung 2016-2021) ausgegeben, damit hat sich per 29. Mai 2018 die Anzahl der ausgegebenen Aktien der BUWOG AG um 32.030 Stück Aktien auf insgesamt 124.181.576 Stück Aktien erhöht. Das entspricht einer gleichlautenden Erhöhung des Grundkapitals um EUR 32.030,00 auf EUR 124.181.576,00.

7.6.2 Übernahme durch die Vonovia SE – Verlangen auf Ausschluss der Minderheitsaktionäre gemäß § 1 Abs 1 GesAusG

Die Vonovia SE („Vonovia“) hat am 20. Juni 2018 an die BUWOG AG das schriftliche Verlangen nach § 1 Abs 1 GesAusG gestellt, die Hauptversammlung der BUWOG möge über die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf die Vonovia gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung im Rahmen einer Hauptversammlung der BUWOG AG beschließen.

Vonovia hielt nach der Abwicklung des erfolgreichen Übernahmeangebots und auch nach Abwicklung der innerhalb der Nachfrist eingelieferten Aktien insgesamt 112.672.652 Stückaktien an der BUWOG; dies entspricht einer Beteiligung am Grundkapital der BUWOG in der Höhe von 90,7 %. Vonovia ist somit Hauptgesellschafterin der BUWOG im Sinne des § 1 GesAusG.

Am 12. August 2018 hat die BUWOG AG bekannt gegeben, dass der Vorstand der BUWOG AG gemeinsam mit der Vonovia SE als Hauptgesellschafterin der BUWOG AG im Rahmen des eingeleiteten Gesellschafter-Ausschlussverfahrens die angemessene Barabfindung für die auszuschließenden Minderheitsaktionäre der BUWOG AG mit EUR 29,05 je Aktie festgesetzt und den gemeinsamen Bericht gemäß § 3 Abs 1 GesAusG beschlossen hat. Die Richtigkeit des gemeinsamen Berichts und die Angemessenheit der Barabfindung unterliegen noch einer Prüfung durch die Grant Thornton Unitreu GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft als gerichtlich bestellter sachverständiger Prüfer.

7.6.3 Veränderungen im Vorstand

Die Gesellschaft und das Vorstandsmitglied DI Herwig Teufelsdorfer haben eine Auflösungsvereinbarung abgeschlossen und vereinbart das bestehende Vertragsverhältnis einvernehmlich mit dem auf die Eintragung des Gesellschafterausschlusses („Squeeze Out“) im Firmenbuch folgenden vierten Monatsletzten, spätestens jedoch zum 31. März 2019 aufzulösen.

7.6.4 Vorzeitige Kündigung der Wandelanleihen

Die BUWOG AG hat mit Mitteilung vom 11. Juli 2018 erklärt, die Schuldverschreibungen ohne Verzinsung fällig 2021 mit Wandlungsrecht in auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag der BUWOG AG (ISIN: AT0000A1NQH2) gemäß § 5 (d) der Emissionsbedingungen vorzeitig zu kündigen und zu ihrem Nennbetrag zurückzuzahlen. Die Kündigung erfolgt mit Wirkung zum 10. August 2018, dieser Tag war zugleich Wahl-Rückzahlungstag.

Der Wandlungszeitraum gemäß § 8 (a)(iv) der Emissionsbedingungen endete mit Ablauf des 6. August 2018. Bis zu diesem Zeitpunkt wurde eine ausständige Wandelschuldverschreibung in 3.203 Stück neue BUWOG-Aktien gewandelt. Das Grundkapital beträgt daher per 8. August 2018 EUR 124.184.779,00. Der Inhaber einer Wandelschuldverschreibung hat sein Wandlungsrecht nicht bis zum Ablauf des 6. August 2018 ausgeübt. Diese Wandelschuldverschreibung wurde daher am 10. August 2018 (Wahl-Rückzahlungstag) zum Nennbetrag zurückgezahlt.

7.6.5 Umstellung des Geschäftsjahres

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung der BUWOG AG vom 4. Mai 2018 wurde die Umstellung des Wirtschaftsjahres auf das Kalenderjahr mit Beginn zum 1. Jänner 2019 beschlossen.

7.6.6 Erwerb von Grundstücken im Rahmen des Property Developments

Die BUWOG Group hat nach dem Bilanzstichtag zur Verstärkung der Development-Pipeline Eigentum bzw. Miteigentum an fünf Grundstücken bzw. Grundstücksgesellschaften in Wien erworben. Der Erwerb erfolgte für drei Liegenschaften als Share Deal und für zwei Liegenschaften in der Form eines Asset Deals. Zwei der Grundstücke werden gemeinsam mit einem Kooperationspartner entwickelt.

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 2017/18 in Summe EUR 4.141,20 (2016/17: EUR 9.663,95) 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.

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

7.7.2 Angaben zu Organen und Organbezügen

Vorstand

- Mag. Daniel Riedl – Vorsitzender
- Andreas Segal – Stellvertreter des Vorsitzenden (bis 26. März 2018)
- DI Herwig Teufelsdorfer

Aufsichtsrat

- Rolf Buch – Vorsitzender (seit 4. Mai 2018)
- Mag. Vitus Eckert – Vorsitzender (bis 4. Mai 2018)
- Dr. A. Stefan Kirsten – Stellvertreter des Vorsitzenden (seit 4. Mai 2018)
- Mag. Klaus Hübner – Mitglied (Stellvertreter des Vorsitzenden bis 4. Mai 2018)
- Helene von Roeder – Mitglied (seit 4. Mai 2018)
- Dr. Fabian Heß – Mitglied (seit 4. Mai 2018)
- Sabine Gleiß – Mitglied (seit 4. Mai 2018)
- Dr. Volker Riebel – Mitglied (bis 4. Mai 2018)
- Dr. Jutta Dönges – Mitglied (bis 4. Mai 2018)
- Stavros Efremidis – Mitglied (bis 4. Mai 2018)
- DI Caroline Mocker – Mitglied (vom 17. Oktober 2017 bis 4. Mai 2018)
- Markus Sperber – Mitglied
- Raphael Lygnos – Mitglied
- Carina Eibl – Mitglied

Von den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden zum Stichtag 30. April 2018 keine (30. April 2017: 98.713 Stück) Aktien der BUWOG AG gehalten.

Vorstandsbezüge der BUWOG AG

Die Gesamtbezüge des Vorstands stellen sich für die Geschäftsjahre 2017/18 und 2016/17 wie folgt dar:

VORSTANDSBEZÜGE

in TEUR	Mag. Daniel Riedl				Andreas Segal			
	2017/18	2017/18 (Min.)	2017/18 (Max.)	2016/17	2017/18	2017/18 (Min.)	2017/18 (Max.)	2016/17
Fixbezug	720,0	720,0	720,0	720,0	450,0	450,0	450,0	450,0
Sachbezug	11,5	11,5	11,5	11,5	23,8	23,8	23,8	32,3
Beiträge an Pensionskassen	72,0	72,0	72,0	72,0	45,0	45,0	45,0	45,0
Summe Fixbezüge	803,5	803,5	803,5	803,5	518,8	518,8	518,8	527,3
Short-Term Incentive	300,0	0,0	300,0	300,0	250,0	0,0	250,0	250,0
Summe variable Bezüge	300,0	0,0	300,0	300,0	250,0	0,0	250,0	250,0
Gesamtbezüge	1.103,5	803,5	1.103,5	1.103,5	768,8	518,8	768,8	777,3

in TEUR	DI Herwig Teufelsdorfer			
	2017/18	2017/18 (Min.)	2017/18 (Max.)	2016/17
Fixbezug	289,3	289,3	289,3	250,0
Sachbezug	11,5	11,5	11,5	11,5
Beiträge an Pensionskassen	25,0	25,0	25,0	25,0
Summe Fixbezüge	325,8	325,8	325,8	286,5
Short-Term Incentive	291,7	0,0	291,7	250,0
Summe variable Bezüge	291,7	0,0	291,7	250,0
Gesamtbezüge	617,5	325,8	617,5	536,5

Für die Abfindungszahlung an Herrn Andreas Segal zum Ausgleich der Restlaufzeit des Anstellungsvertrages und des Verzichts auf die Ausübung des Sonderkündigungsrechts wurde mit TEUR 2.520,0 vorgesorgt.

Long-Term Incentive Programm für die Vorstände der BUWOG AG

Im Geschäftsjahr 2017/18 sind Aufwendungen für die Long-Term Incentive Programme (exkl. Gehaltsnebenkosten) für die Vorstandsmitglieder in Höhe von TEUR 9.256,2 (2016/17: TEUR 1.974,5) angefallen, davon entfallen TEUR 7.244,8 (2016/17: TEUR 278,5) auf Mag. Daniel Riedl, TEUR 1.064,2 (2016/17: TEUR 858,8) auf Andreas Segal und TEUR 947,2 (2016/17: TEUR 837,2) auf DI Herwig Teufelsdorfer. 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 2017/18 wurde ein Betrag in Höhe von TEUR 397,0 rückgestellt. Eine Beschlussfassung über die Gewährung von Aufsichtsratsvergütungen ist als Tagesordnungspunkt der nächsten ordentlichen Hauptversammlung am 2. Oktober 2018 vorgesehen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten für das Geschäftsjahr 2016/17 eine Vergütung in Höhe von TEUR 309,5.

7.8 AUFWENDUNGEN FÜR LEISTUNGEN DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für durch die PwC Wirtschaftsprüfung GmbH erbrachte Leistungen entfallen mit TEUR 246,0 auf die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses, mit TEUR 187,0 auf sonstige Bestätigungsleistungen und mit TEUR 49,0 auf sonstige Beratungsleistungen. Steuerberatungsleistungen wurden keine erbracht.

Die auf das Vorjahr entfallenden Aufwendungen für durch Deloitte Österreich erbrachte Leistungen entfallen mit TEUR 269,0 auf die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses, mit TEUR 279,1 auf sonstige Bestätigungsleistungen, mit TEUR 442,7 auf Leistungen iZm. der im Juni 2017 von der BUWOG AG durchgeführten Kapitalerhöhung und mit TEUR 1.245,2 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 voll- und anteilsmäßig konsolidierten sowie die nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen der BUWOG AG.

KONZERNUNTERNEHMEN DER BUWOG AG

Gesellschaft	Land	Sitz	Anteil am Kapital zum 30. April 2018	Anteil am Kapital zum 30. April 2017	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
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 i.L. (vormals: BUWOG - Gervinusstraße Verwaltungs GmbH)	DE	Berlin	90,00%	90,00%	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 i.L. (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 i.L. (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 i.L. (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 - 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	Kiel	90,06%	90,06%	V
BUWOG - High-Deck Residential GmbH & Co. KG	DE	Kiel	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
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 S.à.r.l.	LU	Esch-sur-Alzette	94,00%	94,00%	V

Gesellschaft	Land	Sitz	Anteil am Kapital zum 30. April 2018	Anteil am Kapital zum 30. April 2017	Konsolidierungsart
BUWOG - Spandau 1 GmbH & Co. KG	DE	Kiel	94,00%	94,00%	V
BUWOG - Spandau 2 GmbH & Co. KG	DE	Kiel	94,00%	94,00%	V
BUWOG - Spandau 3 GmbH & Co. KG	DE	Kiel	94,00%	94,00%	V
BUWOG - Spandau Primus GmbH	DE	Kiel	94,00%	94,00%	V
REVIVA Immobilien GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%	V
BUWOG - Altprojekte GmbH (vormals: Rosasgasse 17 Projektentwicklungs GmbH)	AT	Wien	99,98%	99,98%	V
Tempelhofer Feld GmbH für Grundstücksverwertung	DE	Kiel	94,54%	94,54%	V
BUWOG - Projektentwicklung GmbH (vormals: P & U Büro- und Wohnparkerrichtungsges.m.b.H.)	AT	Wien	99,98%	99,98%	V
Quinta Immobilienanlagen GmbH i.L.	AT	Wien	100,00%	100,00%	V
BUWOG - Syke GmbH	DE	Kiel	94,90%	94,90%	V
BUWOG - Lüneburg GmbH	DE	Kiel	94,90%	94,90%	V
BUWOG - Gewerbeimmobilien Eins GmbH (vormals: BUWOG - Betriebs GmbH)	AT	Wien	99,98%	99,98%	V
BUWOG - Kassel I GmbH & Co. KG	DE	Kiel	94,90%	94,90%	V
BUWOG - Kassel II GmbH & Co. KG	DE	Kiel	94,90%	94,90%	V
BUWOG - Kassel Verwaltungs GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%	V
BUWOG - Management GmbH	DE	Berlin	100,00%	100,00%	V
BUWOG - Kiel I GmbH & Co. KG	DE	Kiel	94,90%	94,90%	V
BUWOG - Berlin I GmbH & Co. KG	DE	Kiel	94,90%	94,90%	V
BUWOG - Berlin Kreuzberg I GmbH & Co. KG	DE	Kiel	94,90%	94,90%	V
BUWOG - Brandenburg I GmbH & Co. KG	DE	Kiel	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	Kiel	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%	V
PRE Aries Real Estate GmbH i.L.	DE	Kiel	-	94,90%	V
PRE Aquarius Real Estate GmbH i.L.	DE	Kiel	-	100,00%	V
BUWOG - Niedersachsen/Bremen GmbH (vormals: BUWOG - Braunschweig II GmbH)	DE	Kiel	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	100,00%	90,00%	V
BUWOG - Hamburg Wohnen GmbH (vormals: Blitz B14-348 GmbH)	DE	Kiel	100,00%	90,00%	V

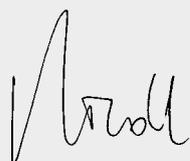
Gesellschaft	Land	Sitz	Anteil am Kapital zum 30. April 2018	Anteil am Kapital zum 30. April 2017	Konsolidierungsart
BUWOG - Schulzestraße Development GmbH	DE	Berlin	100,00%	100,00%	V
BUWOG - Lückstraße Development GmbH	DE	Berlin	100,00%	100,00%	V
BUWOG - Parkstraße Development GmbH (vormals: aptus Heidestraße GmbH)	DE	Berlin	100,00%	100,00%	V
Indian Ridge Investments S.A.	LU	Luxemburg	100,00%	100,00%	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 - Schleswig-Holstein GmbH (vormals: 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%	99,98%	V
BUWOG - Himbergerstraße GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%	V
BUWOG - Berlin Wohnen GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%	V
BUWOG - Rathausstraße GmbH	AT	Wien	100,00%	100,00%	V
BUWOG - Gartenfeld Development GmbH	DE	Berlin	100,00%	100,00%	V
BUWOG - Gartenfeld Wohnen GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%	V
BUWOG - Breitenfurterstraße Eins, GmbH & Co. KG	AT	Wien	99,98%	99,98%	V
BUWOG - Breitenfurterstraße Zwei, GmbH & Co. KG	AT	Wien	99,98%	-	V
BUWOG - Breitenfurterstraße Drei, GmbH & Co. KG	AT	Wien	99,98%	99,98%	V
BUWOG - Breitenfurterstraße Vier, GmbH & Co. KG	AT	Wien	99,98%	-	V
BUWOG - Jahnstraße Development GmbH (vormals: Jahnstraße Living GmbH)	DE	Berlin	100,00%	-	V
BUWOG - Berlin Wohnen II GmbH (vormals: Jahnstraße 15 Vermögensverwaltungs GmbH)	DE	Kiel	100,00%	-	V
Planungsgemeinschaft "Das-Neue-Gartenfeld" GmbH & Co. KG	DE	Berlin	27,48%	-	A
Planungsgemeinschaft "Das-Neue-Gartenfeld" Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	27,48%	-	A
BUWOG - Versicherungsmakler GmbH	AT	Wien	100,00%	-	V
BUWOG - Grundstücks- und Betriebs GmbH	DE	Kiel	100,00%	-	V
BUWOG - Berlin Wohnen III GmbH	DE	Kiel	100,00%	-	V
Marina Spreestraße GbR	DE	Berlin	-	-	N

V = Vollkonsolidierung
A = Anteilmäßige Konsolidierung
N = Nicht im Konsolidierungskreis enthalten

Der vorliegende Konzernabschluss wurde vom Vorstand der BUWOG AG am 28. August 2018 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 2018

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl
CEO



DI Herwig Teufelsdorfer
COO

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Konzernabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der BUWOG AG, Wien, und ihrer Tochtergesellschaften (die BUWOG Group), bestehend aus der Konzernbilanz zum 30. April 2018, der gesonderten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Geldflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalentwicklung 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 des Konzerns zum 30. April 2018 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und 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 Prüfungssachverhalte

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.

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir wie folgt strukturiert:

- Sachverhalt
- Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
- Verweis auf weitergehende Informationen

1. Bewertung des Immobilienvermögens und des in Bau befindlichen Immobilienvermögens

- Sachverhalt

Im Konzernabschluss der BUWOG AG, Wien, sind per 30. April 2018 TEUR 4.452.276,5 an Immobilienvermögen und TEUR 133.361,5 an in Bau befindlichem Immobilienvermögen ausgewiesen. Die BUWOG Group bewertet die unter diesen Posten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Im Geschäftsjahr 2017/18 kam es zu in Summe positiven Wertänderungen aus der Neubewertung von Immobilienvermögen in Höhe von TEUR 242.020,1 und aus der Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen in Höhe von TEUR 19.601,7.

Das Immobilienvermögen und das in Bau befindliche Immobilienvermögen wird durch einen externen Sachverständigen bewertet. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte des Immobilienvermögens erfolgt mittels eines Discounted Cash-Flow-Modells, das den in den Märkten der BUWOG Group vorherrschenden und objektspezifisch anzuwendenden Mietmodellen Rechnung trägt. Mittels Residualwertverfahren wird der beizulegende Zeitwert des im Bau befindlichen Immobilienvermögens nach dem am Stichtag vorherrschenden Baufertigstellungsgrad ermittelt.

In die Bewertung des Immobilienvermögens und des im Bau befindlichen Immobilienvermögens fließen zahlreiche bewertungsrelevante Annahmen und Inputparameter ein, die teilweise mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessensentscheidungen behaftet sind. Bereits kleine Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Werte führen.

Es besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die Bewertung des Immobilienvermögens und des im Bau befindlichen Immobilienvermögens aufgrund der Schätzunsicherheit und Ermessensentscheidungen nicht angemessen ist. Darüber hinaus besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die von IAS 40 und IFRS 13 geforderten Anhangangaben in Bezug auf die Bewertung des Immobilienvermögens und des im Bau befindlichen Immobilienvermögens nicht vollständig und angemessen sind.

- Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse

Wir haben uns von der fachlichen Qualifikation und der Objektivität der externen Sachverständigen überzeugt. Wir haben zusammen mit unseren internen Immobilienbewertungsspezialisten die Angemessenheit der Bewertungsmodelle auf rechnerische und finanzmathematische Richtigkeit hin beurteilt und nachvollzogen, dass die für die Bewertung relevanten objektspezifischen Basisdaten und Annahmen sachgerecht für den Bewertungsstichtag in der Bewertung berücksichtigt wurden.

Die objektspezifischen Daten werden überwiegend in den ERP-Systemen der BUWOG Group geführt und gepflegt und an den externen Sachverständigen übermittelt und stellen die Grundlage der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten dar. Wir haben uns von der Angemessenheit und der Funktionsfähigkeit der relevanten implementierten IT- und Prozesskontrollen im Bereich Asset Management und Property Development überzeugt und haben die in den Prozessen implementierten Schlüsselkontrollen geprüft.

Auf Basis einer risikoorientierten Auswahl haben wir einzelne Bewertungsgutachten auf die Angemessenheit der Bewertungsannahmen hin überprüft. Zusätzlich haben wir für die wesentlichen lokalen Märkte der BUWOG Group, insbesondere in Deutschland, Marktanalysen durchgeführt und die hierbei gewonnenen Erkenntnisse mit den Bewertungsannahmen des externen Sachverständigen verglichen. Für das deutsche Portfolio haben wir unter Beiziehung unserer deutschen Immobilienbewertungsspezialisten insbesondere die Annahmen des Sachverständigen hinsichtlich der Entwicklung der künftigen Leerstellungen, der Marktmietansätze sowie der Diskontierungssätze überprüft. Das österreichische Portfolio besteht überwiegend aus Wohnobjekten, die dem regulierten Mietbereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zuzuordnen sind. Einen dem BUWOG-Geschäftsmodell „Property Sales“ Rechnung tragenden wesentlichen Parameter in der Bewertung dieser Objekte stellen die Verkaufspreispotentiale einzelner Einheiten dar. Diese Verkaufspreispotentiale haben wir unter Beiziehung unserer österreichischen Bewertungsspezialisten über das gesamte österreichische Portfolio ausgewertet, analysiert und mit aktuellen Verkaufserlösen der BUWOG Group und am Markt verfügbaren Immobilienpreisspiegeln abgeglichen.

Um uns von dem jeweiligen Objektzustand und der vom externen Sachverständigen in diesem Zusammenhang angewendeten Bewertungsmethodik zu überzeugen, haben wir zusammen mit Vertretern der Gesellschaft und des externen Sachverständigen für ausgewählte Immobilien Besichtigungen vor Ort durchgeführt.

Um uns von dem jeweiligen Fertigstellungsgrad einzelner, risikobasiert ausgewählter, im Bau befindlicher Immobilien zu überzeugen, haben wir neben Kontrollprüfungshandlungen die jeweiligen Projektkalkulationen und die bisher angefallenen Kosten im Vergleich zu den geplanten Gesamtinvestitionskosten geprüft.

Zusätzlich wurden sowohl für das deutsche als auch das österreichische Portfolio die wesentlichen Veränderungen in den einzelnen beizulegenden Zeitwerten im Vergleich zum Vorjahr ermittelt und die Gründe für diese Abweichungen wurden analysiert.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 40 und IFRS 13 geforderten Angaben für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien geprüft.

Das jeweils durch den externen Sachverständigen zum Einsatz gelangende Bewertungsmodell ist sachgerecht und die beizulegenden Zeitwerte des Immobilienvermögens als auch des im Bau befindlichen Immobilienvermögens sind angemessen. Die von IAS 40 und IFRS 13 geforderten Anhangangaben zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erachten wir als vollständig und angemessen.

- Verweis auf weitergehende Informationen

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zu dem Immobilienvermögen und dem in Bau befindlichen Immobilienvermögen sind im Konzernanhang unter den Angaben 2.4.2, 2.5, 5.7, 6.1 und 6.2 dargestellt.

2. Bewertung der als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzverbindlichkeiten

- Sachverhalt

Die BUWOG Group bilanziert die von der öffentlichen Hand erhaltenen zinsgünstigen Darlehen sowie die von Kreditinstituten erhaltenen Finanzverbindlichkeiten mit Annuitätenzuschüssen, die im Zusammenhang mit der Förderung von Immobilienobjekten stehen, nach IAS 39 erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert. Per 30. April 2018 beinhalten die in der Konzernbilanz mit TEUR 1.888.283,7 ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten, erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 453.818,4.

Die Berechnung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt durch die BUWOG AG, Wien, mittels eines internen Bewertungsmodells durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis eines kapitalwertorientierten Bewertungsverfahrens. In die Bewertung fließen als wesentliche Inputfaktoren am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallwahrscheinlichkeiten, Ausfallsquoten sowie die jeweilige Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt ein.

Die wesentlichen Inputparameter werden auf Basis am Markt beobachtbarer Parameter zum jeweiligen Bewertungsstichtag abgeleitet. Hierbei gelangen diverse Annahmen und Schätzungen zum Einsatz, die einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der beizulegenden Werte und somit auf die Vermögens- und Ertragslage der BUWOG Group haben können.

Es besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die bilanzierten Werte der als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten nicht angemessen sind. Darüber hinaus besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die von IAS 39, IFRS 7 und IFRS 13 geforderten Anhangangaben in Bezug auf die Bewertung der als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzverbindlichkeiten nicht vollständig und angemessen sind.

- Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse

Wir haben zusammen mit unseren internen Finanzinstrumentespezialisten die Angemessenheit des durch die BUWOG AG, Wien, verwendeten Bewertungsmodells auf rechnerische und finanzmathematische Richtigkeit hin beurteilt. Des Weiteren haben wir uns davon überzeugt, dass die für die Bewertung relevanten darlehens- bzw. kreditspezifischen Basisdaten und Annahmen sachgerecht zum 30. April 2018 in der Bewertung berücksichtigt wurden. Die wesentlichen Inputparameter haben wir mit am Markt verfügbaren Daten abgeglichen. Stichprobenartig haben wir mittels eines eigenen Modells einzelne zinsgünstige Darlehen und Bankkredite mit Annuitätenzuschüssen nachgerechnet. Die Prüfung der Basisdaten und der Vollständigkeit der der Bewertung zu Grunde liegenden von der öffentlichen Hand erhaltenen zinsgünstigen Darlehen sowie der von Kreditinstituten erhaltenen Finanzverbindlichkeiten mit Annuitätenzuschüssen erfolgte mittels Prüfung der Angemessenheit und Funktionsfähigkeit der relevanten implementierten IT- und Prozesskontrollen als auch stichprobenorientiert mittels externer Bankbestätigungsaktion.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 39, IFRS 7 und IFRS 13 geforderten Angaben in Bezug auf die Bewertung der zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzverbindlichkeiten geprüft.

Das durch die BUWOG Group verwendete Bewertungsmodell ist sachgerecht und die beizulegenden Zeitwerte der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Finanzverbindlichkeiten erachten wir als angemessen. Die von IAS 39, IFRS 7 und IFRS 13 geforderten Anhangangaben zu den zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Finanzverbindlichkeiten sind vollständig und angemessen.

- Verweis auf weitergehende Informationen

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zu den als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzverbindlichkeiten sind im Konzernanhang unter den Angaben 2.4.17, 2.5, 5.8, 6.15, 7.1.1, 7.1.2 und 7.1.3 dargestellt.

Sonstiger Sachverhalt

Der Konzernabschluss der BUWOG AG, Wien, für das am 30. April 2017 endende Geschäftsjahr wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der am 23. August 2017 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

Unser Prüfungsurteil ist im Hinblick auf diesen Sachverhalt nicht eingeschränkt.

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 International Financial Reporting Standards (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 der EU-VO und 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.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und 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 und 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.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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 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.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Geschäftsbericht und Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk. Der Geschäftsbericht und Jahresfinanzbericht wird uns voraussichtlich erst nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss deckt diese sonstigen Informationen nicht ab, und wir werden keine Art der Zusicherung darauf abgeben.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses ist es unsere Verantwortung, diese sonstigen Informationen zu lesen, sobald diese vorhanden sind, und abzuwägen, ob sie angesichts des bei der Prüfung gewonnenen Verständnisses wesentlich in Widerspruch zum Konzernabschluss stehen oder sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 17. Oktober 2017 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 11. Dezember 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2017/18 Abschlussprüfer.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt „Bericht zum Konzernabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs. 1 der EU-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Peter Pessenlehner.

Wien, den 23. August 2018

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH

gez.:

Mag. Peter Pessenlehner
Wirtschaftsprüfer

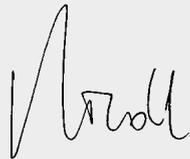
Die Veröffentlichung und Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen.
Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht.
Für abweichende 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 2018

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl
CEO



DI Herwig Teufelsdorfer
COO

JAHRESABSCHLUSS

2017/18

BUWOG AG

Bilanz zum 30. April 2018	280
Gewinn- und Verlustrechnung 2017/18	282
Anhang	283
<hr/>	
Lagebericht der BUWOG AG	302
<hr/>	
Bestätigungsvermerk	352
Erklärung des Vorstands	357

BILANZ ZUM 30. APRIL 2018

AKTIVA	30. April 2018 in EUR	30. April 2017 in TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	8.704.539,35	511
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	6.334
	8.704.539,35	6.845
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	700.289,49	458
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.357.742.125,48	1.357.607
	1.367.146.954,32	1.364.910
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	308.659,68	8
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00; Vorjahr: TEUR 0		
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	421.349.464,29	176.877
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 323.982.001,25; Vorjahr: TEUR 117.436		
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	7.238.645,04	3.352
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00; Vorjahr: TEUR 0		
	428.896.769,01	180.237
II. Guthaben bei Kreditinstituten		
	42.164.260,39	103.049
	471.061.029,40	283.286
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	539.358,12	10.376
D. AKTIVE LATENTE STEUERN		
	580.373,61	245
	1.839.327.715,45	1.658.817

PASSIVA	30. April 2018 in EUR	30. April 2017 in TEUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Eingefordertes und eingezahltes Grundkapital		
Gezeichnetes Grundkapital	124.149.546,00	99.773
II. Kapitalrücklagen		
1. Gebundene	1.457.776.966,88	873.923
2. Nicht gebundene	2.926.233,23	88.627
	1.460.703.200,11	962.550
III. Gewinnrücklagen		
Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	108.735.180,89	157.205
IV. Optionsrücklage	0,00	1.923
V. Bilanzgewinn	98.170.725,10	89.920
davon Gewinnvortrag: EUR 12.470.725,10; TEUR 12.470		
	1.791.758.652,10	1.311.371
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	2.012.225,50	1.934
2. Steuerrückstellungen	0,00	17.662
3. Sonstige Rückstellungen	17.291.357,03	10.618
	19.303.582,53	30.214
C. VERBINDLICHKEITEN		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: EUR 27.022.715,82; Vorjahr: TEUR 6.541		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 1.242.765,00; Vorjahr: TEUR 310.691		
1. Anleihen	1.200.000,00	300.000
davon konvertibel: EUR 1.200.000,00; Vorjahr: TEUR 300.000		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 0,00; Vorjahr: TEUR 0		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 1.200.000,00; Vorjahr: TEUR 300.000		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.758.480,41	1.381
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 2.758.480,41; Vorjahr: TEUR 1.381		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00; Vorjahr: TEUR 0		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.357.700,31	3.195
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 8.357.700,31; Vorjahr: TEUR 3.195		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00; Vorjahr: TEUR 0		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	15.949.300,10	12.656
davon aus Steuern: EUR 1.477.891,54; Vorjahr: TEUR 460		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 576.933,84; Vorjahr: TEUR 550		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 15.906.535,10; Vorjahr: TEUR 1.964		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 42.765,00; Vorjahr: TEUR 10.691		
	28.265.480,82	317.232
	1.839.327.715,45	1.658.817

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017/18

	2017/18 in EUR	2016/17 in TEUR
1. Umsatzerlöse	23.843.657,71	22.112
2. Sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	173.336,27	183
b) Übrige	3.171.772,07	1.118
	3.345.108,34	1.301
3. Personalaufwand		
a) Gehälter	-33.718.788,58	-22.524
b) Sonstige Sozialaufwendungen	-8.690.579,03	-6.546
davon Aufwendungen für Altersversorgung: EUR -290.726,93; Vorjahr: TEUR -269		
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskassen: EUR -590.409,04; Vorjahr: TEUR -532		
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge: EUR -5.403.384,86; Vorjahr: TEUR -4.644		
	-42.409.367,61	-29.070
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.693.973,18	-654
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-44.422.293,06	-20.296
davon Steuern, soweit sie nicht unter Z 12 fallen: EUR 0,00; Vorjahr: TEUR 0		
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5	-62.336.867,80	-26.607
7. Erträge aus Beteiligungen	0,00	69.000
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00; Vorjahr: TEUR 69.000		
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.401.190,41	376
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 3.385.215,51; Vorjahr: TEUR 365		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.314.378,87	-4.551
davon betreffend verbundene Unternehmen: EUR 0,00; Vorjahr: TEUR -156		
10. Zwischensumme aus Z 7 bis 9	1.086.811,54	64.825
11. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z 6 und Z 10)	-61.250.056,26	38.218
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	12.780.590,79	6.417
davon aus Steuerumlage: EUR 20.820.690,22; Vorjahr: TEUR 29.309		
davon latente Steuern: EUR 335.526,14; Vorjahr: TEUR 245		
13. Ergebnis nach Steuern	-48.469.465,47	44.635
14. Jahresfehlbetrag/-überschuss	-48.469.465,47	44.635
15. Auflösung von Kapitalrücklagen	85.700.000,00	77.450
16. Auflösung von Gewinnrücklagen	48.469.465,47	0
17. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	0,00	-44.635
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	12.470.725,10	12.470
19. Bilanzgewinn	98.170.725,10	89.920

ANHANG

A. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

Auf den vorliegenden Jahresabschluss zum 30. April 2018 hat der Vorstand die Rechnungslegungsbestimmungen des österreichischen Unternehmensgesetzbuches in der geltenden Fassung angewandt.

Die Gesellschaft ist als große Gesellschaft gemäß § 221 UGB einzustufen.

Die bisherige Form der Darstellung wurde bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Bilanzierung und Bewertung wurde den allgemein anerkannten Grundsätzen Rechnung getragen. Dabei wurden die in § 201 Abs. 2 UGB kodifizierten Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ebenso beachtet wie die Gliederungs- und Bewertungsvorschriften für die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung der §§ 195 bis 211 und 222 bis 235 UGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt.

Dem Vorsichtsgrundsatz 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.

Die Bewertung erfolgte unter der Prämisse des Going Concern.

B. KONZERNVERHÄLTNISSE

Die Gesellschaft ist ein konzernabschlusspflichtiges Mutterunternehmen im Sinn des § 244 UGB. Die BUWOG AG stellt einen Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB auf.

Die Gesellschaft ist eine Tochtergesellschaft der Vonovia SE, Bochum, und steht dadurch mit ihrer Gesellschafterin sowie deren verbundenen Unternehmen in einem Konzernverhältnis.

Die Vonovia SE, Bochum, stellt den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen auf. Dieser Konzernabschluss wird in Deutschland beim Handelsregister Bochum hinterlegt.

Die BUWOG AG, Wien, stellt den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Dieser Konzernabschluss wird beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien hinterlegt.

C. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden mit nachfolgender Ausnahme beibehalten.

Aus Gründen der Klarheit und zum besseren Verständnis der Ertragslage werden bisher unter den übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesene Konzernverrechnungen nunmehr unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Die Auswirkung auf die Vorjahreswerte beläuft sich auf TEUR 22.113. Entsprechend werden die Beträge der unter Punkt D. 2. ausgewiesenen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen als Forderungen aus Leistungen anstatt als sonstige Forderungen ausgewiesen.

1. ANLAGEVERMÖGEN

1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände werden nur dann in der Bilanz angesetzt, wenn sie entgeltlich erworben wurden. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger und gegebenenfalls außerplanmäßiger Abschreibungen. Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist.

Die planmäßigen Abschreibungen werden im Jahr des Zugangs oder Abgangs linear pro rata temporis vorgenommen.

1.2. SACHANLAGEN

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 voraussichtlich von Dauer ist.

Geringwertige Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens mit Einzelanschaffungskosten unter EUR 400 wurden im Jahr der Anschaffung oder Herstellung voll abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Zugang und Abgang dargestellt.

Beim abnutzbaren Anlagevermögen liegen den linearen planmäßigen Abschreibungen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

	Nutzungsdauer in Jahren
Immaterielle Vermögensgegenstände: Software und Lizenzen	3-5
Sachanlagen: Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4-10

1.3. FINANZANLAGEN

Das **Finanzanlagevermögen** ist mit dem geringeren Wert aus Anschaffungskosten und beizulegendem Wert am Bilanzstichtag bewertet. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung werden diese auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben. Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen handelt es sich mehrheitlich um indirekte Anteile an bestandshaltenden und/oder Immobilien entwickelnden Gesellschaften in Österreich und Deutschland. Die wesentlichen Werttreiber für den jeweiligen beizulegenden Wert des Anteils am verbundenen Unternehmen sind die beizulegenden Werte des Immobilien- und des im Bau befindlichen Immobilienvermögens. Der mögliche Wertminderungsbedarf wird durch den Vergleich der Buchwerte mit dem Neubewerteten Eigenkapital (bilanzielles Eigenkapital angepasst um die stillen Reserven im Immobilienvermögen und das im Bau befindliche Immobilienvermögen) des jeweiligen Tochterunternehmens ermittelt.

1.4. Zuschreibungen zum Anlagevermögen

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt maximal auf den Nettobuchwert, der sich unter Berücksichtigung der Normalabschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, ergibt.

2. UMLAUFVERMÖGEN

2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind zu Nennwerten angesetzt. Für erkennbare Ausfallsrisiken werden Einzelwertberichtigungen gebildet.

3. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** werden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Die aktive Rechnungsabgrenzung beinhaltet ein Disagio im Zusammenhang mit der Ausgabe der Wandschuldverschreibung. Das Disagio wird über die Laufzeit der Verbindlichkeiten gemäß Effektivzinsmethode aufgelöst.

4. AKTIVE LATENTE STEUERN

Aktive latente Steuern werden auf Differenzen, die zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten bestehen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, angesetzt. Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt mit dem Steuersatz von 25% (Vorjahr: 25%) ohne Berücksichtigung einer Abzinsung.

Eine Saldierung etwaiger aktiver und passiver latenter Steuerposten wird vorgenommen, sofern eine Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche mit den tatsächlichen Steuerschulden rechtlich möglich ist.

Latente Steuern auf temporäre Differenzen zwischen dem unternehmens- und steuerrechtlichen Ansatz der Anteile an verbundenen Unternehmen werden gemäß § 198 Abs 10 UGB nicht berücksichtigt, sofern die Gesellschaft in der Lage ist, den zeitlichen Verlauf der temporären Differenzen zu steuern, und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporäre Differenz in absehbarer Zeit nicht auflösen wird.

5. RÜCKSTELLUNGEN

5.1. ABFERTIGUNGSRÜCKSTELLUNGEN

Die Ermittlung der **Rückstellungen für Abfertigungen** erfolgt unter Anwendung der AFRAC-Stellungnahme 27 „Rückstellungen für Pensions-, Abfertigungs-, Jubiläumsgeld- und vergleichbare langfristig fällige Verpflichtungen nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches“ (Juni 2016) nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter der Anwendung der „Projected Unit Credit“-Methode gemäß IAS 19. Die Berechnung erfolgt auf Basis des frühest möglichen Pensionsantrittsalters gemäß den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen, eines Rechnungszinssatzes von 0,75% (Vorjahr: 0,50%), von geplanten Gehaltserhöhungen i.H.v. 2,25% (Vorjahr: 2,00%) sowie eines dienstzeitabhängigen Fluktuationsabschlags zwischen 0,00% und 5,00%. Weiters wurden bei der Berechnung der Rückstellung biometrische Rechnungsgrundlagen gemäß AVÖ 2008-P in der Ausprägung „Arbeiter-Angestellte-Mischbestand“ zugrunde gelegt. Die durchschnittliche Restlaufzeit (Duration) der Abfertigungsverpflichtungen beträgt 8,9 Jahre.

Beim verwendeten Rechnungszinssatz handelt es sich um einen Stichtagszinssatz. Der Stichtagszinssatz ist jener Zinssatz, zu dem sich ein Unternehmen mit hochklassiger Bonitätseinstufung am Abschlussstichtag der durchschnittlichen Restlaufzeit der Verpflichtungen im Wesentlichen entsprechendes Fremdkapital beschaffen kann.

5.2. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

In den **sonstigen Rückstellungen** werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe und/oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten berücksichtigt. Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des Erfüllungsbetrages gebildet, der bestmöglich geschätzt wurde.

6. VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht angesetzt.

Die Bilanzierung der Verpflichtungen aus anteilsbasierter Vergütung erfolgt unter Anwendung der AFRAC-Stellungnahme 3 „Anteilsbasierte Vergütung (UGB)“ (Dezember 2015).

D. ERLÄUTERUNGEN ZU POSTEN DER BILANZ

AKTIVA

1. ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist im beigefügten Anlagenspiegel (Beilage 1) ersichtlich. Die Zugänge und Umbuchungen im Immateriellen Anlagevermögen betreffen im Wesentlichen die Aktivierung eines neuen ERP-Systems.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden weder im Geschäftsjahr noch im Vorjahr vorgenommen.

Die **finanziellen Verpflichtungen** der Gesellschaft aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen betragen:

	Im folgenden Geschäftsjahr EUR	In den folgenden 5 Geschäftsjahren EUR
Verpflichtungen aus Leasingverträgen	185.558,84	383.140,86
Verpflichtungen aus Mietverträgen	341.328,36	1.400.199,70
	526.887,20	1.783.340,56

Vorjahr	Im folgenden Geschäftsjahr EUR	In den folgenden 5 Geschäftsjahren EUR
Verpflichtungen aus Leasingverträgen	66.643,92	161.550,96
Verpflichtungen aus Mietverträgen	319.068,36	1.486.669,67
	385.712,28	1.648.220,63

Finanzanlagen

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen** stellen sich wie folgt dar:

Gesellschaft	Buchwert Werte in EUR	Kapitalanteil	Eigenkapital zum Stichtag ¹⁾ Werte in EUR	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag ¹⁾ Werte in EUR
Parthica Immobilien GmbH, Wien	80.248.500,00	100%	80.210.088,03	-1,57
GENA SECHS Immobilienholding GmbH, Wien	1.277.358.625,48	100%	957.448.133,84	-12.534,86
BUWOG Versicherungsmakler GmbH, Wien	135.000,00	100%	231.351,23	96.351,23

¹⁾ vorläufige Werte für das Geschäftsjahr 2017/18

Vorjahr

Gesellschaft	Buchwert Werte in EUR	Kapitalanteil	Eigenkapital zum Stichtag Werte in EUR	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag Werte in EUR
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 mittelbar sämtliche Geschäftsanteile an der BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH und zwar in Höhe von 94,9% über die GENA SECHS Immobilienholding GmbH und die restlichen 5,1% über die Parthica Immobilien GmbH.

Die BUWOG Versicherungsmakler GmbH, Wien, wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 17. November 2017 als 100%ige Tochtergesellschaft der BUWOG AG gegründet.

2. UMLAUFVERMÖGEN

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Es bestehen weder wechselfähig verbrieft Forderungen noch wurden Pauschalwertberichtigungen durchgeführt.

Die **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** setzen sich wie folgt zusammen:

	30. April 2018 EUR	30. April 2017 TEUR
Steuerumlage gemäß § 9 KStG	66.669.613,96	45.530
Leistungen	22.526.956,54	9.724
Umsatzsteuerliche Organschaft	4.403.184,14	2.201
Sonstige Forderungen	3.767.708,40	1.986
Finanzierung	323.982.001,25	117.436
Gesamt	421.349.464,29	176.877

Die Forderung aus Finanzierung betrifft wie im Vorjahr ein Darlehen an die BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH, Wien.

Bezüglich umsatzsteuerlicher Organschaft und Steuerumlage vergleiche Punkt F. 8. und F. 9.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen Weiterbelastungen aus administrativen Leistungen und Personalaufwand.

Die **sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände** bestehen im Wesentlichen aus Forderungen gegenüber dem Finanzamt aus Körperschaftsteuer in Höhe von EUR 4.480.276,42 (Vorjahr: TEUR 0) und aus nicht veranlagter Umsatz-/Vorsteuer in Höhe von EUR 2.740.443,40 (Vorjahr: TEUR 3.347).

Aktive Rechnungsabgrenzung

Die aktive Rechnungsabgrenzung setzt sich aus einem im Zusammenhang mit der Wandelschuldverschreibung stehenden Disagio in Höhe von EUR 28.930,34 (Vorjahr: TEUR 9.349) und sonstigen Abgrenzungen in Höhe von EUR 510.427,78 (Vorjahr: TEUR 1.027) zusammen.

Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern beruhen im Wesentlichen auf Differenzen in der Abfertigungs- sowie Urlaubsrückstellung.

Es bestehen keine steuerlichen Verlustvorträge.

Latente Steuern auf Anteile an verbundenen Unternehmen wurden wie im Vorjahr nicht bilanziert.

PASSIVA

1. EIGENKAPITAL

Bezüglich der Veränderungen des Eigenkapitals siehe den Eigenkapitalspiegel in Beilage 2.

Das Grundkapital der BUWOG AG ist in 124.149.546 (Vorjahr: 99.773.479) stimmberechtigte, nennbetragslose auf Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 unterteilt. Alle Aktien sind zur Gänze einbezahlt. 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 podstawowy) an der Warschauer Börse zugelassen (geregelt Märkte im Sinne des § 1 Abs. 2 BörseG).

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, 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 („Green-shoe“) oder für den Ausgleich von Spitzenbeträgen.

Gemäß 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 99.773.479,00 um EUR 12.471.685,00 durchgeführt. Diese Kapitalerhöhung wurde am 3. Juni 2017 im Firmenbuch eingetragen, das Grundkapital betrug daher EUR 112.245.164,00. Nach der Durchführung der Kapitalerhöhung war das Grundkapital in 112.245.164 Stück nennwertlose Stückaktien zerlegt. Der Ausgabebetrag je Aktie lag bei EUR 24,50. Der den anteiligen Betrag am Grundkapital übersteigende Teil des Ausgabebetrags in Höhe von EUR 293.084.597,50 wurde in den gebundenen Kapitalrücklagen erfasst.

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

Die BUWOG AG hat im März 2018 gemäß § 15 der Emissionsbedingungen bekannt gemacht, dass für die EUR 300.000.000 Schuldverschreibungen ohne Verzinsung fällig 2021 mit Wandlungsrecht der Wandlungspreis aufgrund der Übernahme durch die Vonovia SE auf 25,10 angepasst wurde.

Mit Wandlungserklärung vom 16. April 2018 hat Vonovia SE Wandelschuldverschreibungen im Nominale von EUR 298.800.000,00 der BUWOG AG in Aktien gewandelt. Damit hat sich per 17. April 2018 die Anzahl der bestehenden Aktien der BUWOG AG um 11.904.382 Stück Aktien auf insgesamt 124.149.546 Stück Aktien erhöht.

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 17. Oktober 2017 wurde die bisherige Ermächtigung des Vorstands zur Kapitalerhöhung (im nicht ausgenutzten Umfang von EUR 9.111.237,00) widerrufen und durch eine neue Ermächtigung zur Erhöhung des Grundkapitals um bis zu EUR 56.122.582,00 ersetzt (genehmigtes Kapital). Desgleichen wurde die bisherige Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen (im nicht ausgenutzten Umfang von EUR 90.000.000,00) widerrufen und durch eine neue Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnennbetrag von EUR 700.000.000,00, mit denen ein Umtausch- und/oder Bezugsrecht auf bis zu 22.449.032 Stück Aktien und damit zur Erhöhung des Grundkapitals um EUR 22.449.032,00 verbunden ist, ersetzt (bedingtes Kapital). Zusätzlich wurde dem Vorstand für 30 Monate die Ermächtigung zum Erwerb und zur Veräußerung von eigenen Aktien im Ausmaß von bis zu 10% des Grundkapitals erteilt.

Die gebundenen Kapitalrücklagen der BUWOG AG zum 30. April 2018 in Höhe von EUR 1.457.776.966,88 (Vorjahr: TEUR 873.923) dürfen nur zum Ausgleich eines sonst auszuweisenden Bilanzverlusts aufgelöst werden.

Die nicht gebundenen Kapitalrücklagen resultieren aus Umstrukturierungsschritten, die im Geschäftsjahr 2013/14 zur Entflechtung der BUWOG AG aus der IMMOFINANZ Group durchgeführt wurden. Da hierbei vom Wahlrecht gemäß § 202 Abs 2 UGB zur Buchwertfortführung Gebrauch gemacht wurde besteht für die nicht gebundenen Kapitalrücklagen keine Ausschüttungssperre.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung am 2. Oktober 2018 vorschlagen, für das Geschäftsjahr 2017/18 eine Dividende in Höhe von EUR 0,69 je Aktie auszuschütten. Für das Geschäftsjahr 2016/17 wurde eine Dividende von EUR 0,69 je Aktie ausgeschüttet.

Der Bilanzgewinn unterliegt wie im Vorjahr keiner Ausschüttungssperre gemäß § 235 UGB.

2. LONG-TERM INCENTIVE PROGRAMM FÜR DIE VORSTÄNDE DER BUWOG AG

Long-Term Incentive Programm 2014 (LTIP 2014)

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 dem Vorstandsmitglied Mag. Daniel Riedl vom 16. Dezember 2014. Die wesentlichen Eckdaten des Long-Term Incentive Programms 2014 sind nachfolgend dargestellt:

	Basis-Optionen	Bonus-Optionen Tranche 1	Bonus-Optionen Tranche 2	Bonus-Optionen Tranche 3
Anzahl der eingeräumten Optionen				
Mag. Daniel Riedl ¹⁾	75.000	100.000	130.000	175.000
Ausübungsbedingungen – Bonus-Optionen				
Periode	-	Geschäftsjahr 2014/15	Geschäftsjahr 2015/16	Geschäftsjahr 2016/17
Kursziel ¹⁾²⁾	-	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

1) Die Berechnung des EPRA NAV ist, wie für den IFRS-Konzernabschluss der BUWOG AG zum 30. April 2014 angewendet, vorzunehmen.
2) Der Aktienkurs erreicht oder übersteigt an mindestens fünf Handelstagen der entsprechenden Periode das Kursziel der Periode.

Die Optionen können durch das Vorstandsmitglied 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.

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.

Die Basis-Optionen sind an keine weiteren Ausübungsbedingungen geknüpft und gelten damit am Tag der Gewährung (16. Dezember 2014) als erdient.

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.

Jede Option berechtigt zum Bezug einer BUWOG-Aktie zum Ausübungspreis von EUR 13,00 pro BUWOG-Aktie.

Die Verpflichtungen aus den anteilsbasierten Vergütungsvereinbarungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente wurden im Rahmen der Übernahme durch die Vonovia SE mit EUR 16,05 je Aktienoption (Kurs lt. Übernahmeangebot 29,05; Ausübungspreis 13,00) in bar abgelöst. Die Anzahl der ausgegebenen Aktienoptionen betrug zum Stichtag somit 0 (Vorjahr: 480.000) Stück.

Long-Term Incentive Programm 2017

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. Die wesentlichen Eckdaten des Long-Term Incentive Programms 2017 sind nachfolgend dargestellt:

	Basis-Optionen	Bonus-Optionen Tranche 1	Bonus-Optionen Tranche 2	Bonus-Optionen Tranche 3
--	----------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

Anzahl der eingeräumten Optionen

Mag. Daniel Riedl ¹⁾	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; weiters ist der Zielerreichungsgrad mit 120% begrenzt.		
Andreas Segal	8.754			
DI Herwig Teufelsdorfer	15.632			

Ausübungsbedingungen - Bonus-Optionen

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 ²⁾	EUR 20,52 zum 30. April 2017	EUR 21,57 zum 30. April 2018	EUR 23,07 zum 30. April 2019

1) Nur für die Geschäftsjahre 2017/18 und 2018/19

2) 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.

Ausgehend vom Differenzbetrag zwischen (i) dem EPRA NAV pro BUWOG-Aktie gemäß dem Erfolgsziel für das Geschäftsjahr und (ii) dem EPRA NAV pro BUWOG-Aktie am Ende des unmittelbar vorangegangenen Geschäftsjahres wird für jede Optionstranche der sogenannte Basisbetrag ermittelt. Weiterhin wird der sogenannte Ist-Betrag 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 ermittelt. Der für die Zuteilung von Optionen für das betreffende Geschäftsjahr maßgebliche Zielerreichungsgrad Z ermittelt sich nach der Formel:

$$Z = (\text{Ist-Betrag}/\text{Basisbetrag}) \times 100.$$

Ist $Z < 80\%$, erfolgt keine Zuteilung von Optionen.

Ist $80\% \leq Z \leq 120\%$, ermittelt sich die Anzahl der zugeteilten Aktien wie folgt:

$$\text{Anzahl der Optionen („O“) = (orG/R) * Z}$$

Mit $orG = (\text{optionsrelevanter Gehaltsbestandteil, d.h. Summe aus Jahres-Brutto-Grundgehalt und der jährlich erlangbaren kurzfristigen variablen Vergütung gemäß Vorstandsvertrag; ermittelt zum ersten Monat eines Geschäftsjahres})/60 \times 40$ und $R = \text{Referenzkurs, d.h. der volumengewichtete durchschnittliche Kurs der BUWOG-Aktie an der Wiener Börse für die Monate Jänner bis März des jeweiligen Geschäftsjahres, mindestens jedoch EUR 10,00.}$

Ist $Z \geq 120\%$, so wird Z zur Ermittlung der Anzahl der Optionen „O“ mit 120% begrenzt.

Für die Ausübung der zugeteilten Optionen gelten jeweils eine Wartefrist von drei Geschäftsjahren ab Zuteilung und anschließend ein Ausübungszeitraum von drei Geschäftsjahren.

Die BUWOG hat die Wahlmöglichkeit a) die Optionen bei Ausübung durch Barausgleich abzugelten und den entsprechenden Barausgleichsbetrag an das Vorstandsmitglied zu leisten oder b) von ihrer Ersetzungsbefugnis Gebrauch zu machen und anstelle der Leistung des Barausgleichs BUWOG-Aktien zu 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 Ausübungsstichtag und der Anzahl der ausgeübten Optionen.

Die Zuteilung der Basis-Optionen ist an keine Bedingung geknüpft. Sie können im Ausübungszeitraum, der im Geschäftsjahr 2018/19 beginnt, ausgeübt werden.

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.

Die Aufwendungen aus den anteilsbasierten Vergütungsvereinbarungen mit Barausgleich gegenüber dem Vorstandsmitglied Mag. Daniel Riedl und dem ehemaligen Vorstandsmitglied Andreas Segal wurden im Rahmen der Übernahme durch die Vonovia SE mit EUR 29,05 je Option abgelöst. Dabei entfielen auf Mag. Daniel Riedl EUR 1.043.330,75 und auf Andreas Segal EUR 1.923.047,58 (jew. exkl. Gehaltsnebenkosten). Für die Verpflichtungen gegenüber dem Vorstandsmitglied DI Herwig Teufelsdorfer wurde mit EUR 1.784.432,42 vorgesorgt.

3. RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	30. April 2018 EUR	Vorjahr TEUR
Ausstehende Eingangsrechnungen	10.317.094,50	3.007
Nicht verbrauchte Urlaube	2.338.343,53	2.151
Prämien	776.465,96	1.364
Sonderzahlungen	1.165.537,68	1.108
Prüfungskosten	184.500,00	461
Überstunden	198.587,39	143
Steuerberatung	58.800,00	101
Rechtskosten	0,00	498
Anteilsbasierte Vergütung	1.962.875,66	1.785
Übrige	289.152,31	0
	17.291.357,03	10.618

Die sonstigen Rückstellungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

4. VERBINDLICHKEITEN

Wie im Vorjahr bestehen weder Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren noch Verbindlichkeiten, die durch dingliche Sicherheiten besichert sind.

Die Wandelschuldverschreibungen 2016–2021 bestehen aus einer Fremdkapitalkomponente und einer Optionsprämie. Die Optionsprämie aus der Wandelschuldverschreibung ist in Höhe von EUR 42.765,00 (Vorjahr: TEUR 10.691) in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Grundsätzlich ist bei Optionsverträgen eine Drohverlustrückstellung geboten, wenn der Verkehrswert des vom Stillhalter zu liefernden Gegenstands 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 Option 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. Zum Stichtag war keine Rückstellung erforderlich.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** setzen sich wie folgt zusammen:

	30. April 2018 EUR	30. April 2017 TEUR
Sonstige Verbindlichkeiten	66.504,12	0
Leistungen	32.569,76	322
Umsatzsteuerliche Organschaft	7.820.600,55	2.873
Steuerumlage gemäß § 9 KStG	438.025,88	0
Gesamt	8.357.700,31	3.195

Bezüglich umsatzsteuerlicher Organschaft und Steuerumlage vergleiche Punkt F. 8. und F. 9.

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 15.899.380,10 (Vorjahr: TEUR 1.964) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden. Diese bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus der Barablöse der Long-Term Incentive Programme und den Aufwendungen aus der Auflösungsvereinbarung mit dem ehemaligen Vorstandsmitglied Herrn Andreas Segal (jeweils inkl. Lohnnebenkosten) von in Summe EUR 12.620.050,75 (Vorjahr: TEUR 0).

5. HAFTUNGSVERHÄLTNISS UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

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 2018 unter diesen Kreditfazilitäten aushaftende Betrag beträgt EUR 55.844.743,00 (Vorjahr: TEUR 60.096). Des Weiteren hat die BUWOG AG eine Patronatserklärung für ein Darlehen an die BUWOG Norddeutschland GmbH in Höhe von EUR 550.000.000,00 (Vorjahr: TEUR 550.000) als Sicherheit gewährt.

Mit Ausnahme der in Punkt D. 1. angeführten Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen bestehen keine wesentlichen sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

E. ERLÄUTERUNGEN ZU POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. UMSATZERLÖSE

Bei den Umsatzerlösen handelt es sich wie im Vorjahr um an inländische verbundene Unternehmen erbrachte Leistungen. Die Verrechnungen erfolgen getrennt für Developmentgesellschaften mittels Cost-Plus-Verfahren und für Bestands- und nicht operative Gesellschaften mittels Pauschalen.

2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge bestehen im Wesentlichen aus an verbundene Unternehmen verrechnete Leistungen Dritter in Höhe von EUR 1.963.945,95 (Vorjahr: TEUR 866).

3. PERSONALAUFWAND

Der Anstieg der Gehälter von EUR 22.523.865,31 im Vorjahr auf EUR 33.718.788,58 im laufenden Geschäftsjahr ist im Wesentlichen auf die Aufwendungen aus der Barablöse der Long-Term Incentive Programme in Höhe von EUR 9.256.238,01 (Vorjahr: TEUR 1.785) sowie den Aufwendungen aus der Abfindung des ehemaligen Vorstandsmitglieds Herrn Andreas Segal in Höhe von EUR 2.520.000,00 (Vorjahr: TEUR 0) zurückzuführen.

4. ÜBRIGE SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die ausgewiesenen übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten:

	2018 EUR	Vorjahr TEUR
Konzerninterne Weiterverrechnungen	1.208.474,23	1.695
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	33.153.057,17	7.876
Büro-, Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	3.374.199,48	5.931
Sonstige	6.686.562,18	5.423
	44.422.293,06	20.925

In den Rechts-, Prüfungs und Beratungskosten sind Aufwendungen für die Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 8.021.649,65 enthalten. Weiters fielen im Rahmen der strategischen Beratung aufgrund des Übernahmeangebots der Vonovia SE Beratungsleistungen im Gesamtvolumen von EUR 10.640.547,37 an, die sich im Wesentlichen verteilen auf die Transaktionsberatung durch eine internationale Investmentbank, Rechtsberatung durch eine führende Rechtsanwaltskanzlei und Kommunikationsberatung durch eine anerkannte Agentur.

5. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen mit EUR 2.034.886,38 die laufende Auflösung der Optionsprämie aus der Begebung der Wandelanleihe.

6. STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG UND AUS STEUERUMLAGEN

Im Geschäftsjahr 2017/18 wurden von den Gruppenmitgliedern steuerliche Ergebnisse von in Summe EUR 83.282.760,88 (Vorjahr: TEUR 117.237) an die Gruppenträgerin BUWOG AG überrechnet. Aufgrund dieser Überrechnung ergeben sich Steuerumlagen in Höhe von EUR 20.820.690,22 (Vorjahr: TEUR 29.309). Die Gruppenträgerin selbst erzielte ein negatives steuerliches Ergebnis.

Aufgrund der Umstellung der Verrechnungsmethodik des Gruppenvertrags im aktuellen Geschäftsjahr wurden bisher evident gehaltene Verluste vom Gruppenträger beglichen. Diese haben in Summe EUR 102.364,46 betragen.

Der Körperschaftsteueraufwand der Steuergruppe im Geschäftsjahr beträgt nach Zurechnung der steuerlichen Ergebnisse der Gruppenmitglieder EUR 8.273.261,12 (Vorjahr: TEUR 23.134).

F. SONSTIGE ANGABEN

1. GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Mit den Tochterunternehmen der BUWOG AG bestehen teilweise wesentliche Geschäftsbeziehungen, insbesondere aus der Erbringung von administrativen Leistungen sowie bestehenden Darlehensbeziehungen.

Sämtliche Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden zu fremdüblichen Konditionen abgeschlossen.

2. ZAHL DER ARBEITNEHMER

	Stand 30. April 2018	Stand 30. April 2017	Jahresdurchschnitt 2017/18	Jahresdurchschnitt 2016/17
Angestellte (FTE)	341	317	327	304

3. ANGABEN ÜBER ORGANE

Die Organe der BUWOG AG im Geschäftsjahr 2017/18:

Vorstand

- Mag. Daniel Riedl - Vorsitzender
- Andreas Segal - Stellvertreter des Vorsitzenden (bis 26. März 2018)
- DI Herwig Teufelsdorfer

Aufsichtsrat

- Rudolf Buch - Vorsitzender (seit 4. Mai 2018)
- Mag. Vitus Eckert - Vorsitzender (bis 4. Mai 2018)
- Prof. Dr. Stefan Kirsten - Stellvertreter des Vorsitzenden (seit 4. Mai 2018)
- Mag. Klaus Hübner - Mitglied (Stellvertreter des Vorsitzenden bis 4. Mai 2018)
- Helene von Roeder - Mitglied (seit 4. Mai 2018)
- Dr. Fabian Heß - Mitglied (seit 4. Mai 2018)
- Sabine Gleiß - Mitglied (seit 4. Mai 2018)
- Dr. Volker Riebel - Mitglied (bis 4. Mai 2018)
- Dr. Jutta Dönges - Mitglied (bis 4. Mai 2018)
- Stavros Efremidis - Mitglied (bis 4. Mai 2018)
- DI Caroline Mocker - Mitglied (von 17. Oktober 2017 bis 4. Mai 2018)
- Markus Sperber - Mitglied
- Raphael Lygnos - Mitglied
- Carina Eibl - Mitglied

Von den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden zum Stichtag 30. April 2018 0 Stück (30. April 2017: 98.713) Aktien der BUWOG AG gehalten.

Es wurden keine Vorschüsse oder Kredite an Organe der Gesellschaft gewährt.

4. VORSTANDSBEZÜGE DER BUWOG AG

Die Gesamtbezüge des Vorstands stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	Mag. Daniel Riedl				Andreas Segal			
	2017/18	2017/18 (Min.)	2017/18 (Max.)	2016/17	2017/18	2017/18 (Min.)	2017/18 (Max.)	2016/17
Fixbezug	720,0	720,0	720,0	720,0	450,0	450,0	450,0	450,0
Sachbezug	11,5	11,5	11,5	11,5	23,8	23,8	23,8	32,3
Beiträge an Pensionskassen	72,0	72,0	72,0	72,0	45,0	45,0	45,0	45,0
Summe Fixbezüge	803,5	803,5	803,5	803,5	518,8	518,8	518,8	527,3
Short-Term Incentive	300,0	0,0	300,0	300,0	250,0	0,0	250,0	250,0
Summe variable Bezüge	300,0	0,0	300,0	300,0	250,0	0,0	250,0	250,0
Gesamtbezüge	1.103,5	803,5	1.103,5	1.103,5	768,8	518,8	768,8	777,3

in TEUR	DI Herwig Teufelsdorfer			
	2017/18	2017/18 (Min.)	2017/18 (Max.)	2016/17
Fixbezug	289,3	289,3	289,3	250,0
Sachbezug	11,5	11,5	11,5	11,5
Beiträge an Pensionskassen	25,0	25,0	25,0	25,0
Summe Fixbezüge	325,8	325,8	325,8	286,5
Short-Term Incentive	291,7	0,0	291,7	250,0
Summe variable Bezüge	291,7	0,0	291,7	250,0
Gesamtbezüge	617,5	325,8	617,5	536,5

Für die Abfindungszahlung an Herrn Andreas Segal zum Ausgleich der Restlaufzeit des Anstellungsvertrags und des Verzichts auf die Ausübung des Sonderkündigungsrechts wurde mit EUR 2.520.000,00 vorgesorgt.

5. LONG-TERM INCENTIVE PROGRAMM FÜR DIE VORSTÄNDE DER BUWOG AG

Im Geschäftsjahr 2017/18 sind Aufwendungen für die Long-Term Incentive Programme (exkl. Gehaltsnebenkosten) für die Vorstandsmitglieder in Höhe von EUR 9.256.238,01 (Vorjahr: TEUR 1.975) angefallen, davon entfallen EUR 7.244.768,31 (Vorjahr: TEUR 279) auf Mag. Daniel Riedl, EUR 1.064.264,33 (Vorjahr: TEUR 859) auf Andreas Segal und EUR 947.205,37 (Vorjahr: TEUR 837) auf DI Herwig Teufelsdorfer. Für nähere Details zum Long-Term Incentive Programm für die Vorstandsmitglieder wird auf das entsprechende Kapitel verwiesen.

6. AUFSICHTSRATSVERGÜTUNGEN DER BUWOG AG

Für die Vergütungen betreffend das Geschäftsjahr 2017/18 wurde ein Betrag in Höhe von EUR 397.000,00 rückgestellt. Eine Beschlussfassung über die Gewährung von Aufsichtsratsvergütungen ist als Tagesordnungspunkt der nächsten ordentlichen Hauptversammlung am 2. Oktober 2018 vorgesehen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten für das Geschäftsjahr 2016/17 eine Vergütung in Höhe von EUR 309.450,00.

7. AUFWENDUNGEN FÜR LEISTUNGEN DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Gemäß § 238 Abs 1 Z 18 letzter Satz UGB nimmt die Gesellschaft die Befreiung der Angaben zu Aufwendungen für den Abschlussprüfer in Anspruch.

8. ANGABEN ZUR UMSATZSTEUERORGANSCHAFT GEM. § 2 USTG

Die BUWOG AG ist seit dem Veranlagungszeitraum 03/2015 Organträger einer Umsatzsteuerorganschaft gem. § 2 Abs. 2 UStG mit, zum Stichtag, 17 Organmitgliedern (REVIVA Immobilien GmbH, BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH, BUWOG Süd GmbH, „Heller Fabrik“ Liegenschaftsverwertungs GmbH, BUWOG – Demophon Immobilienvermietungs GmbH, BUWOG Schnirchgasse 11 Beta GmbH, BUWOG Alt-

projekte GmbH, BUWOG - Gerhard-Bronner Straße GmbH, BUWOG Breitenfurterstraße 239 GmbH, BUWOG - Penzinger Straße 76 GmbH, BUWOG Seeparkquartier GmbH, BUWOG Pfeiffergasse 3-5 GmbH, BUWOG Döblerhofstraße GmbH, BUWOG Himberger Straße GmbH, BUWOG Rathausstraße GmbH, BUWOG Breitenfurterstraße Zwei, GmbH & Co KG und BUWOG Breitenfurterstraße Vier, GmbH & Co KG).

9. ANGABEN ZUR GRUPPENBESTEUERUNG GEM. § 9 KStG

Seit dem Geschäftsjahr 2014/15 ist die BUWOG AG Gruppenträgerin einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 (1) KStG.

Im Rahmen des für das Geschäftsjahr 2017/18 neu abgeschlossenen Gruppenvertrags wurde eine Steuer- ausgleichvereinbarung getroffen, nach welcher der Steuerausgleich zwischen den Gruppenmitgliedern (Parthica Immobilien GmbH, GENA ZWEI Immobilienholding GmbH, GENA SECHS Immobilienholding GmbH, BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH, Quinta Immobilienanlagen GmbH in Liqu., BUWOG Rathausstraße GmbH, BUWOG Versicherungsmakler 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 Gewinns des jeweiligen Gruppenmitglieds berücksichtigt. Bei allfälligen steuerlichen Verlusten der Gruppenmitglieder ist der Gruppenträger verpflichtet, in Höhe der darauf entfallenden Körperschaftsteuerersparnis eine Steuerumlage an das Gruppenmitglied zu leisten. Der für die Berechnung der Umlage angewandte Steuersatz beträgt wie im Vorjahr 25%.

Im bis zum Geschäftsjahr 2016/17 geltenden Gruppenvertrag war für allfällige steuerliche Verluste vorgesehen, dass diese evident gehalten und in jenen darauf folgenden Wirtschaftsjahren, in denen das Gruppenmitglied wieder steuerliche Gewinne erzielt, mit diesen zu 100% verrechnet werden. Aufgrund der Umstellung der Verrechnungsmethodik im aktuellen Geschäftsjahr wurden die bisher evident gehaltenen Verluste vom Gruppenträger beglichen.

Die BUWOG Versicherungsmakler GmbH ist seit dem Geschäftsjahr 2017/18 neues Gruppenmitglied.

10. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

10.1. KAPITALERHÖHUNG AUS WANDELSCHULDVERSCHREIBUNGEN

Mit Wirkung vom 29. Mai 2018 wurden 32.030 Stück neue BUWOG-Aktien (aufgrund einer weiteren Wandlung aus der Wandelschuldverschreibung 2016-2021) ausgegeben, damit hat sich per 29. Mai 2018 die Anzahl der ausgegebenen Aktien der BUWOG AG um 32.030 Stück Aktien auf insgesamt 124.181.576 Stück Aktien erhöht. Das entspricht einer gleichlautenden Erhöhung des Grundkapitals um EUR 32.030,00 auf EUR 124.181.576,00.

10.2. ÜBERNAHME DURCH DIE VONOVIA SE - VERLANGEN AUF AUSSCHLUSS DER MINDERHEITSAKTIONÄRE GEMÄSS § 1 ABS 1 GesAusG

Die Vonovia SE („Vonovia“) hat am 20. Juni 2018 an die BUWOG AG das schriftliche Verlangen nach § 1 Abs 1 GesAusG gestellt, die Hauptversammlung der BUWOG möge über die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf die Vonovia gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung im Rahmen einer Hauptversammlung der BUWOG AG beschließen.

Vonovia hielt nach der Abwicklung des erfolgreichen Übernahmeangebots und auch nach Abwicklung der innerhalb der Nachfrist eingelieferten Aktien insgesamt 112.672.652 Stückaktien an der BUWOG; dies entspricht einer Beteiligung am Grundkapital der BUWOG in Höhe von 90,7%. Vonovia ist somit Hauptgesellschafterin der BUWOG im Sinne des § 1 GesAusG.

Am 12. August 2018 hat die BUWOG AG bekannt gegeben, dass der Vorstand der BUWOG AG gemeinsam mit der Vonovia SE als Hauptgesellschafterin der BUWOG AG im Rahmen des eingeleiteten Gesellschafter-Ausschlussverfahrens die angemessene Barabfindung für die auszuschließenden Minderheitsaktionäre der BUWOG AG mit EUR 29,05 je Aktie festgesetzt und den gemeinsamen Bericht gemäß § 3 Abs 1 Gesellschaf-

ter-Ausschlussgesetz beschlossen hat. Die Richtigkeit des gemeinsamen Berichts und die Angemessenheit der Barabfindung unterliegen noch einer Prüfung durch die Grant Thornton Unitreu GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft als gerichtlich bestellter sachverständiger Prüfer.

10.3. VERÄNDERUNGEN IM VORSTAND

Die Gesellschaft und das Vorstandsmitglied DI Herwig Teufelsdorfer haben eine Auflösungsvereinbarung abgeschlossen und vereinbart, das bestehende Vertragsverhältnis einvernehmlich mit dem auf die Eintragung des Gesellschafterausschlusses („Squeeze Out“) im Firmenbuch folgenden vierten Monatsletzten, spätestens jedoch zum 31. März 2019 aufzulösen.

10.4. VORZEITIGE KÜNDIGUNG DER WANDELANLEIHEN

Die BUWOG AG hat mit Mitteilung vom 11. Juli 2018 erklärt, die Schuldverschreibungen ohne Verzinsung fällig 2021 mit Wandlungsrecht in auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag der BUWOG AG (ISIN: AT0000A1NQH2) gemäß § 5 (d) der Emissionsbedingungen vorzeitig zu kündigen und zu ihrem Nennbetrag zurückzuzahlen. Die Kündigung erfolgt mit Wirkung zum 10. August 2018, dieser Tag ist zugleich Wahl-Rückzahlungstag.

Der Wandlungszeitraum gemäß § 8 (a)(iv) der Emissionsbedingungen endete mit Ablauf des 6. August 2018. Bis zu diesem Zeitpunkt wurde eine ausständige Wandelschuldverschreibung in 3.203 Stück neue BUWOG-Aktien gewandelt. Das Grundkapital beträgt daher per 8. August 2018 EUR 124.184.779,00. Der Inhaber einer Wandelschuldverschreibung hat sein Wandlungsrecht nicht bis zum Ablauf des 6. August 2018 ausgeübt. Diese Wandelschuldverschreibung wurde daher am 10. August 2018 (Wahl-Rückzahlungstag) zum Nennbetrag zurückgezahlt.

10.5. UMSTELLUNG DES GESCHÄFTSJAHRES

In der außerordentlichen Hauptversammlung der BUWOG AG vom 4. Mai 2018 wurde die Umstellung des Wirtschaftsjahres auf das Kalenderjahr mit Beginn zum 1. Jänner 2019 beschlossen.

Wien, 23. August 2018

Der Vorstand



Mag. Daniel Riedl
CEO



DI Herwig Teufelsdorfer
COO

BEILAGE 1)**ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. MAI 2017 BIS 30. APRIL 2018**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 30. April 2018 EUR
	Stand 1. Mai 2017 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	1.193.020,81	4.412.869,83	140.337,25	6.334.526,10	11.800.079,49
2. Geleistete Anzahlungen	6.334.526,10	0,00	0,00	-6.334.526,10	0,00
	7.527.546,91	4.412.869,83	140.337,25	0,00	11.800.079,49
II. Sachanlagen					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung*)	601.980,67	390.738,36	1.617,41	0,00	991.101,62
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.357.607.125,48	135.000,00	0,00	0,00	1.357.742.125,48
	1.365.736.653,06	4.938.608,19	141.954,66	0,00	1.370.533.306,59
*) davon geringwertige Vermögensgegenstände gemäß § 204 (1a) UGB					
		1.617,41	1.617,41		

BEILAGE 2)**EIGENKAPITALSPIEGEL ZUM 30. APRIL 2018**

	Grundkapital	Gebundene Kapitalrücklage	Nicht gebundene Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Optionsrücklage	Bilanzergebnis
Stand zum 30.4.2017	99.773.479,00	873.923.312,44	88.626.233,23	157.204.646,36	1.923.280,23	89.919.888,26
Kapitalerhöhung	12.471.685,00	293.084.597,50	0,00	0,00	0,00	0,00
Dividendenzahlung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-77.449.163,16
Wandelschuldverschreibung	11.904.382,00	290.259.391,01	0,00	0,00	0,00	0,00
Long-Term Incentive Programm	0,00	509.665,93	0,00	0,00	-1.923.280,23	0,00
Jahresfehlbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-48.469.465,47
Auflösung Rücklagen	0,00	0,00	-85.700.000,00	-48.469.465,47	0,00	134.169.465,47
Stand zum 30.4.2018	124.149.546,00	1.457.776.966,88	2.926.233,23	108.735.180,89	0,00	98.170.725,10

Stand 1. Mai 2017 EUR	Kumulierte Abschreibungen		Stand am 30. April 2018 EUR	Restbuchwerte	
	Zugänge EUR	Abgänge EUR		Stand 30. April 2018 EUR	Stand 30. April 2017 EUR
682.333,53	2.546.007,43	132.800,82	3.095.540,14	8.704.539,35	510.687,28
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.334.526,10
682.333,53	2.546.007,43	132.800,82	3.095.540,14	8.704.539,35	6.845.213,38
144.463,79	147.965,75	1.617,41	290.812,13	700.289,49	457.516,88
0,00	0,00	0,00	0,00	1.357.742.125,48	1.357.607.125,48
826.797,32	2.693.973,18	134.418,23	3.386.352,27	1.367.146.954,32	1.364.909.855,74
	1.617,41	1.617,41			

LAGEBERICHT **DER BUWOG AG**

für das am 30. April 2018 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 BUWOG Group.

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 2018, erläutert.

Vermögenslage

Das Vermögen der BUWOG AG ist auf der Aktivseite im Wesentlichen durch die Anteile an verbundenen Unternehmen bestimmt. Über die Parthica Immobilien GmbH, Wien, und die GENA SECHS Immobilienholding GmbH, Wien, hält die BUWOG AG indirekt sämtliche Anteile an der BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH („BUWOG GmbH“) und damit indirekt auch die dem Konzern zuzurechnenden Anteile an sämtlichen operativ tätigen Gesellschaften der BUWOG Group. Im aktuellen Geschäftsjahr neu hinzugekommen ist die 100%ige Tochtergesellschaft BUWOG Versicherungsmakler GmbH, Wien.

Änderungen der Vermögenslage gegenüber dem Vorjahr sind im Wesentlichen auf folgende Ursachen zurückzuführen:

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten Ansprüche in Höhe von TEUR 323.982 (Vorjahr TEUR 117.436) aus einer konzerninternen Finanzierung an die BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH, Wien.

Veränderungen im Eigenkapital ergaben sich aufgrund der im Berichtsjahr erfolgten Kapitalerhöhung iHv TEUR 24.377, der vorzeitigen Wandlung der Wandelschuldverschreibung iHv TEUR 302.164 sowie der Umbuchung der Optionsrücklage, aufgrund der Barablöse des Long-Term Incentive Programms 2014, iHv TEUR 1.414 in die Verbindlichkeiten. Weiters hatten die ausgeschüttete Dividende iHv TEUR -48.470 sowie der Jahresfehlbetrag iHv TEUR -48.469 Auswirkungen auf das Eigenkapital.

Die BUWOG AG weist im Jahresabschluss zum 30. April 2018 gemessen an der Bilanzsumme eine Eigenkapitalquote von 97,4% aus. Aus dem zum 30. April 2018 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 98.171 (Vorjahr: TEUR 89.920) wird der Vorstand eine Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 0,69 pro Aktie (insgesamt somit TEUR 85.663) vorschlagen.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse von TEUR 23.844 (Vorjahr: TEUR 22.112) betreffen Intercompany-Leistungen, die als Erbringung von Dienstleistungen zu klassifizieren sind.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 3.172 (Vorjahr: TEUR 1.118) beinhalten im Wesentlichen weiterverrechnete Leistungen Dritter in Höhe von TEUR 1.964 (Vorjahr: TEUR 866).

Der Anstieg der Personalaufwendungen von TEUR 29.069 auf TEUR 42.409 resultiert aus mehreren Gründen:

- Eintritt von 38 Mitarbeitern im Berichtsjahr
- Aufgrund der Übernahme der BUWOG AG durch die Vonovia SE, Bochum, kam es im Geschäftsjahr 2017/18 zu einem Cash-Settlement der LTI-Programme, wodurch es im Personalaufwand zu einer einmaligen Belastung in Höhe von TEUR 9.256 (exkl. Lohnnebenkosten) kam.
- Ebenso wurde im Geschäftsjahr der Vorstandsvertrag von Herrn Andreas Segal einvernehmlich aufgelöst, was zu einer zusätzlichen Belastung im Personalaufwand in Höhe von TEUR 2.520 führte. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Ausführungen im Anhang unter Punkt F. 4. Vorstandsbezüge der BUWOG AG sowie Punkt F. 5. Long-Term Incentive Programm für die Vorstände der BUWOG AG.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** stiegen auf TEUR 44.422 (Vorjahr: TEUR 20.296). Im Zusammenhang mit der Übernahme kam es zu einer weiteren Belastung durch Beratungskosten in Höhe von TEUR 10.641. Ebenso sind hierunter einmalige Transaktionskosten in Höhe von TEUR 8.022 im Zusammenhang mit der im Geschäftsjahr erfolgten Kapitalerhöhung ausgewiesen. Diesbezüglich verweisen wir auf die Ausführungen im Anhang unter Punkt E. 4. Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen.

Hinsichtlich der Ertragsteuern und der Unternehmensgruppe nach § 9 Abs. 1 KStG verweisen wir auf Angaben im Anhang zum Jahresabschluss.

FINANZLAGE UND AUSBLICK

Der Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt für 2017/18 TEUR -69.330 (Vorjahr: TEUR -642). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR -211.485 (Vorjahr: TEUR -124.297), der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR 219.931 (Vorjahr: TEUR 227.085).

Die Verschlechterung des operativen Cashflows gegenüber dem Vorjahr beruht im Wesentlichen auf einem im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 69.000 niedrigeren Beteiligungsertrag aus von Tochterunternehmen erhaltenen Dividendenzahlungen. Die oben genannten Sondereffekte waren zu einem Großteil zum Stichtag noch nicht zahlungswirksam und haben daher im aktuellen Geschäftsjahr keine Auswirkungen auf den Geldfluss. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist im Wesentlichen durch einen an ein Tochterunternehmen gewährten Kredit geprägt, der im aktuellen Geschäftsjahr deutlich erhöht wurde. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit war im aktuellen Geschäftsjahr maßgeblich von der erfolgten Kapitalerhöhung geprägt. Gesamt kommt es in der zahlungswirksamen Veränderung des Finanzmittelbestands zu einer Reduktion um TEUR 60.884 (Vorjahr: Erhöhung um TEUR 102.146), womit der Finanzmittelbestand am Ende der Periode TEUR 42.164 (Vorjahr: TEUR 103.049) beträgt.

Die Geldflussrechnung wurde auf Basis des Fachgutachtens KFS/BW 2 des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation erstellt.

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 Dividendenhöhe 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.

Eine detaillierte Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage – auf Basis geprüfter Finanzaufstellungen des IFRS-Konzernabschlusses und des Konzern-Lageberichts der BUWOG AG für das zum 30. April 2018 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 ausgerollten internen Kontrollsystems sowie ein Prognosebericht.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

KONSTANTE EXPANSION DER WELTWIRTSCHAFT

Die Weltwirtschaft setzte im Verlauf des Jahres 2017 ihre konstante Expansion fort, steht jedoch laut Einschätzung der Weltbank auch 2018 vor zentralen Herausforderungen. Die neu eingeführten wechselseitigen Strafzölle zwischen den USA und China bzw. der EU für jeweils eingeführte Waren der anderen Seite werden gemeinhin als Gefahr für die Entwicklungsperspektiven der Weltwirtschaft eingeschätzt und könnten diese signifikant beeinträchtigen. Weitere negative Einflussfaktoren dürften die unklaren Bedingungen des EU-Austritts Großbritanniens sein, dessen mögliche Negativwirkungen sich allenfalls erst mittelfristig erweisen werden, sowie die Ungewissheit des politischen Kurs der EU-Länder in der Flüchtlingsproblematik.

Nach einem Wirtschaftswachstum von 3,1% im Jahr 2017 prognostiziert die Weltbank ein weitgehend konstantes Wachstum von 3,1% für 2018 bzw. 3,0% für 2019. In den USA setzt sich gegenwärtig der Wirtschaftsaufschwung fort. Für 2018 wird mit einem Anstieg des US-amerikanischen BIP um 2,7% und für 2019 um 2,5% gerechnet. Die EZB hat bis zum Berichtszeitpunkt den Leitzins auf seinem Rekordtief seit März 2016 von 0,0% belassen, um Konjunktur und Inflation anzuschieben und die jährliche Teuerungsrate mittelfristig bei den angestrebten rund 2,0% zu etablieren. Für 2018 prognostiziert die Europäische Kommission sowohl für die EU als auch für das Euro-Währungsgebiet ein Wachstum von 2,1%, das 2019 mit 2,0% nur leicht nachlassen soll.

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN IM ÜBERBLICK

	BIP-Wachstum 2017 in %	Prognose BIP-Wachstum 2018 in %	Prognose BIP-Wachstum 2019 in %	Arbeitslosen- quote Mai 2018 in %	Jährliche Inflationsrate Mai 2018 in %	Öffentlicher Brutto- schuldenstand 2017 in % des BIP	Veränderung Brutto- schuldenstand zu Vorjahr in PP
EU-28	2,4	2,1	2,0	7,0	2,0	81,6	-1,6
Euroraum (19 Mitgliedsländer)	2,4	2,1	2,0	8,4	1,9	86,7	-2,3
Deutschland	2,2	1,9	1,9	3,4	2,2	64,1	-4,1
Österreich	3,0	2,8	2,1	4,6	2,1	78,3	-5,3

Quelle: Europäische Kommission, Eurostat

WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN EUROPA ÜBERTRIFFT ERWARTUNGEN

Die Wachstumsraten des BIP für das Jahr 2017 haben die Erwartungen übertroffen und mit 2,4% den höchsten Stand seit zehn Jahren erreicht. Laut Berechnungen der Europäischen Kommission vom Frühjahr 2018 konnte die Gesamtwirtschaft der 28 EU-Mitgliedsländer im Jahr 2017 im vierten Quartal um 2,7% gegenüber dem Vorjahr zulegen und damit ihr durchschnittliches Wachstum trotz regional weiterhin bestehender Unterschiede innerhalb der EU fortsetzen. Der Arbeitsmarkt des Euroraums entwickelte sich weiter positiv. In den 28 EU-Mitgliedsstaaten lag die Arbeitslosenquote im Mai 2018 bei 7,0% und verzeichnete damit einen Rückgang gegenüber 7,7% im Vorjahr. Die Zahl der arbeitslosen Personen in der EU28 sank im Jahresvergleich um 1,8 Millionen. Damit erreichte die Erwerbstätigkeit ihren höchsten Stand seit August 2008.

Das kräftige Wachstum begünstigt den Abbau gesamtstaatlicher Defizite und öffentlicher Schuldenstände und verbessert die Arbeitsmarktbedingungen. So liegt das Gesamthaushaltsdefizit im Euro-Währungsgebiet derzeit bei weniger als 1% des BIP und dürfte nach Erwartungen der Europäischen Kommission in diesem Jahr in allen beteiligten Mitgliedstaaten unter die 3%-Marke fallen. Unterstützt wurde das Wachstum durch ein hohes Maß an Vertrauen seitens der Verbraucher und Unternehmen, ein kräftigeres Weltwirtschaftswachstum, niedrige Finanzierungskosten, gesündere Bilanzen im Privatsektor und bessere Arbeitsmarktbedingungen.

Im Euroraum hat sich die Konjunktur 2017 mit einem BIP-Anstieg um 2,4% besser als prognostiziert entwickelt und dürfte aufgrund des anhaltenden Verbrauchs und der starken Export- und Investitionstätigkeit stabil bleiben. Sowohl für die EU insgesamt als auch für das Euro-Währungsgebiet wird dieses Jahr von einer Wachstumsrate von 2,3% ausgegangen. 2019 rechnet die Europäische Kommission mit einem leichten Rückgang in beiden Gebieten auf 2,0%. 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 (EU19) die Arbeitslosenquote von 9,2% im Vorjahr auf 8,4% gesenkt werden konnte. Die Verbraucherpreisinflation schwächte sich im ersten Quartal dieses Jahres ab, dürfte aber nach Angaben der Europäischen Kommission aufgrund des jüngsten Anstiegs der Ölpreise in den kommenden Quartalen leicht zunehmen. Insgesamt erwartet die Europäische Kommission, dass die Inflation im Euro-Währungsgebiet 2018 wie schon 2017 bei 1,5% liegen und 2019 auf 1,6% ansteigen wird.

STABILES WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN DEUTSCHLAND

Die deutsche Wirtschaft wird nach Erwartungen der Europäischen Kommission den Ende 2016 begonnenen stabilen Wachstumskurs auch 2018 weiter fortsetzen können. 2017 konnte die deutsche Wirtschaft weiter kräftig zulegen mit einem Wachstum von 2,2% und damit die größte Steigerung seit 2011 hinlegen. Triebfedern des Aufschwungs sind vor allem der kräftige Konsum der Privathaushalte, gute Finanzierungsbedingungen, der stabile Arbeitsmarkt, Bauinvestitionen sowie andere öffentliche Ausgaben. In ihrer Frühjahrsprognose rechnet die deutsche Bundesregierung mit einem Wirtschaftswachstum (reales BIP) von 2,3% für das Jahr 2018 bzw. 2,1% im Jahr 2019 (2017: 2,2%). Zur Jahresmitte veröffentlichte das IfW Kiel seine BIP-Einschätzung und senkt seine Prognose auf 2,0% für 2018, 2019 soll die BIP-Zuwachsrate wieder 2,3% betragen.

Der deutsche Arbeitsmarkt entwickelte sich im Berichtszeitraum positiv. Die Zahl der Erwerbstätigen nahm nach Angaben des Statistischen Bundesamt im Jahr 2017 um 638.000 Personen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu. Die Zahl der Erwerbstätigen ist damit auf dem höchsten Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Im Mai 2018 zeigte sich die Binnenwirtschaft in Summe mit einer stabilen Arbeitslosigkeit von lediglich 3,4% und einer geringen Inflation von 0,6% solide. Die saisonbereinigte Arbeitslosenquote nach nationaler Berechnung belief sich im Juni 2018 auf 5,0%.

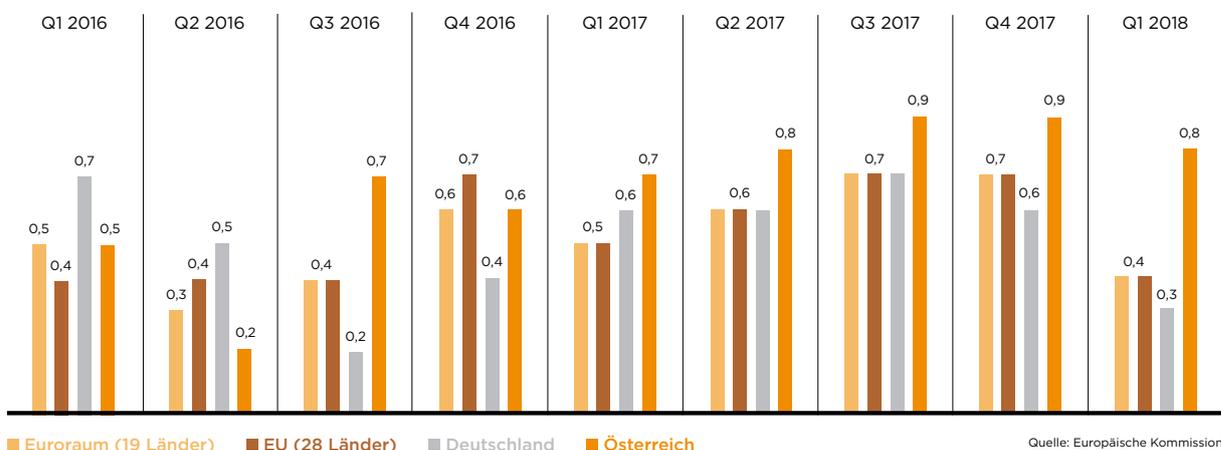
Die Inflationsrate lag im Frühjahr 2018 bei 2,2% und zog damit gegenüber dem Jahresdurchschnitt 2017 von 1,8% an. Insbesondere durch Preissteigerungen bei Heizöl, Kraftstoffen und Nahrungsmittel hat die Inflationsrate spürbar zugelegt. Die Investitionsbereitschaft der deutschen Unternehmen sollte auch in den Folgejahren einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung der Gesamtwirtschaft leisten. Die Bruttoinvestitionen zeigen seit 2010 durchgehend positive Veränderungsrate. Hervorzuheben ist der preisbereinigte Anstieg der Bauinvestitionen um 3,4%, (2016: 3,1%) der auf die starke Entwicklung im Wohnungsbau zurückzuführen ist.

STARKES KONJUNKTURWACHSTUM IN ÖSTERREICH

Nach einem soliden Wirtschaftswachstum im Jahr 2016 mit einem Anstieg von 1,5%, konnte sich das reale BIP-Wachstum 2017 auf 2,9% beinahe verdoppeln. Die Prognosen für 2018 und 2019 wurden von der europäischen Kommission nach oben korrigiert auf 2,8% bzw. 2,1%. Das WIFO rechnet in ihrer Prognose zur Jahresmitte mit einem BIP-Zuwachs von 3,2%, mit einer schwächeren Dynamik für 2019. Insbesondere der öffentliche und private Konsum beeinflussten 2017 maßgeblich die positive Entwicklung der österreichischen Konjunktur. Größere Investitionstätigkeit, gesteigerter öffentlicher (+1,4%) und privater Konsum (+1,6%), nicht zuletzt aufgrund der zusätzlichen Ausgaben für Flüchtlinge, sowie die Lohnsteuerreform 2015/16 sind Hauptgründe für weitere Wachstumserwartungen in den nächsten Jahren. Die Arbeitslosenquote sank per Ende Mai 2018 deutlich auf 4,6%. Nach österreichischer Berechnungsmethode lag die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Mai 2018 bei 7,7%. Gemessen am Verbraucherpreisindex, wird die jährliche Inflation im Jahr 2018 mit 2,1% relativ konstant bleiben (2017: 2,2%), bevor sie 2019 leicht auf 1,9% sinken wird. Die Investitionsbereitschaft der österreichischen Wirtschaft erhöhte sich im Vorjahresvergleich auf einen Anteil der Bruttoinvestitionen am BIP von 23,5%.

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 nationale Unternehmenssegmenten Deutschland und Österreich näher beschrieben. Der Schwerpunkt liegt dabei auf jenen Kernregionen, die im Portfolio der BUWOG Group von besonderer Bedeutung sind.

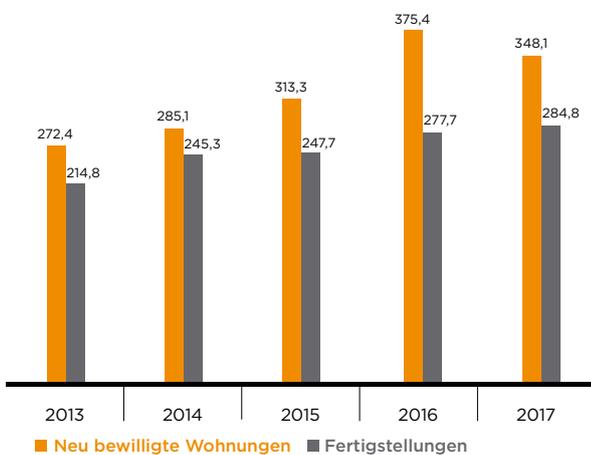
WOHNUNGSMARKT DEUTSCHLAND

Im Geschäftsjahr 2017/18 war das Interesse der nationalen und internationalen Investoren an der Anlage-Asset-Klasse Wohnimmobilien auf dem deutschen Immobilienmarkt wie in den Vorjahren unverändert hoch. Gemäß dem CBRE Marktbericht zum Wohninvestmentmarkt in Deutschland wurde 2017 bei Wohnungsportfoliotransaktionen (ab 50 Wohneinheiten) mit einem Volumen von EUR 15,2 Mrd. das zweithöchste Ergebnis seit 2011 erzielt, was einem Anstieg um rund 11% entspricht (Volumen im Vorjahr: EUR 13,7 Mrd.). Lediglich im Jahr 2015 wurde ein höheres Transaktionsvolumen erzielt, wobei seinerzeit mehrere Übernahmen und Anteilskäufe von großen Wohnungsunternehmen maßgeblich für das Ergebnis waren. Während das Marktgeschehen im Jahr 2016 wesentlich durch zwei milliardenschwere Transaktionen bestimmt wurde, basiert das Ergebnis von 2017 insbesondere auf einer Vielzahl von Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich. Berlin stand dabei weiter im Fokus der nationalen und internationalen Investoren. In dieser Marktsituation rückten auch zunehmend in Bau befindliche sowie zukünftige Projektentwicklungen in den Fokus von internationalen und nationalen institutionellen Investoren. So wurden 2017 deutschlandweit insgesamt EUR 4,4 Mrd. (Vorjahr: EUR 3,5 Mrd.) in Projektentwicklungen investiert, davon entfielen 50%, rund EUR 2,2 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,2 Mrd.), auf den Wachstums- und Investitionsstandort Berlin.

Für 2018 rechnet CBRE aufgrund von einzelnen Übernahmen und mittelgroßen, sich im Verkauf befindlichen Portfolios damit, dass sich das Transaktionsvolumen im kommenden Jahr auf einem mit 2017 vergleichbar hohen Niveau einpendeln wird. Allein im ersten Quartal 2018 lag das Investmentvolumen von Wohnimmobilienportfolios bei EUR 6,8 Mrd. Forward Purchases und Forward Fundings von Neubauprojekten zeichneten alleine für EUR 1,8 Mrd. verantwortlich. Ein Ende des Anstiegs der Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser, Wohnimmobilienportfolios und Projektentwicklungen im Wohnsegment ist nicht absehbar. Mit der stabilen wirtschaftlichen Lage in Deutschland und der zunehmenden politischen Unsicherheit im europäischen Ausland werden im kommenden Jahr weiter internationale Investoren auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt drängen. Zudem versorgt die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank die Finanzmärkte weiter mit ausreichend Liquidität zu historisch niedrigen Zinsen. Der im Vergleich zur Mietpreisentwicklung überproportional hohe Anstieg der Kaufpreise für Immobilien führt seit 2015 zu einer Yield Compression, verbunden mit stark steigenden Kaufpreismultiplikatoren bzw. sinkenden Ankaufrenditen für Wohnportfolios. Insbesondere führen die zu geringe Neubautätigkeit sowie der steigende Zuzug in die Mehrheit der deutschen Städte zu einer Verstetigung der Miet- und Kaufpreisentwicklung auf einem hohen Niveau.

NEU BEWILLIGTE UND FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN

in Deutschland, in 1.000



Quelle: Statistisches Bundesamt, Deutschland

In Deutschland wächst die Bevölkerung seit 2011 sowohl durch die reguläre Zuwanderung von Arbeitskräften, Studenten und Familiennachzug als auch durch die Migration von Flüchtlingen und Asylbewerbern signifikant. Von 2011 bis 2016 zogen per Saldo in Summe rund 3,7 Mio. Personen zu, rund 52% davon durch reguläre Zuwanderung. Laut Schätzungen des Statistischen Bundesamtes wird die Bevölkerung Ende 2016 (keine aktuelleren Zahlen verfügbar) 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 Haushaltsgröße von zwei Personen errechnet. Die Zahl der Ein-Personen-Haushalte 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 Frühjahrgutachten des Rats der Immobilienweisen von 2018 sind die Wohnungsmieten im Jahr 2017 deutschlandweit um 4,3% gestiegen im Vergleich zum Vorjahr mit 2,6%. Die Mieten sind also weiter und verstärkt im Steigen begriffen. Der durchschnittliche Mietpreis liegt bei EUR 7,46 pro m², das sind EUR 1,36 pro m² oder 22% 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 2017 im Vergleich zum Vorjahr (+8,8%) weiter deutlich um 7,9% gestiegen und damit auch deutlich stärker als der durchschnittliche Mietpreisanstieg von 4,3%. Bundesweit lagen die Kaufpreissteigerungen 2017 insgesamt bei 56% 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 348.100 Wohnungen im Jahr 2017 um 7,3% unter dem Vorjahreswert von 375.400 Einheiten. Der Rückgang betraf vor allem die Genehmigung von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Wohnheimen, Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Jahr 2017 wurden insgesamt rund 284.800 Wohnungen (Vorjahr: 277.700) fertiggestellt. Um den aktuell sehr starken Nachfragebedarf insbesondere in den Großstädten zu erfüllen, ist ein erhöhter zusätzlicher Neubaubedarf von rund 272.000 Wohnungen pro Jahr bis 2020 zu erwarten.

Berlin. Mit rund 3.712.000 Einwohnern auf 892 km² Fläche ist Berlin die größte Stadt Deutschlands sowie Regierungssitz und Bundeshauptstadt. Laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg verzeichnete Berlin 2017 mit rund 41.000 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 zu den wichtigsten Zentren für Politik, Medien, Kultur und Wissenschaft in Europa. Mit rund 31,2 Mio. Übernachtungen bzw. über 13 Mio. Gästen im Jahr 2017 ist der Tourismus für Berlin zudem 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.

Die Berliner Bauaufsichtsbehörden haben im Jahr 2017 für insgesamt 24.473 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt, was im Vergleich zum Vorjahr einen leichten Rückgang um rund -1,3% ausmacht (Vorjahr: 25.063 Wohnungen). Der Großteil der 21.562 Wohnungen entfällt auf Neubauwohnungen. Durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (z.B. Dachgeschosse) entstanden 3.181 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 30% der Wohnfläche). Weitere Details sind im Kapitel *Property Development* dargestellt. Zudem sind aufgrund der Auftragslage der ausführenden Firmen die Baukosten für die Erstellung von Neubauten sowie die Kosten für Instandhaltungen und Schönheitsreparaturen in Bestandsgebäuden signifikant gestiegen. 2017 wurden in Berlin 15.670 Wohnungen fertiggestellt (+14,7% zum Vorjahr). Der Anteil der Eigentumswohnungen ist jedoch auf 4.785 Einheiten (-17,3% zum Vorjahr) zurückgegangen. Nach Angaben der Primärerhebungen von CBRE nimmt der Mietwohnungsbau weiter an Fahrt auf, nachdem das Berliner Neubaugeschehen lange von Eigentumswohnungen dominiert wurde. In den im Wohnmarktreport Berlin 2018 von CBRE und der Berlin Hyp analysierten 267 Projektentwicklungen sollen in den nächsten Jahren mehr als die Hälfte der knapp 35.000 geplanten Einheiten als Mietwohnungen realisiert werden. Der faktische Anteil wird noch größer, weil ein Teil der neu entstehenden Eigentumswohnungen von ihren Käufern als Anlageobjekt erworben und vermietet wird. Ein wichtiger Trend ist zudem die zunehmende Aktivität städtischer Unternehmen im Neubau. Für rund 9.600 der analysierten Wohnungen entwickeln sie selbst Projekte oder haben mit Privaten die Übernahme nach Fertigstellung vereinbart. Die Hälfte aller geplanten

Wohnungen entsteht in den Bezirken Mitte, Lichtenberg und Friedrichshain-Kreuzberg. Zugleich kommen Neukölln, Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf zusammen auf weniger als 10% aller projektierten Einheiten.

Laut Wohnmarktreport Berlin 2018 von CBRE und der Berlin Hyp setzte sich auf dem Berliner Wohnmarkt der Miet- und Preisanstieg auch 2017 fort. Die Angebotsmieten stiegen im Median um 8,8%, 2016 waren es noch 5,6%. Ende 2017 lagen die inserierten Mieten in Berlin damit durchschnittlich bei EUR 9,79 pro m². In Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf, den drei Bezirken mit den größten Innenstadt-Anteilen, lag die mittlere Angebotsmiete jeweils über EUR 11,00 pro m², Friedrichshain, Kreuzberg und der Altbezirk Mitte tendieren sogar Richtung EUR 12 pro m². Lediglich die vier Randbezirke Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf, Spandau und Treptow-Köpenick verzeichneten noch Mittelwerte unter EUR 9,00 pro m². Aber auch in den Stadtrandlagen stiegen die Angebotsmieten als eine Folge der gesamtstädtischen Knappheit durchgängig.

Erneut kennzeichneten steigende Preise und ein knapper werdendes Angebot Berlins Markt für Eigentumswohnungen. Der mittlere Angebotspreis lag in den ersten drei Quartalen 2017 pro Quadratmeter 12,7% höher als im Vorjahr und betrug zuletzt über EUR 3.700 pro m². Die Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen entwickelten sich mit einer noch stärkeren Dynamik als die Mietpreise.

Prozentual fällt ein besonders starker Anstieg der Angebotspreise im unteren Marktsegment auf. Dort stiegen sie im Mittel um 17,2%, in einzelnen Bezirken sogar um 25% und mehr, denn er erfolgt von einer teils sehr niedrigen Ausgangsbasis und ist in Absolutbeträgen schwächer als der Anstieg auf dem Gesamtmarkt. Im Top-Segment der angebotenen Wohnungen stiegen die Angebotspreise in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg um mehr als EUR 1.100 pro m², ansonsten deutlich weniger. Auch die Verknappung des Angebots beeinflusst die Preise. Die Zahl der inserierten Eigentumswohnungen lag im Erfassungszeitraum 2017 um 12,5% niedriger als im gleichen Zeitraum 2016. Die Verkaufsbereitschaft bei vielen Eigentümern ist gering angesichts fehlender Anlage-Alternativen und der Hoffnung auf weiteren Wertanstieg. Mehrere Berliner Bezirke versuchen zudem, mit Milieuschutz-Satzungen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einzuschränken. Beim Neubau schließlich verlagert sich die Gewichtung deutlich vom Eigentums- zum Mietsektor. Die Schwerpunkte des Eigentumsmarkts liegen in der Innenstadt – quantitativ wie preislich. Mehr als 40% der Angebote konzentrierten sich zuletzt auf die drei urban geprägten Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg. Den mit Abstand größten Einzelmarkt hat Charlottenburg-Wilmersdorf mit fast einem Fünftel aller Berliner Angebote. In den drei genannten Bezirken sowie in Pankow liegen die Angebotspreise über dem Gesamtberliner Mittelwert. Mit Ausnahme von Pankow betragen sie sogar deutlich mehr als EUR 4.000 pro m².

Im Top-Segment des teuersten Zehntels haben die genannten Bezirke außer Pankow sogar Mittelwerte über EUR 7.000 pro m², mit einem Spitzenwert in Mitte von über EUR 8.600 pro m². Pankow und daneben auch Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg bringen es in ihrem lokalen Spitzensegment auf Werte über EUR 6.000 pro m². Auf dem Markt der Zins- und Mehrfamilienhäuser liegen im ersten Quartal 2018 die durchschnittlichen Kaufpreise im Bestand bei rund EUR 2.800 pro m², bei Kaufpreiskoeffizienten zwischen dem 28- bis 30-Fachen der Jahresnettokaltmiete.

Region Hamburg und Schleswig-Holstein. Die Hansestadt Hamburg ist nach Angaben des Statistikamtes Nord mit 1.810.438 Einwohnern per 31. Dezember 2016 die zweitgrößte Stadt Deutschlands und wird damit die Prognose des Demografiekonzepts 2030 der Stadt Hamburg (1.854.000 Einwohner im Jahr 2030) in wenigen Jahren erreicht haben. Die positive Entwicklung der Einwohner- und Haushaltzahlen ist neben der stabilen und vielfältigen Wirtschaft in der hohen Lebensqualität der Stadt begründet, was in den letzten Jahren zu einem kontinuierlich wachsenden Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt und damit verbundenen leichten Mietpreisteigerungen führte.

Aus der hohen dynamischen Nachfrage auf dem Hamburger Wohnungsmarkts resultiert ein stetiger Bedarf an Wohnbau-Projektentwicklungen. Die BUWOG Group hat mit dem Erwerb eines rund 42.700 m² 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 2017 in Hamburg 7.920 Neubauwohnungen fertiggestellt und 12.465 Baugenehmigungen für Neubauwohnungen erteilt. Nach Angaben des CBRE-empirica-Leerstandsindex 2017 lag der Wohnungsleerstand in Hamburg Ende 2016 bei 0,6%.

Bedingt durch den geringen Leerstand steigen nach Angaben von CBRE die Angebotsmieten weiter und lagen Ende 2017 im Durchschnitt bei EUR 11,00 pro m² (Vorjahr: EUR 10,50 pro m²). Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen steigen ebenfalls weiter und befanden sich im Durchschnitt bei rund EUR 4.140 pro m² (Vorjahr: EUR 3.915 pro m²). 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 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 8,00 bis 9,25 pro m². Im Landkreis Segeberg liegen die Durchschnittsmieten für Wohnungen bei EUR 8,50 pro m², wobei in Abhängigkeit von der Entfernung nach Hamburg deutlich höhere Mieten erzielt werden können.

Kiel. In der Landeshauptstadt Kiel, dem größten Ballungsraum des Bundeslands Schleswig-Holstein, leben per Ende 2017 rund 249.200 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 2017 laut CBRE bei EUR 7,76 pro m² (Vorjahr: EUR 7,34 pro m²). Die durchschnittlichen Angebotspreise für Eigentumswohnungen (Bestand) steigen seit fünf Jahren kontinuierlich an und erreichten 2017 mit knapp EUR 2.320 pro m² einen neuen Spitzenwert (Vorjahr: EUR 2.160 pro m²). Nach Angaben des CBRE-empirica-Leerstandsindex 2017 lag der Wohnungsleerstand in Kiel Ende 2016 bei 1,5%.

Lübeck. Als zweitgrößte Stadt in Schleswig-Holstein liegt Lübeck im direkten Einzugsgebiet der Metropolregion Hamburg und hat durch weiteres Wachstum 219.255 Einwohner per Ende 2017 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 2017 laut CBRE bei EUR 7,80 pro m² (Vorjahr: EUR 7,29 pro m²). Die durchschnittlichen Angebotspreise für Eigentumswohnungen erreichten auch in Lübeck 2017 mit knapp EUR 2.600 pro m² einen neuen Höchstwert (Vorjahr: EUR 2.080 pro m²), wobei die signifikante Steigerung zum Teil aufgrund eines höheren Volumens von Neubauwohnungen zustande kommt. Nach Angaben des CBRE-empirica-Leerstandsindex 2017 lag der Wohnungsleerstand in Lübeck Ende 2016 bei 1,4%.

Region Braunschweig-Hannover. In der Region bilden Hannover (Stadt) mit rund 532.900 Einwohnern und Braunschweig mit rund 250.400 (jeweils 2017) 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 2017 im Schnitt bei EUR 7,97 pro m² (Vorjahr: EUR 7,67 pro m²). Die durchschnittlichen Angebotspreise für Eigentumswohnungen lagen in Hannover 2017 mit knapp EUR 2.690 pro m² knapp 10% über dem Vorjahreswert von EUR 2.450 pro m². Nach Angaben des CBRE-empirica-Leerstandsindex 2017 lag der Wohnungsleerstand in Hannover Ende 2016 bei 1,6%.

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 in Braunschweig lagen 2017 im Schnitt bei EUR 7,78 pro m² (Vorjahr: EUR 7,50 pro m²). Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen folgten dieser Entwicklung mit zeitlicher Verzögerung. Die durchschnittlichen Angebotspreise für Eigentumswohnungen erreichten auch in Lübeck 2017 mit knapp EUR 2.200 pro m² einen neuen Höchstwert (Vorjahr: EUR 2.100 pro m²). Nach Angaben des CBRE-empirica-Leerstandsindex 2017 lag der Wohnungsleerstand in Braunschweig Ende 2016 bei 2,0%.

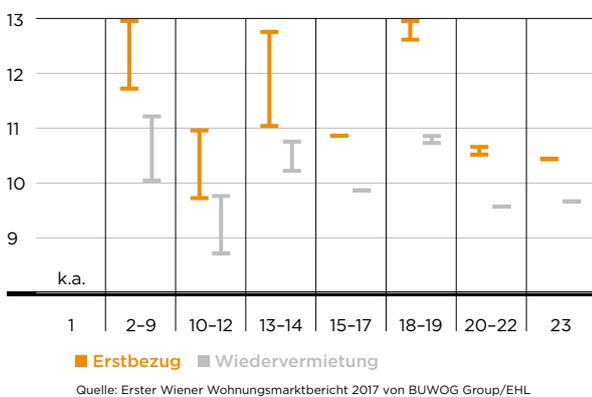
WOHNUNGSMARKT ÖSTERREICH

Im österreichischen Immobilienmarkt wurde gemäß dem Investment-Marktbericht von CBRE im vergangenen Jahr 2017 ein Rekord-Transaktionsvolumen von knapp EUR 5,0 Mrd. erreicht, was eine deutliche Steigerung des bisherigen Rekordwertes von EUR 3,8 Mrd. im Jahr 2015 bedeutet und signifikant über dem gemäßigten Verkaufsvolumen von EUR 2,8 Mrd. aus 2016 liegt. Der Fokus der Investoren lag im zweiten Halbjahr 2017 weiter auf dem Bürosektor (rund 69%), gefolgt von den Asset-Klassen Einzelhandelsimmobilien (rund 13%) und Wohnimmobilien (rund 10%). Im Gegensatz dazu war im zweiten Halbjahr 2017 der Anteil von Hotelimmobilien und Immobilien mit gemischter Nutzung am gesamten Investitionsvolumen mit jeweils unter 5% außerordentlich gering. Sämtliche Transaktionen waren geprägt von Preisanstiegen und damit verbundenen, leichten Renditerückgängen auf eine Spitzenrendite von unter 4,0%.

Der Wohnungsmarkt ist weiterhin von einem stetigen Anstieg der Bevölkerungszahl, einer anhaltenden Reduktion der durchschnittlichen Haushaltsgröße und einer unveränderten Urbanisierung gekennzeichnet. Laut Statistik Austria ist die Bevölkerung in Österreich Anfang 2017 auf insgesamt 8.772.865 Einwohner angestiegen (rd. 38% des Bevölkerungswachstums entfällt auf die Bundeshauptstadt Wien). Die Anzahl der Privathaushalte belief sich auf 3,89 Mio., wovon 1,43 Mio. Einpersonenhaushalte sind.

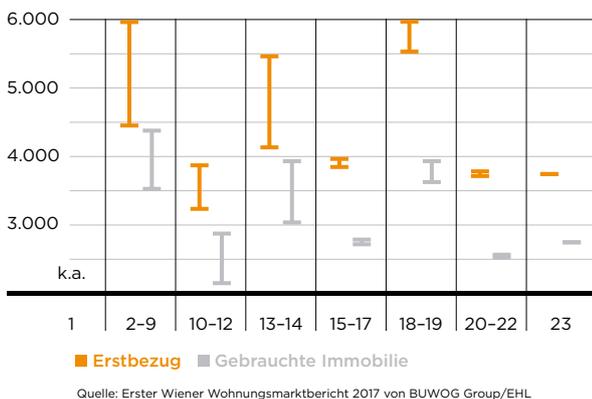
MIETPREISNIVEAU WIEN

nach Bezirken in EUR pro m²



KAUFPREISNIVEAU WIEN

nach Bezirken in EUR pro m²



Der Wohnungsmarkt in Österreich weist gemäß Statistik Austria im Jahr 2016 im internationalen Vergleich eine relativ geringe durchschnittliche Eigentumsquote von unter 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 inkl. Betriebskosten) betrug im Q4 2017 EUR 7,70 pro m² (Q4 2016 EUR 7,43 pro m²) oder rund EUR 510 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.

Durch die Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG-Novelle) hat das österreichische Parlament mit Wirkung zum 1. Jänner 2016 bzw. 1. Juli 2016 Klarstellungen zur Miethöhe, zum Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie zu Erhaltungsarbeiten in Kraft gesetzt, die Auswirkungen auf den österreichischen Wohnungsmarkt haben. Details zu wesentlichen Effekten der WGG-Novelle auf die BUWOG Group sind im Kapitel *Asset Management* dargestellt.

Wien. Das Bevölkerungswachstum in Wien ist durch Zuwanderung und Geburtenplus auf eine Einwohnerzahl Anfang 2017 von rund 1,87 Mio. gestiegen. Laut vorläufigen Ergebnissen der Statistik Austria lag die Einwohnerzahl Ende 2017 bereits bei rund 1,89 Mio. Wien ist damit nach Einwohnern weiterhin 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 Vergleichsstudie „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 sich nach aktueller Prognose der Wachstumstrend der Einwohnerzahlen fortsetzen sollte und im Jahr 2023 die 2-Millionen-Grenze erreicht wird. Die Anzahl der Privathaushalte betrug im Jahresdurchschnitt 2017 rund 905.000, mit einer Aufteilung in 401.000 Einpersonnen- und 504.000 Mehrpersonnenhaushalte und einer Eigentumsquote von rund 19%. Im Jahr 2030 werden laut dem Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht 2018 in Wien mehr als 1 Mio. Privathaushalte erwartet. Der Wiener Wohnungsmarkt, der sich auf eine Stadtgebietsfläche von rund 415 km² 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

Soweit nicht anderweitig ausgewiesen, dienen für Österreich Daten der Statistik Austria sowie des Ersten Wiener Wohnungsmarktberichts 2018 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

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.

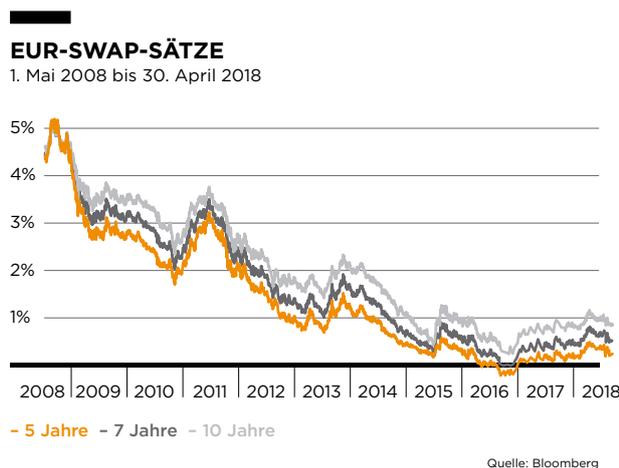
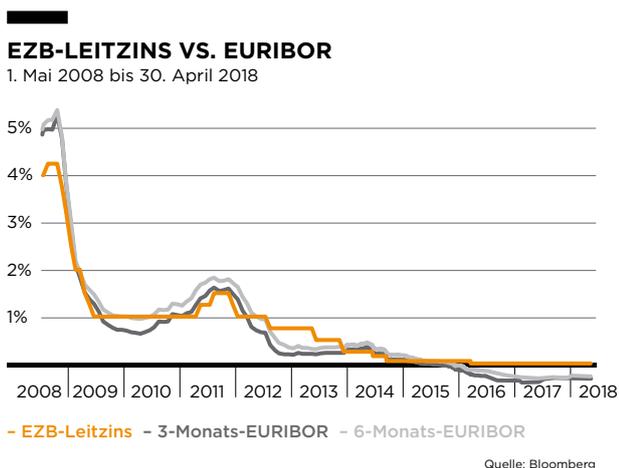
Die Entwicklungen an den internationalen Aktien-, Devisen- und Finanzmärkten im Berichtsjahr waren in Europa unter anderem durch den Handelsstreit mit den USA, die politischen Spannungen in Italien sowie durch die zögerliche Umsetzung des Ergebnisses aus dem „Brexit“-Referendum und die weiterhin anhaltende Belastung der politischen Lage durch das Thema Migration geprägt.

Die Vereinigten Staaten verzeichneten im Berichtszeitraum weiter steigende Börsenkurse und ein BIP-Wachstum bei einer tiefen Arbeitslosenrate. Dennoch bestehen weiterhin Unsicherheiten hinsichtlich der Auswirkungen geplanter und teilweise bereits umgesetzter Kapitalmarktmaßnahmen sowie der schrittweisen Erhöhung des Zinsniveaus durch die amerikanische Notenbank (Fed). Diese hat nach drei erfolgten Anhebungen im Jahr 2017 den Leitzins zuletzt am 13. Juni 2018 auf eine Bandbreite von 1,75% bis 2,00% erhöht. Weitere Erhöhungen werden für das Jahr 2018 erwartet.

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 19. Juli 2017 und der 6-Monats-EURIBOR mit -0,279% am 31. Jänner 2018. Nach dem Bilanzstichtag 30. April 2018 entwickelten sich beide Zinssätze gleichgerichtet weiter auf niedrigem Niveau.

Bei den langfristigen Swap-Zinssätzen war während des Berichtszeitraums ein Aufwärtstrend zu beobachten. 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 *Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage* zu entnehmen.



GELDPOLITISCHE MASSNAHMEN DER EZB

Am 14. Juni 2018 wurde auf der Ratssitzung der EZB entschieden, dass 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% bis Ende 2018 eingestellt werden soll. Gemäß Ankündigung der Notenbank vom 26. Juli 2018 wird das Programm bis Ende Dezember mit halber Kraft (EUR 15 Mrd. pro Monat) fortgesetzt und im Anschluss nicht mehr weitergeführt. Mit dem Ende des QE-Programms werden die Leitzinsen als geldpolitische Steuerungsvariable wieder in den Vordergrund rücken.

ENTWICKLUNG DER FINANZIERUNGSPARAMETER

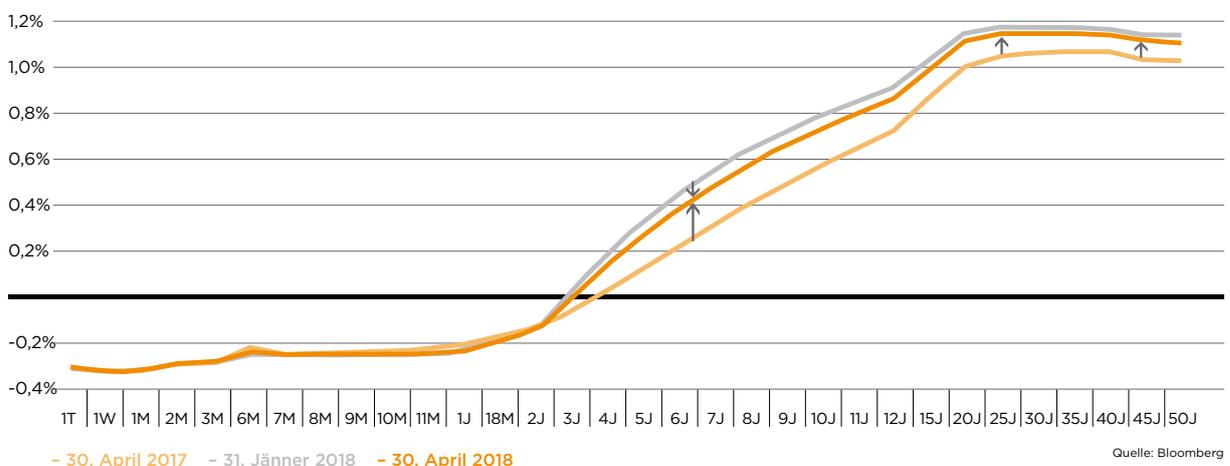
Nach Einschätzungen der BUWOG Group sind aktuell Finanzierungen für den Immobilienbereich sowohl in Deutschland als auch in Österreich aufgrund der hohen Nachfrage nach Kapitalanlagen im Bankensektor und des Niedrigzinsumfelds grundsätzlich gesichert. Die erhöhten Eigenmittelunterlegungspflichten der Banken nach Basel II bzw. Basel III werden über niedrigere Loan-to-Value-Ratios und damit höhere Eigenkapitalerfordernisse seitens der Kreditnehmer auf Immobilienfinanzierungen übertragen. Für Projektentwicklungen ist der Zugang zu Fremdkapital und zu weiterhin attraktiven Konditionen grundsätzlich ausreichend vorhanden, wobei Vergabebedingungen in Form von Auflagen und Berichtspflichten gegenüber den Banken weiterhin anspruchsvoll sind. Wesentliche Faktoren für die Kapitalvergabe sind Standort und Kostensicherheit beispielsweise durch Generalunternehmervergabe mit Fixpreis- und Fertigstellungsgarantien sowie eine nachweisbare Vorverwertung. In Summe stehen 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 2017 gekennzeichnet. Die BUWOG Group verfügt über ein defensives Risikoprofil mit einer langfristigen, ausgewogenen Finanzierungsstruktur und einer durchschnittlichen Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten von zwölf Jahren. Der Anstieg der EUR-Swap-Kurve im Geschäftsjahr hat einen positiven Effekt auf das unbare Finanzergebnis, da sich das ansteigende Marktniveau an die durchschnittlichen Finanzierungsbedingungen der BUWOG Group annähert. Zu weiteren Details wird auf das Kapitel *Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage* auf Seite 147 verwiesen.

ENTWICKLUNG EUR-SWAP-KURVE

Vergleich 30. April 2017 zu 31. Jänner 2018 und 30. April 2018



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 2017/18, dem 30. April 2018. Vergleichswerte in Klammern referenzieren, wenn nicht anders angegeben, auf Werte zum Stichtag 30. April 2017. Zu den Bilanzansätzen wird auf das Kapitel 2 *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden* im Anhang 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 2018 insgesamt EUR 4.982,1 Mio. (Vorjahr: EUR 4.646,4 Mio.). Davon entfällt der überwiegende Teil mit EUR 4.206,6 Mio. (EUR 3.942,1 Mio.) auf Bestandsimmobilien und zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen. Die Immobilienvorräte weisen einen Buchwert von EUR 377,6 Mio. (EUR 355,5 Mio.) des Buchwerts des Gesamtportfolios aus. Ein Buchwert in Höhe von EUR 245,7 Mio. (EUR 277,5 Mio.) entfällt auf die langfristigen Pipelineprojekte. Der Buchwert der Neubauten, die unter in Bau befindliches Immobilienvermögen ausgewiesen und für den BUWOG-Bestand erstellt werden, beträgt EUR 133,4 Mio. (EUR 56,3 Mio.). Die sonstigen Sachanlagen mit den selbst genutzten Immobilien betragen EUR 18,9 Mio. (EUR 14,9 Mio.).

Das Immobilienportfolio der BUWOG Group ist in der Bilanz in langfristiges und kurzfristiges Vermögen unterteilt. Es lässt sich gemäß bilanziellem Ausweis zum 30. April 2018 wie folgt auf die Darstellung im Portfoliobericht überleiten:

IMMOBILIENPORTFOLIO

zum 30. April 2018 in EUR Mio.

Langfristiges Vermögen	4.604,5	Immobilienvermögen	4.452,3	Bestandsimmobilien	4.206,6
				Pipelineprojekte	245,7
		Sonstige Sachanlagen	18,9	Selbst genutzte Immobilien ¹⁾	18,9
		In Bau befindliches Immobilienvermögen	133,4	Bau in Bestand	133,4
Kurzfristiges Vermögen	377,6	Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	Bestandsimmobilien	0,0
				Pipelineprojekte	241,5
		Immobilienvermögen	377,6	Entwicklungsprojekte	136,1
Gesamtportfolio BUWOG Group	4.982,1		4.982,1		4.982,1

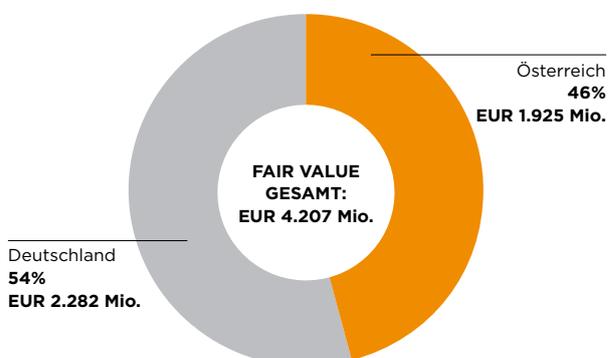
Angaben erfolgen mit Rundungsdifferenzen

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 2018



IMMOBILIENPORTFOLIO NACH BILANZWERTEN

zum 30. April 2018	Anzahl Bestands-einheiten	Bestands-immobilien in EUR Mio.	Pipeline-projekte in EUR Mio.	Selbst genutzte Immobilien in EUR Mio. ¹⁾	Bau in Bestand in EUR Mio.	Immobilien-vorräte in EUR Mio.	Immobilien-portfolio in EUR Mio.	Anteil
Deutschland	27.297	2.281,8	194,8	1,0	87,5	179,4	2.744,5	55,1%
Österreich	21.531	1.924,7	50,9	17,9	45,8	198,2	2.237,5	44,9%
BUWOG Group	48.828	4.206,5	245,7	18,9	133,4	377,6	4.982,0	100,0%

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 2018 insgesamt 48.828 Bestandseinheiten (49.597), die einen Fair Value in Höhe von EUR 4.206,5 Mio. (EUR 3.942,1 Mio.) repräsentieren und somit rund 85% des gesamten Immobilienportfolios (inkl. Entwicklungsprojekte) entsprechen. Die Bilanzierung des Bestandsimmobilienportfolios erfolgt nach IAS 40 zum aktuellen Fair Value.

Die BUWOG Group hat im Geschäftsjahr 2017/18 drei Immobilienportfolios mit insgesamt 74 Bestandseinheiten und rund 5.446 m² Nutzfläche für einen Gesamtkaufpreis in Höhe von EUR 9,8 Mio. bzw. rund EUR 1.800 pro m² erworben und vollständig übernommen. Des Weiteren wurde ein Kaufvertrag über einen Portfolioankauf mit 725 Bestandseinheiten im Norden Deutschlands für insgesamt EUR 73,0 Mio. unterzeichnet. Die Übergabe ist für das erste Quartal des Geschäftsjahres 2018/19 vorgesehen.

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% und 6%, 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 2018 ist mit rund 87% 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 2018 beträgt die annualisierte vertragliche Nettokaltmiete des Bestands inklusive Stellplätze insgesamt EUR 208,4 Mio. (EUR 205,1 Mio.). Dies entspricht einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 5,34 pro m² (EUR 5,18 pro m²) und einer Gross Rental Yield (annualisierte Nettokaltmiete zum Stichtag in Relation zum Fair Value) von 5,0% (5,2%). Der Leerstand wird auf Basis der Fläche ermittelt und beträgt zum Stichtag 30. April 2018 insgesamt 3,3% (3,4%). Die durchschnittliche Bestandseinheit im Bestandsportfolio der BUWOG Group hat eine Größe von rund 69 m².

Das Mietwachstum des Gesamtbestands der BUWOG Group betrug im Geschäftsjahr 2017/18 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 2,8% (4,5%). Das deutsche Bestandsportfolio verzeichnete ein Like-for-like-Mietwachstum um 4,0% (3,2%). Das österreichische Bestandsportfolio wuchs in der Like-for-like-Betrachtung im Geschäftsjahr 2017/18 um 0,7% (6,3%).

Im Vergleich zum Fair Value vom 30. April 2017 ergab sich eine weitere positive Wertentwicklung aus dem Bestandsportfolio der BUWOG Group im Geschäftsjahr 2017/18, die insgesamt zu einem ergebniswirksamen Neubewertungsergebnis für den Berichtszeitraum in Höhe von EUR 238,1 Mio. führt. Eine tabellarische Übersicht des Neubewertungsergebnisses sowie weitere Informationen zur regionalen Verteilung sind auf Seite 143 dargestellt.

Die BUWOG Group hat im Geschäftsjahr 2017/18 für laufende Instandhaltungen, Brauchbarmachungen von Wohnungen zwecks Neuvermietung, Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklagen bei Privatisierungsobjekten sowie für Großinstandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Summe EUR 77,6 Mio. (EUR 66,3 Mio.) in ihre Immobilienbestände investiert. Dies entspricht im Durchschnitt einer Investition von EUR 22,9 pro m² (EUR 18,9 pro m²). Die Investitionen in Instandhaltung betragen EUR 25,8 Mio. (EUR 27,0 Mio.) bzw. EUR 7,6 pro m² (EUR 7,7 pro m²). Für aktivierungsfähige CAPEX-Maßnahmen wurden EUR 51,8 Mio. (EUR 39,3 Mio.) bzw. EUR 15,3 pro m² (EUR 11,2 pro m²) investiert. Die CAPEX-Aktivierungsquote beträgt damit 66,8% (59,2%) 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 2018	Anzahl Bestands-einheiten	Gesamt-nutzfläche in m ²	Annualisierte Nettokalt-miete ¹⁾ in EUR Mio.	Monatliche Nettokalt-miete ¹⁾ in EUR pro m ²	Fair Value ²⁾ in EUR Mio.	Fair Value ²⁾ in EUR pro m ²	Gross Rental Yield ³⁾	Leer-stand ⁴⁾
Bundeshauptstädte	11.479	902.751	62	5,90	1.756	1.945	3,5%	3,4%
Wien	6.388	562.198	36	5,46	1.065	1.894	3,3%	3,6%
Berlin	5.091	340.553	26	6,61	691	2.030	3,8%	3,0%
Landeshauptstädte/Großstädte ⁵⁾	18.829	1.206.423	77	5,46	1.351	1.120	5,7%	2,4%
Stadtnahe Regionen ⁶⁾	7.522	521.904	31	5,16	544	1.041	5,7%	3,5%
Ländliche Regionen	10.998	733.418	38	4,57	555	757	6,9%	4,7%
Gesamt BUWOG Group	48.828	3.364.496	208	5,34	4.207	1.250	5,0%	3,3%
davon Deutschland	27.297	1.702.742	122	6,09	2.282	1.340	5,3%	2,2%
davon Österreich	21.531	1.661.755	87	4,56	1.925	1.158	4,5%	4,5%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 30. April 2018

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

4) Basis m²

5) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil

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

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 2018		Kernbestand	Einzelwohnungs-verkaufsbestand	Block-verkaufsbestand	Gesamt-bestand
Bestandseinheiten	Stück	35.359	11.159	2.310	48.828
Gesamtnutzfläche	in m ²	2.295.378	892.752	176.365	3.364.496
Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR pro m ²	5,62	4,89	3,84	5,34
Fair Value ²⁾	in EUR Mio.	2.655	1.434	117	4.207
Fair Value ²⁾	in EUR pro m ²	1.157	1.606	665	1.250
Gross Rental Yield ³⁾	in %	5,7%	3,5%	6,5%	5,0%
Leerstand im Cluster	nach m ²	2,5%	4,9%	6,4%	3,3%

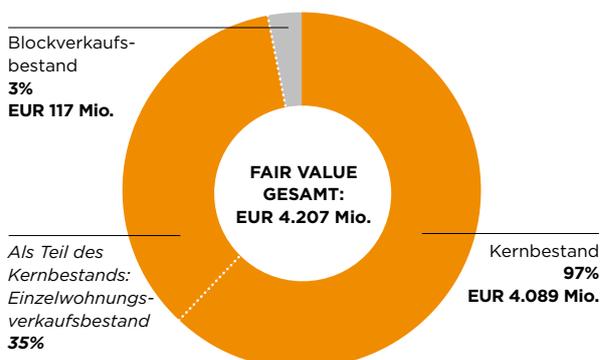
1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 30. April 2018

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 2018



VERKAUF VON BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY SALES)

Im Geschäftsjahr 2017/18 wurden im Rahmen von Einzelwohnungs- sowie Blockverkäufen insgesamt 1.022 Bestandseinheiten (1.731), davon 1.018 Einheiten (1.700) aus dem österreichischen und 6 (31) aus dem deutschen Bestand, verkauft. Damit wurde ein operatives Ergebnis (NOI) in Höhe von EUR 41,6 Mio. (EUR 44,3 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 2017/18 wurden insgesamt 567 Bestandseinheiten (614), davon 561 Einheiten aus dem österreichischen und sechs Einheiten aus dem deutschen Bestand, verkauft. Hierdurch wurde ein Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO in Höhe von EUR 39,3 Mio. (EUR 37,1 Mio.) und eine Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 62% (rund 57%) erzielt.

Im Rahmen von Blockverkäufen hat die BUWOG Group zur Portfoliobereinigung und -verdichtung im Geschäftsjahr 2017/18 insgesamt 455 Bestandseinheiten (1.117 Bestandseinheiten) veräußert, wovon 36 Bestandseinheiten aus dem Verkauf des Portfolios Tirol stammen. Der Ergebnisbeitrag der Blockverkäufe ist nicht Teil des Recurring FFO und wird im Total FFO berücksichtigt. Er beträgt insgesamt EUR 4,1 Mio. (EUR 5,4 Mio.) bei einer Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 17% (5%).

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 2018 bilanzierten Pipelineprojekte der BUWOG Group weisen einen Buchwert in Höhe von EUR 245,7 Mio. (EUR 277,5 Mio.) auf.

PIPELINE-PROJEKTE FAIR VALUE

zum 30. April 2018	Property Development Projekte Baubeginn > 6 Monate in EUR Mio.	Property Development Grundstücksreserven in EUR Mio.	Property Development Zur Veräußerung gehaltenes Vermögen in EUR Mio.	Asset Management Grundstücksreserven in EUR Mio.	Gesamt Pipelineprojekte in EUR Mio.	Anteil an Pipelineprojekten
Deutschland	194,7	0,0	0,0	0,1	194,8	79,3%
Österreich	46,9	2,2	0,0	1,7	50,9	20,7%
Summe	241,6	2,2	0,0	1,8	245,7	100,0%

SONSTIGE SACHANLAGEN

Der Buchwert der Sonstigen Sachanlagen in Höhe von insgesamt EUR 18,9 Mio. (EUR 14,9 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 12,3 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 m² 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 2018 EUR 133,4 Mio. (EUR 56,3 Mio.). Zum Stichtag befinden sich in Wien 350 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 56 Mio. in Bau. In Berlin befinden sich 448 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 119 Mio. in Bau. Im Geschäftsjahr 2017/18 wurde in Wien das Projekt Breitenfurter Straße 239 mit insgesamt 100 Einheiten fertiggestellt und in den Bestand übergeben. In Berlin wurden mit dem Projekt Ankerviertel 86 Einheiten fertiggestellt und in den Bestand 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 2018 konkrete Verkaufspläne, die eine zeitnahe Veräußerung erwarten lassen. Zum Stichtag 30. April 2018 bestehen diese Voraussetzungen für keine der Liegenschaften.

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 2018 insgesamt EUR 377,6 Mio. (EUR 355,5 Mio.).

IMMOBILIENBEWERTUNG

Die BUWOG Group erstellt ihren Konzernabschluss zum 30. April 2018 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. Die im Rahmen der Neubewertung festgestellten Fair Values der Immobilienbestände haben unmittelbaren Einfluss auf den Net Asset Value (NAV) und sind somit ein wesentlicher Faktor bei der Beurteilung der Vermögenslage der BUWOG Group.

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.

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENVERKEHRSWERTE IM GESCHÄFTSJAHR 2017/18

Der Fair Value des Immobilienvermögens der BUWOG Group zum 30. April 2018 konnte gemäß Bewertungsgutachten von CBRE im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesteigert werden. Das Neubewertungsergebnis des Immobilienvermögens nach IAS 40 beträgt zum 30. April 2018 EUR 242,0 Mio. Dabei resultieren EUR 210,1 Mio. aus der Bewertung des deutschen Immobilienbestands und EUR 28,0 Mio. aus der Bewertung des österreichischen Immobilienbestands. Darüber hinaus kam es zu einer Aufwertung bei Pipeline-Projekten in Höhe von insgesamt EUR 3,9 Mio.

Der Wertansatz der nach IAS 40 zum Buchwert erfassten Bestandsimmobilien betrug zum Stichtag 30. April 2018 EUR 4.206,5 Mio. und jener der Pipeline-Projekte EUR 245,7 Mio. In Summe ergibt sich daraus ein Buchwert des Immobilienvermögens in Höhe von EUR 4.452,3 Mio.

Die überdurchschnittlich positive Entwicklung des Fair Values im Immobilienbestand Deutschland von EUR 210,1 Mio. ist im Wesentlichen 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 Ballungszentren in Norddeutschland, wie beispielsweise Lübeck und Kiel. 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 Bewirtschaftung zum Anstieg des Fair Values, insbesondere in den Kernregionen der BUWOG Group, bei. Im deutschen Bestandsportfolio resultiert das höchste Neubewertungser-

gebnis aus Berlin (Bundeshauptstadt sowie stadtnahe Region) mit EUR 83,5 Mio., was im Wesentlichen aus der anhaltend starken Yield Compression resultiert. In den Landeshauptstädten/Großstädten wurden die Bestände in Lübeck (EUR 43,9 Mio.), Kiel (EUR 23,4 Mio.) sowie in den stadtnahen Regionen von Hamburg (EUR 16,4 Mio.) deutlich aufgewertet.

Im österreichischen Immobilienbestand der BUWOG Group resultiert die Aufwertung in Höhe von EUR 28,0 Mio. aus der positiven Entwicklung der Eigentumspreise am Immobilienmarkt. Die Anhebung der Fair Values erfolgte schwerpunktmäßig in den Einzelwohnungsverkaufsobjekten in Wien mit EUR 32,2 Mio.

Zusammengefasst wird das Neubewertungsergebnis in der Regional-Clustering nachfolgend dargestellt.

NEUBEWERTUNGSERGEBNIS DES BESTANDS NACH REGIONALEM CLUSTER

zum 30. April 2018	Neubewertungsergebnis in EUR Mio.	Fair Value in EUR Mio.	Fair Value in EUR pro m ²	Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾ in EUR pro m ²	Multiplikator Nettokaltmiete
Bundeshauptstädte	109,3	1.756	1.945	5,90	28,4
Wien	30,6	1.065	1.894	5,46	30,0
Berlin	78,7	691	2.030	6,61	26,4
Landeshauptstädte/Großstädte ²⁾	87,6	1.351	1.120	5,46	17,5
Stadtnahe Regionen ³⁾	22,4	544	1.041	5,16	17,4
Ländliche Regionen	18,9	555	757	4,57	14,5
Gesamt BUWOG Group	238,1	4.207	1.250	5,34	20,2
davon Deutschland	210,1	2.282	1.340	6,09	18,8
davon Österreich	28,0	1.925	1.158	4,56	22,2

In der Tabelle werden Auf- und Abwertungen saldiert dargestellt.

Fair Value sowie Neubewertungsergebnis gemäß Bewertungsgutachten von CBRE vom 30. April 2018

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

FINANZIERUNGEN

Im Wirtschaftsjahr 2017/18 erfolgten planmäßig diverse (Re-)Finanzierungen von Bestandsimmobilien bzw. erforderliche Verlängerungen von Betriebsmittellinien mit einem Volumen von insgesamt EUR 39,6 Mio.¹⁾ und einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,34%. Darüber hinaus konnte im Berichtsjahr ein Finanzierungsvolumen für Projektfinanzierungen in Höhe von insgesamt EUR 171,4 Mio.²⁾ mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,17% abgeschlossen werden.

In Summe setzte die BUWOG Group ihre Finanzierungen zu nachhaltig vorteilhaften Konditionen fort und konnte somit den Beitrag des Finanzergebnisses zum Recurring FFO weiter verbessern.

FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

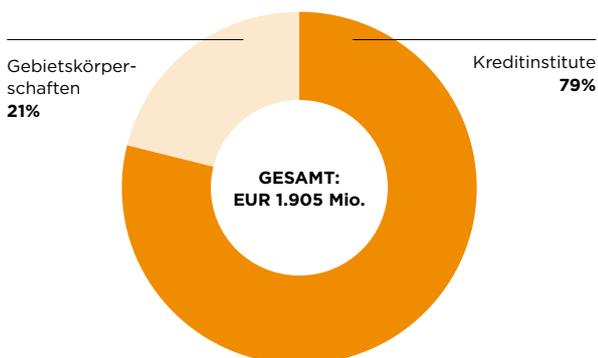
	Restschuld in EUR Mio.	Anteil an Restschuld	Ø Zinssatz	Ø Laufzeit in Jahren
Bankverbindlichkeiten	1.496	79%	2,15%¹⁾	10,1
davon Deutschland	806	42%	2,03%	5,7
davon Österreich	689	36%	2,29%	15,2
Gebietskörperschaften	408	21%	1,73%	18,6
davon Deutschland	1	0%	3,00%	21,2
davon Österreich	408	21%	1,73%	18,6
Wandelschuldverschreibung	1	0%	0,00%	3,4
Gesamt	1.905	100%	2,06%	11,9

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten
1) Inkl. Aufwendungen für derivative Finanzinstrumente.

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 2018 rund EUR 1.905 Mio. Die Netto-Finanzverbindlichkeiten von EUR 1.670,2 Mio. in Relation zum Buchwert von EUR 4.963,2 Mio. des Gesamtportfolios ergeben den Loan-to-Value. Dieser konnte im Vergleich zum 30. April 2017 erfolgreich von 44,1% auf 33,7% (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 2018



WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG

Zum 30. April 2018 sind von der im Geschäftsjahr 2016/17 erfolgreich abgeschlossenen, unbesicherten Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 300 Mio. aufgrund der Ablösung durch die Vonovia SE zu einem Wandlungspreis in Höhe von EUR 25,10 je Aktie, verbleibend EUR 1,2 Mio. aushaftend.

Aus der Ablösung der Wandelschuldverschreibung resultiert ein durchschnittlicher Zinsnachteil in Höhe von rund 0,28% in Bezug auf die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns.

1) Zum 30. April 2018 sind EUR 32,1 Mio. mangels Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen noch nicht ausgezahlt.
2) Zum 30. April 2018 sind EUR 162,6 Mio. mangels Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen noch nicht ausgezahlt.

UNTERNEHMENS-RATING BBB+

Im Berichtsjahr unterzog sich die BUWOG AG erstmalig einem Corporate-Credit-Rating-Verfahren und wurde durch die international führende Rating-Agentur S&P mit BBB+ mit stabilem Ausblick eingestuft. In der Begründung verwies S&P unter anderem auf die regionale Verteilung, Qualität und den geringen Leerstand des BUWOG-Bestandspportfolios. In Bezug auf die Development-Aktivitäten hob S&P die Flexibilität des Geschäftsmodells der BUWOG AG, das die Möglichkeit bietet, bei sich ändernden Marktbedingungen vom Bau-zum-Verkauf in den Bau-in-den-eigenen-Bestand zu wechseln, hervor. Durch das sehr positive Rating sicherte sich die BUWOG AG eine größere Unabhängigkeit in der Finanzierung zu günstigen Konditionen. Gleichzeitig sieht sich die BUWOG AG in der Verfolgung ihres Geschäftsmodells durch die Einschätzungen von S&P bestätigt.

FINANZIERUNGSPARTNER UND TILGUNGSTRUKTUR

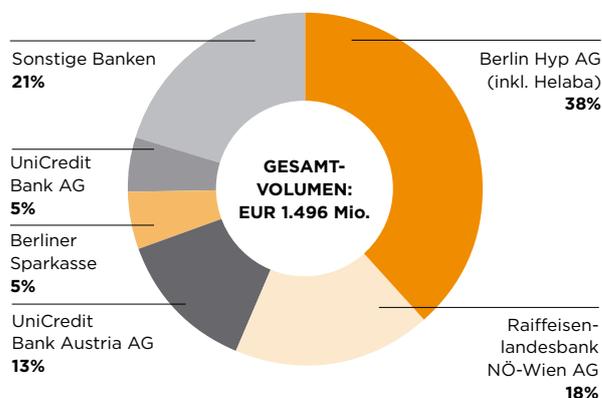
Die BUWOG Group profitiert von ihren historisch gewachsenen, langjährigen Geschäftsbeziehungen zu über 40 Kreditinstituten in Österreich und Deutschland. Zu den wichtigsten Vertragspartnern zählen die Berlin Hyp AG, die Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG, die UniCredit Bank Austria AG, die Berliner Sparkasse 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.

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.

Die Tilgungsstruktur nach Fälligkeit stellt sich wie folgt dar:

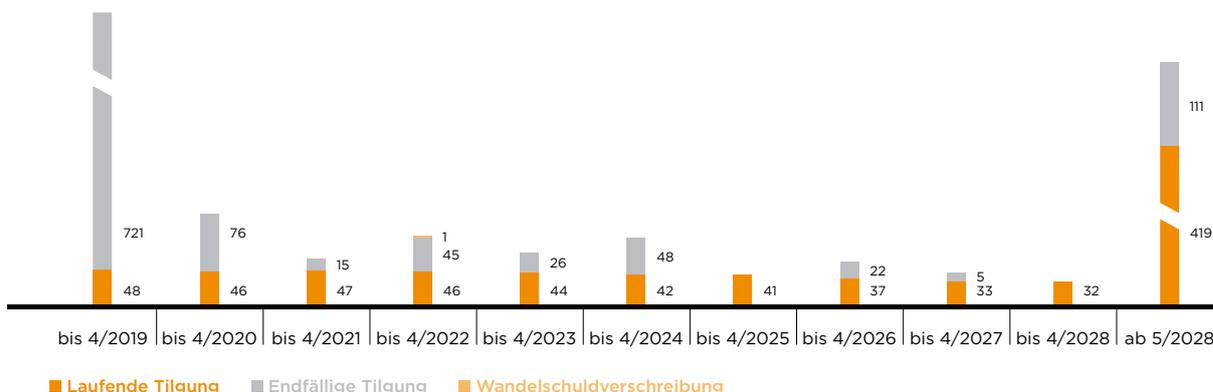
WESENTLICHE FINANZIERUNGSPARTNER

per 30. April 2018



TILGUNG NACH FÄLLIGKEIT

p.a., Basis Restschuld in EUR Mio.



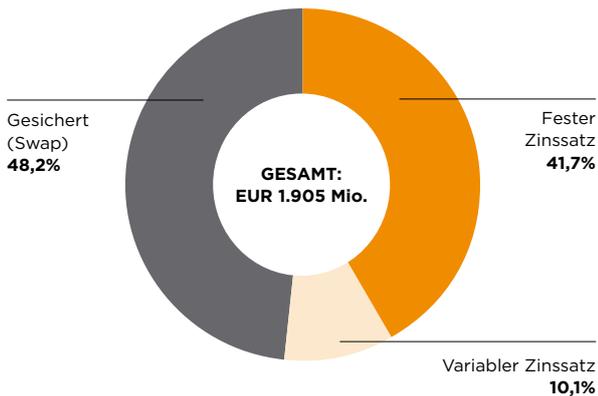
Im Geschäftsjahr 2016/17 kam es bei Bankfinanzierungen in der BUWOG Group zu keinem Bruch von Covenants. Im Berichtsjahr wurden grundsätzlich alle Financial Covenants erfüllt. Als Folge von verspätet zur Verfügung gestellten Jahresabschlüssen (Information Covenants) hätten die finanzierenden Banken bei einem Finanzierungsvolumen von EUR 658,8 Mio. zum 30. April 2018 die Möglichkeit gehabt, von dem vertraglich vereinbarten Kündigungsrecht Gebrauch zu machen, daher wurden die bisher als langfristige Finanzverbindlichkeiten gezeigten Beträge auf kurzfristig umgegliedert. Tatsächlich ist eine Fälligstellung nicht erfolgt. Die nicht zeitgerecht zur Verfügung gestellten Informationen wurden mittlerweile nachgeholt. Das gute Rating der BUWOG im Investmentgrade-Bereich untermauert die Bonitätsstärke und trägt zu einer partnerschaftlichen Beziehung mit den Kreditgebern bei.

VERZINSUNGSSTRUKTUR

Entsprechend der langfristig ausgerichteten Finanzierungsstruktur sind die abgeschlossenen Finanzierungsverträge zu rund 90% über Festzinsvereinbarungen bzw. mit Zinsswaps gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Der durchschnittliche gewichtete Nominalzinssatz ist aufgrund der gewandelten Wandelschuldverschreibung im Zuge des Übernahmeangebots durch die Vonovia SE im abgeschlossenen Geschäftsjahr von 1,78% auf 2,06% gestiegen.

VERZINSUNGSSTRUKTUR

zum 30. April 2018



WOHNBAUFÖRDERUNGEN

Eine Besonderheit in der Finanzierung der BUWOG Group stellen die Förderdarlehen in Österreich von Kreditinstituten und Gebietskörperschaften mit einem Anteil von rund 24% 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 Landeswohnbaufördergesetzen 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 Restriktionen 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 2018 eine durchschnittliche Verzinsung von rund 1,59% auf. Die Förderdarlehen sind überwiegend fix verzinst und beinhalten Annuitätensprünge bzw. Staffelzinsvereinbarungen, die bei Vertragsabschluss bekannt sind und grundsätzlich mittels Mietzinssteigerungen weitergegeben werden.

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 2018 hält die BUWOG Group Derivate mit einem Referenzbetrag in Höhe von EUR 919 Mio. In Summe sind somit rund 90% der Finanzverbindlichkeiten durch Swaps bzw. Festzinsvereinbarungen gegen das Zinsänderungsrisiko abgesichert. Aufgrund von Floor-Vereinbarungen (der negative Euribor wird, aus dem Grundgeschäft nicht weitergegeben) bei abgesicherten Grundgeschäften mit einem Volumen von EUR 477 Mio. kommt es aufgrund der aktuell negativen Referenzzinssätze zu einem Anstieg des Zinsaufwands. Weitere Einzelheiten der Derivate sind dem Kapitel 7.2.5 *Zins- und Kursänderungsrisiko* im Konzernabschluss zu entnehmen.

ANGABEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die nachfolgenden Ausführungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nehmen Bezug auf das abgeschlossene Geschäftsjahr 2017/18 sowie das Vorjahr 2016/17 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 den NOI von EUR 156,9 Mio. auf EUR 157,3 Mio. steigern. Bedingt durch den Portfolio-Verkauf Tirol sank die annualisierte Nettokaltmiete von EUR 214,4 Mio. auf EUR 210,9 Mio.

Der Geschäftsbereich Property Sales ist durch margenstarke Einzelwohnungsverkäufe und Blockverkäufe zur Portfoliooptimierung an Investoren gekennzeichnet. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 1.022 Bestands-einheiten (1.731) verkauft, 567 (614) Einheiten im Einzelwohnungsverkauf mit einer stabil hohen Marge in Höhe von 62 % sowie 455 (1.117) Einheiten im Blockverkauf. Durch ein niedrigeres Volumen im Bereich Blockverkauf sank der NOI des Geschäftsbereichs um EUR 2,7 Mio. auf EUR 41,6 Mio.

Der NOI des Geschäftsbereichs Property Development in Höhe von EUR 57,7 Mio. (EUR 28,3 Mio.) konnte im Berichtszeitraum mehr als verdoppelt werden. Diese positive Entwicklung spiegelt sich auch in der Anzahl an fertiggestellten Einheiten in Wien und Berlin wider, die um 5,4% auf 432 Einheiten gesteigert werden konnten.

ERTRAGSLAGE

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in EUR Mio.	2017/18	2016/17	Veränderung
NOI aus Asset Management	157,3	156,9	0,3%
NOI aus Property Sales ¹⁾	41,6	44,3	-6,2%
NOI aus Property Development	57,7	28,3	>100%
Sonstige betriebliche Erträge	4,6	3,5	31,6%
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-77,0	-40,6	-89,5%
Operatives Ergebnis	184,3	192,4	-4,2%
Sonstiges Bewertungsergebnis	242,0	335,2	-27,8%
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	426,3	527,5	-19,2%
Finanzergebnis	-83,0	-69,3	-19,8%
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	343,3	458,3	-25,1%
Konzernergebnis	279,3	366,7	-23,8%
Konzernergebnis je Aktie²⁾ in EUR	2,46	3,59	-31,5%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Inklusive Anpassung IFRS 5 EUR 0,0 Mio. (EUR 1,8 Mio.)

2) Basis 111.574.193 Aktien, VJ: 99.773.479 Aktien (gewichtet)

Asset Management. Die Erträge aus dem Geschäftsbereich Asset Management resultieren aus Nettokaltmieten für Wohnimmobilien in Höhe von EUR 193,5 Mio. (EUR 200,1 Mio.) und sonstigen Mieterträgen in Höhe von EUR 17,4 Mio. (EUR 14,4 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 107,6 Mio. (EUR 112,0 Mio.) und sonstige Umsatzerlöse in Höhe von EUR 0,3 Mio. (EUR 0,2 Mio.). Diesen Umsätzen stehen Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen in Höhe von EUR 106,8 Mio. (EUR 112,1 Mio.) sowie Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen in Höhe von EUR 54,7 Mio. (EUR 57,7 Mio.) – davon Instandhaltungsaufwendungen für den eigenen Bestand in Höhe von EUR 25,9 Mio. (EUR 27,1 Mio.) – gegenüber.

Der NOI aus Asset Management blieb, trotz des Portfolio-Verkaufs Tirol im vergangenen Geschäftsjahr, mit EUR 157,3 Mio. (EUR 156,9 Mio.) stabil. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung des NOI aus Asset Management Deutschland von EUR 81,5 Mio. auf EUR 90,0 Mio. Hintergrund sind die hohen Neuvermietungsabschlüsse und Bestandsmieterhöhungen in Berlin und weiteren Großstädten. Der NOI aus dem Asset Management Österreich sank von EUR 75,4 Mio. auf EUR 67,3 Mio.

ÜBERSICHT ASSET MANAGEMENT

in EUR Mio.	2017/18	2016/17	Veränderung
Mieterlöse Wohnen	193,5	200,1	-3,3%
Sonstige Mieterträge	17,4	14,4	21,0%
Mieterlöse	210,9	214,4	-1,7%
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse	107,6	112,0	-3,9%
Sonstige Umsatzerlöse	0,3	0,2	11,9%
Umsatzerlöse	318,8	326,7	-2,4%
NOI aus Asset Management	157,3	156,9	0,3%
NOI-Marge Asset Management	74,5%	73,1%	1,4 PP

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

Property Sales. Das operative Ergebnis (NOI) aus Property Sales reduzierte sich im Geschäftsjahresvergleich von EUR 44,3 Mio. auf EUR 41,6 Mio. Auch die Anzahl der verkauften Bestandseinheiten verringerte sich von 1.731 im Vorjahr auf 1.022 Einheiten, davon im Vorjahr 1.116 Bestandseinheiten aus dem Verkauf des Portfolios Tirol. Die Marge im Einzelwohnungsverkauf von 62% konnte gegenüber dem Vorjahr um 5,5 Prozentpunkte gesteigert werden. Die Position „Anpassung IFRS 5“ enthält die Neubewertung des zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögens nach IFRS 5 und betrug im Vorjahr EUR 1,8 Mio. Dieser Bewertungseffekt wird bei der NOI-, EBITDA- und Total-FFO-Ermittlung bereinigt und in der Periode der Realisierung der Verkaufserlöse als Teil des jeweiligen Ergebnisses gezeigt. Die wesentlichen Parameter zur Aufteilung zwischen Einzelwohnungsverkauf und Blockverkauf (Objekt- und Portfolioverkauf) sind der folgenden Darstellung zu entnehmen:

ÜBERSICHT PROPERTY SALES

	2017/18	2016/17	Veränderung
Verkauf von Bestandseinheiten	1.022	1.731	-41,0%
davon Einzelwohnungsverkauf	567	614	-7,7%
davon Blockverkauf	455	1.117	-59,3%
Umsätze Property Sales in EUR Mio.	130,7	228,4	-42,8%
davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.	104,0	104,9	-0,8%
davon Blockverkauf in EUR Mio.	26,7	123,4	-78,4%
NOI Property Sales in EUR Mio.	41,6	44,3	-6,2%
Anpassung IFRS 5 aktuelles Jahr	0,0	-1,8	100%
Anpassung IFRS 5 Vorjahr	1,8	0,0	n.a.
NOI Property Sales in EUR Mio. bereinigt	43,4	42,5	2,0%
davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.	39,2	37,1	5,8%
davon Blockverkauf in EUR Mio.	4,2	5,4	-23,8%
Marge auf den Fair Value	50%	23%	26,8 PP
davon Einzelwohnungsverkauf	62%	57%	5,5 PP
davon Blockverkauf	17%	5%	12,7 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 2017/18 sehr erfolgreich. Die Umsätze aus dem Verkauf übertrafen das Vorjahresergebnis um 17,7% und liegen im aktuellen Geschäftsjahr bei EUR 205,6 Mio. Das um den auf den beizulegenden Zeitwert von im Bau befindlichen Immobilienvermögen bereinigte Ergebnis in Österreich hat sich um 88,2% verbessert und beträgt EUR 31,6 Mio. Einen wesentlichen Ergebnisbeitrag erzielten dabei die Übergaben aus dem exklusiven Projekt in der Pfarrwiesengasse, dem Projekt „Seefeld I“, dem Projekt „Southgate“, sowie dem Projekt Töllergasse T(h)ree. Des Weiteren wurden im aktuellen Geschäftsjahr vier Grundstücksverkäufe in Österreich (Walter-Jurmann-Gasse mit einem Ergebnis in Höhe von EUR 0,7 Mio., Windmühlgasse mit einem Ergebnis in Höhe von EUR 3,4 Mio., Triester Straße mit einem Ergebnis in Höhe von EUR 0,6 Mio. und Pfeiffergasse mit einem Ergebnis in Höhe von EUR 0,4 Mio.) und ein Grundstücksverkauf in Deutschland getätigt (Harzer Straße mit einem Ergebnis in Höhe von EUR 5,3 Mio.).

Mit dem insgesamt deutlichen Anstieg des NOI im Geschäftsjahr sowie einer NOI-Marge von rund 19% bestätigt die BUWOG Group ihre strategisch erfolgreiche Ausrichtung in diesem Geschäftsbereich.

ÜBERSICHT PROPERTY DEVELOPMENT

	2017/18	2016/17	Veränderung
Verkaufte und übergebene Einheiten	432	410	5,4%
davon Deutschland	164	189	-13,2%
davon Österreich	268	221	21,3%
Umsätze Property Development in EUR Mio.	205,6	174,7	17,7%
davon Deutschland in EUR Mio.	75,0	78,3	-4,3%
davon Österreich in EUR Mio.	130,6	96,3	35,6%
NOI Property Development in EUR Mio.	57,7	28,3	>100%
Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-19,6	-5,6	>100%
NOI Property Development bereinigt in EUR Mio.	38,1	22,7	67,9%
davon Deutschland in EUR Mio.	6,5	5,9	10,1%
davon Österreich in EUR Mio.	31,6	16,8	88,2%
NOI-Marge Property Development bereinigt	18,5%	13,0%	5,5 PP
davon Deutschland	8,7%	7,5%	1,1 PP
davon Österreich	24,2%	17,5%	6,8 PP

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen. Aufwendungen, die den drei Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbar sind, betragen EUR 77,0 Mio. (EUR 40,6 Mio.). Im Wesentlichen umfassen diese den Personalaufwand in Höhe von EUR 30,1 Mio. (EUR 15,8 Mio.), den Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand in Höhe von EUR 22,9 Mio. (EUR 9,4 Mio.) sowie EDV- und Kommunikationsaufwendungen in Höhe von EUR 5,7 Mio. (EUR 3,7 Mio.). Die Aufwendungen für Werbung und Marketing betragen EUR 2,9 Mio. (EUR 2,0 Mio.). Die wesentliche Steigerung des Beratungsaufwands ist auf die strategische Beratung aufgrund des Übernahmeangebots der Vonovia SE zurückzuführen. Einen weiteren Faktor bildet der Anstieg des durchschnittlichen Mitarbeiterstands (FTE) auf 761 (718).

Sonstiges Bewertungsergebnis. Das sonstige Bewertungsergebnis von EUR 242,0 Mio. (EUR 335,2 Mio.) beinhaltet im Wesentlichen die Anpassungen auf den beizulegenden Zeitwert jener Immobilien, die in der Bilanz im Immobilienvermögen dargestellt sind. Für weitere Details wird auf das Kapitel 5.7 *Neubewertung von Immobilienvermögen* im Konzernabschluss verwiesen.

Finanzergebnis. Das Finanzergebnis in Höhe von EUR -83,0 Mio. (EUR -69,3 Mio.) beinhaltet neben baren Finanzierungsaufwendungen von EUR -42,7 Mio. (EUR -47,9 Mio.) auch das unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Derivate von EUR -15,9 Mio. (EUR +1,8 Mio.) sowie der Finanzverbindlichkeiten von EUR -11,3 Mio. (EUR -10,9 Mio.). Dieses unbare Ergebnis aus der Fair-Value-Bewertung der Finanzverbindlichkeiten ist auf die unterschiedliche Entwicklung der zugrunde liegenden Diskontkurve im Geschäftsjahr 2017/18 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 Rückgang des operativen Ergebnisses um 4,2% auf EUR 184,3 Mio. resultiert aus den zuvor dargestellten Effekten. 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 170,6 Mio. (EUR 188,1 Mio.).

EBITDA

in EUR Mio.	2017/18	2016/17	Veränderung
Operatives Ergebnis	184,3	192,4	-4,2%
Zu-/Abschreibung	4,2	3,1	34,0%
Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-19,6	-5,6	>100%
Anpassung IFRS 5 Vorjahr	1,8	0,0	n.a.
Anpassung IFRS 5 aktuelles Jahr	0,0	-1,8	n.a.
EBITDA¹⁾	170,6	188,1	-9,3%
EBITDA Asset Management	103,0	127,6	-19,2%
EBITDA Property Sales¹⁾	41,0	41,7	-1,7%
davon Einzelwohnungsverkauf	37,1	36,3	2,0%
davon Blockverkauf	3,9	5,3	-26,3%
EBITDA Property Development	26,6	18,9	41,0%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) 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 10,4% auf EUR 129,4 Mio. (EUR 117,2 Mio.) erneut gesteigert werden. Die um 31,8% erhöhten CAPEX-Investitionen in den Bestand und die damit gesteigerte Aktivierungsquote führen zu einer Verminderung des AFFO um 0,3% auf EUR 77,7 Mio.

FFO

in EUR Mio.	2017/18	2016/17	Veränderung
Konzernergebnis	279,3	366,7	-23,8%
Ergebnis aus Property Sales	-41,6	-44,3	6,2%
Übriges Finanzergebnis	40,1	20,9	91,8%
Neubewertung von Immobilienvermögen ¹⁾	-261,6	-340,7	23,2%
Zu-/Abschreibung	4,2	3,1	36,4%
Latente Steuern	49,1	62,3	-21,2%
Sonstiges	20,8	12,2	70,3%
FFO	90,2	80,1	12,6%
Ergebnis Einzelwohnungsverkauf	39,2	37,1	5,8%
Recurring FFO	129,4	117,2	10,4%
Ergebnis Blockverkauf	4,2	5,4	-23,8%
Total FFO	133,6	122,6	9,0%
Recurring FFO je Aktie in EUR unverwässert ²⁾	1,16	1,17	-1,2%
Total FFO je Aktie in EUR unverwässert ²⁾	1,20	1,23	-2,6%
Recurring FFO	129,4	117,2	10,4%
CAPEX	-51,7	-39,3	-31,8%
AFFO	77,7	77,9	-0,3%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Enthält das Neubewertungsergebnis des Immobilienvermögens EUR 242,0 Mio. (EUR 335,2 Mio.) und die Bewertung des in Bau befindlichen Immobilienvermögens EUR 19,6 Mio. (EUR 5,6 Mio.)

2) Basis 111.574.193 Aktien, VJ: 99.773.479 Aktien (gewichtet)

Im übrigen Finanzergebnis werden das sonstige Finanzergebnis in Höhe von EUR -36,0 Mio. (EUR -18,0 Mio.), das Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR -2,7 Mio. (EUR -2,8 Mio.), das Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten sonstigen finanziellen Vermögenswerten in Höhe von EUR +0,5 Mio. (EUR +0,6 Mio.), zahlungswirksame Finanzierungskosten aus laufenden Kreditaufnahmen in Höhe von EUR +0,6 Mio. (EUR +1,1 Mio.) sowie der Zinszuwachs nach der Effektivzinsmethode der im Berichtszeitraum begebenen Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR -2,6 Mio. (EUR -1,7 Mio.) bereinigt (insgesamt EUR -40,1 Mio. und im Vorjahr EUR -20,9 Mio.).

Die Position Zu-/Abschreibung enthält die Abschreibungen auf sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte in Höhe von EUR 3,8 Mio. (EUR 2,4 Mio.) sowie Aufwendungen aus der Bewertung von Immobilienvorräten in Höhe von EUR 0,4 Mio. (EUR 0,7 Mio.).

In der Position „Sonstiges“ sind Personalaufwendungen in Höhe von EUR 0,6 Mio. (EUR 2,4 Mio.) und Sachkosten in Höhe von EUR 8,7 Mio. (EUR 7,1 Mio.) für projektbezogene und sonstige nicht wiederkehrende Aufwendungen sowie Aufwendungen für ein Mitarbeitererevent in Höhe von EUR 0,6 Mio. (EUR 0,0 Mio.) enthalten. Des Weiteren sind in dieser Position Beratungsleistungen im Gesamtvolumen von EUR 10,6 Mio. (EUR 0,0 Mio.), die im Rahmen der strategischen Beratung aufgrund des Übernahmeangebots der Vonovia SE angefallen sind, ausgewiesen. Zusätzlich enthält diese Position eine Abfindungszahlung an Herrn Segal zum Ausgleich der Restlaufzeit des Anstellungsvertrags und des Verzichts auf die Ausübung des Sonderkündigungsrechts in Höhe von EUR 2,5 Mio. (EUR 0,0 Mio.), Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen durch Eigenkapitalinstrumente in Höhe von EUR 0,0 Mio. (EUR 0,2 Mio.), Erträge aus Versicherungsvergütungen in Höhe von EUR 0,5 Mio. (EUR 0,5 Mio.) und Erträge aus Rückvergütung sonstiger Aufwendungen aus Vorperioden in Höhe von EUR 0,0 Mio. (EUR 0,5 Mio.). Des Weiteren sind in dieser Position sonstige Aufwendungen, sonstige Mieterträge und sonstige betriebliche Erträge im Rahmen der Abrechnung mit einem Großmieter in Höhe von EUR 1,0 Mio. als Schadensvergütung, EUR 2,1 Mio. als sonstige Mieterträge und EUR 0,7 Mio. als Ertrag aus der Auflösung von Haftrücklässen sowie im Vorjahr Zuführungen zu Rückstellungen für außergewöhnliche und/oder aperiodische Schadensfälle und Rechtsstreitigkeiten in Höhe von EUR 0,0 Mio. (EUR 3,5 Mio.) erfasst.

VERMÖGENSLAGE

VERKÜRZTE BILANZ

in EUR Mio.	30. April 2018	30. April 2017	Veränderung
Immobilienvermögen	4.452,3	4.203,9	5,9%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	133,4	56,3	>100%
Sonstige Sachanlagen	18,9	14,9	26,3%
Immaterielle Vermögenswerte	17,3	14,6	18,6%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	240,3	127,7	88,2%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	13,6	15,5	-11,9%
Latente Steueransprüche	0,0	0,2	-100%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	15,7	-100%
Steuererstattungsansprüche	14,6	3,9	>100%
Immobilienvorräte	377,6	355,5	6,2%
Liquide Mittel	219,3	211,4	3,7%
AKTIVA	5.487,3	5.019,7	9,3%
Eigenkapital	2.822,3	1.995,8	41,4%
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibung	1,2	288,0	-99,6%
Finanzverbindlichkeiten	1.888,3	1.963,5	-3,8%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	424,7	464,0	-8,5%
Steuerschulden	12,4	28,8	-56,9%
Rückstellungen	15,2	14,6	3,9%
Latente Steuerschulden	323,2	264,9	22,0%
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	0,0	0,1	-100%
PASSIVA	5.487,3	5.019,7	9,3%



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 Konzernabschluss 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 Aufbau der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen ist auf eine Anzahlung im Rahmen eines Portfoliankaufs in Deutschland zurückzuführen.

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 8,2% auf EUR 25,85 je Aktie. Für weitere Einzelheiten wird auf das Unterkapitel *EPRA-Performance-Kennzahlen* des Konzernlageberichts verwiesen.

EPRA NAV

in EUR Mio.	30. April 2018	30. April 2017	Veränderung
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen	2.796,7	1.974,6	41,6%
Firmenwerte	-5,6	-5,6	0,0%
Immobilienvorräte (Buchwert) ¹⁾	-377,6	-355,5	-6,2%
Immobilienvorräte (Zeitwert)	421,0	427,7	-1,6%
Selbstgenutztes Gebäude (Buchwert)	-17,1	-13,6	-25,9%
Selbstgenutztes Gebäude (Zeitwert)	21,6	19,1	13,4%
Positiver Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-0,0	0,0	n.a.
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	44,3	66,1	-33,0%
Aktive latente Steuern auf Immobilienvermögen	-0,0	-0,2	99,9%
Passive latente Steuern auf Immobilienvermögen bereinigt ²⁾	345,9	305,6	13,2%
Latente Steuern Immobilienvorräte	-11,3	-20,0	43,3%
Latente Steuern derivative Finanzinstrumente	-8,5	-13,4	36,3%
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	3.209,5	2.384,8	34,6%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	124.149.546	99.773.479	24,4%
EPRA NAV je Aktie in EUR unverwässert (Stichtag)	25,85	23,90	8,2%

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 45,2 Mio. (EUR 33,4 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 2017 von 44,1% auf 33,7% gesunken. Der Rückgang ist bestimmt durch den Anstieg des Immobilienvermögens im Zuge der Neubewertung zum 30. April 2018, der starken Entwicklung des Geschäftsbereichs Property Development und der Wandlung von Wandelschuldverschreibungen in Aktien.

LOAN-TO-VALUE RATIO

in EUR Mio.	30. April 2018	30. April 2017	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.119,8	1.844,6	-39,3%
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	768,5	118,8	>100%
Zur Veräußerung bestimmte Finanzierungen	0,0	0,1	-100%
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	1,2	288,0	-99,6%
Finanzverbindlichkeiten	1.889,4	2.251,6	-16,1%
Liquide Mittel	-219,3	-211,4	-3,7%
Netto-Finanzverbindlichkeiten	1.670,2	2.040,2	-18,1%
Immobilienvermögen	4.452,3	4.203,9	5,9%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	133,4	56,3	>100%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	15,7	-100%
Immobilienvorräte	377,6	355,5	6,2%
Buchwert Gesamtportfolio	4.963,2	4.631,4	7,2%
Loan to Value Ratio	33,7%	44,1%	-10,4 PP

FINANZLAGE

GELDFLUSSRECHNUNG

in EUR Mio.	2017/18	2016/17	Veränderung
Cashflow aus dem Ergebnis	98,7	91,1	8,4%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	38,8	109,2	-64,4%
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-118,1	-57,5	>100%
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	87,2	77,2	12,9%
Cashflow	7,9	128,9	-93,9%

Der Cash Flow 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 98,7 Mio. (EUR 91,1 Mio.). Der Nettomittelabfluss aus den Net-Working-Capital-Positionen belief sich auf EUR 59,9 Mio. (EUR 18,1 Mio.). Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, der vorwiegend durch die Geschäftsbereiche Asset Management und Property Development bestimmt ist, hat sich um EUR 70,4 Mio. (64,4%) von EUR 109,2 Mio. auf EUR 38,8 Mio. verringert.

Der negative Cashflow aus Investitionstätigkeit beträgt EUR 118,1 Mio. (EUR 57,5 Mio.) und hat sich gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt. Den Auszahlungen für Investitionen in das Immobilienvermögen, für das in Bau befindliche Immobilienvermögen sowie für den Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten in Höhe von EUR 254,7 Mio. (EUR 298,7 Mio.) standen Rückflüsse in Höhe von EUR 133,1 Mio. – im Vorjahr bedingt durch den Portfolio-Verkauf Tirol EUR 236,2 Mio. – gegenüber.

Der gegenüber dem Vorjahr um 12,9 % gestiegene positive Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von EUR 87,2 Mio. (EUR 77,2 Mio.) ist geprägt durch die Kapitalerhöhung mit einem Nettozufluss von EUR 297,4 Mio. Dem stehen Mittelabflüsse aus dem Nettorückgang sonstiger kurzfristiger und langfristiger Finanzierungen von EUR 89,3 Mio. (EUR 101,2 Mio.), aus Dividendenzahlungen von EUR 78,2 Mio. (EUR 69,0 Mio.) und aus gezahlten Zinsen von EUR 42,7 Mio. (EUR 47,9 Mio.) gegenüber. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres war zusätzlich ein Nettozufluss aus der Emission einer Wandelanleihe in Höhe von EUR 297,0 Mio. zu verzeichnen.

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.	2017/18	2016/17
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	3.209,5	2.384,8
EPRA NAV je Aktie in EUR unverwässert (Stichtag)	25,85	23,90
EPRA NNNAV	3.147,1	2.306,2
EPRA NNNAV je Aktie	25,35	23,11
EPRA-Earnings	40,6	48,9
EPRA Net Initial Yield	4,3%	4,4%
EPRA Leerstandsquote	3,3%	3,0%
EPRA Kostenquote (inkl. direkte Leerstandskosten)	54,1%	42,5%
EPRA Kostenquote (exkl. direkte Leerstandskosten)	52,5%	41,0%

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 8,2% auf EUR 3,2 Mrd. bzw. EUR 25,85 je Aktie gesteigert werden. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der positiven Entwick-lung der Geschäftsbereichsergebnisse und dem durch die Wandlung der Wandelanleihe erhöhten Eigenkapital.

EPRA NAV UND EPRA NNAV

in EUR Mio.	30. April 2018	30. April 2017	Veränderung
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen	2.796,7	1.974,6	41,6%
Firmenwerte	-5,6	-5,6	0,0%
Immobilienvorräte (Buchwert) ¹⁾	-377,6	-355,5	-6,2%
Immobilienvorräte (Zeitwert)	421,0	427,7	-1,6%
Selbstgenutztes Gebäude (Buchwert)	-17,1	-13,6	-25,9%
Selbstgenutztes Gebäude (Zeitwert)	21,6	19,1	13,4%
Positiver Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-0,0	0,0	n.a.
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	44,3	66,1	-33,0%
Aktive latente Steuern auf Immobilienvermögen	-0,0	-0,2	99,9%
Passive latente Steuern auf Immobilienvermögen bereinigt ²⁾	345,9	305,6	13,2%
Latente Steuern Immobilienvorräte	-11,3	-20,0	43,3%
Latente Steuern derivative Finanzinstrumente	-8,5	-13,4	36,3%
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	3.209,5	2.384,8	34,6%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	124.149.546	99.773.479	24,4%
EPRA NAV je Aktie in EUR unverwässert (Stichtag)	25,85	23,90	8,2%

EPRA NNAV

EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	3.209,5	2.384,8	34,6%
Positiver Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-0,0	0,0	n.a.
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-44,3	-66,1	33,0%
Differenz Marktwert und Buchwert von Finanzverbindlichkeiten	-26,6	-25,8	-3,0%
Latente Steuern derivative Finanzinstrumente	8,5	13,4	-36,3%
EPRA NNAV	3.147,1	2.306,2	36,5%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	124.149.546	99.773.479	24,4%
EPRA NNAV je Aktie	25,35	23,11	9,7%

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 45,2 Mio. (EUR 33,4 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 Anstieg der sonstigen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen in Höhe von EUR 36,4 Mio., mit EUR 0,36 unter dem Vorjahreswert von EUR 0,49.

in EUR Mio.	2017/18	2016/17	Veränderung
Konzernergebnis (Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft)	274,1	357,8	-23,4%
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen ²⁾	-261,6	-340,7	23,2%
Ergebnis aus Property Sales	-38,9	-43,3	10,3%
Ergebnis aus Property Development	-24,8	-17,4	-42,6%
Steuern auf Property Sales und Property Development	17,3	16,1	7,6%
Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten	27,3	9,2	>100%
Latente Steuern in Bezug auf EPRA Anpassungen	37,1	52,5	-29,4%
Anteil der nicht beherrschenden Anteile in Bezug auf EPRA Anpassungen	10,2	14,8	-31,1%
EPRA-Earnings	40,6	48,9	-17,0%
Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)	111.574.193	99.773.479	11,8%
Unverwässerte EPRA-Earnings pro Aktie in EUR	0,36	0,49	-25,7%
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	111.947.413	106.113.804	5,5%
Verwässerte EPRA-Earnings pro Aktie in EUR	0,36	0,46	-21,3%

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 4,3%.

		BUWOG Group zum 30. April 2018	Österreich zum 30. April 2018	Deutschland zum 30. April 2018
Fair Value Bestandsimmobilien ¹⁾	in EUR Mio.	4.207	1.925	2.282
Zur Veräußerung gehaltenes Vermögen	in EUR Mio.			0
Fair Value Bestandsimmobilien (netto)	in EUR Mio.	4.207	1.925	2.282
Erwerbsnebenkosten ²⁾	in EUR Mio.	337	138	199
Fair Value Bestandsimmobilien (brutto)	in EUR Mio.	4.543	2.062	2.481
Annualisierte Nettokaltmiete ³⁾	in EUR Mio.	208	87	122
Nicht umlegbare Objektkosten	in EUR Mio.	13	5	8
Annualisierte Nettokaltmiete (netto)	in EUR Mio.	195	81	114
Net Initial Yield	%	4,3%	3,9%	4,6%

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

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 3,3%.

zum 30. April 2018	Anzahl Bestandseinheiten	Marktmiete in EUR Mio. ¹⁾	Marktmiete leerstehende Einheiten in EUR Mio. ¹⁾	EPRA- Leerstandsquote
Gesamt BUWOG Group	48.828	253,3	8,4	3,3%
davon Österreich	21.531	113,9	5,1	4,5%
davon Deutschland	27.297	139,5	3,3	2,4%

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 Bruttomieteinnahmen 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 Bereich der nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen Asset Management erhöhte sich die EPRA-Kostenquote im Vorjahresvergleich um 11,5 PP auf 54,1%.

EPRA COST RATIO

in EUR Mio.	2017/18	2016/17	Veränderung
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	54,7	57,7	-5,3%
Anteil sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen Asset Management	61,0	34,3	77,7%
Saldo weiterverrechnete Betriebskostenerlöse/-aufwendungen	-0,8	0,0	>100%
Managementgebühren abzgl. aktuellem/geschätztem Gewinnanteil	0,0	0,0	n.a.
Sonstige Umsatzerlöse	-0,3	-0,2	-11,9%
Anteil an Joint Venture Aufwendungen	0,0	0,0	n.a.
Abschreibung Anlagenvermögen	0,0	0,0	n.a.
Baurechtszins	-1,2	-1,1	-1,1%
Servicegebühren gedeckt durch Mieten (nicht separat in Rechnung gestellt)	0,0	0,0	n.a.
EPRA-Kosten (inkl. direkte Leerstandskosten)	113,4	90,7	25,0%
Direkte Leerstandskosten	-3,2	-3,2	-2,0%
EPRA-Kosten (exkl. direkte Leerstandskosten)	110,1	87,5	25,8%
Mieterlöse	210,9	214,4	-1,7%
Baurechtszins	-1,2	-1,1	-1,1%
Bruttomieteinnahmen	209,7	213,3	-1,7%
EPRA-Kostenquote (inkl. direkte Leerstandskosten)	54,1%	42,5%	11,5 PP
EPRA-Kostenquote (exkl. direkte Leerstandskosten)	52,5%	41,0%	11,5 PP
Anpassung Instandhaltungsaufwand	25,9	27,0	-4,2%
Angepasste EPRA-Kosten (inkl. direkte Leerstandskosten)	87,5	63,7	37,3%
Angepasste EPRA-Kosten (exkl. direkte Leerstandskosten)	84,3	60,4	39,4%
Angepasste EPRA-Kostenquote (inkl. direkte Leerstandskosten)	41,7%	29,9%	11,8 PP
Angepasste EPRA-Kostenquote (exkl. direkte Leerstandskosten)	40,2%	28,3%	11,8 PP

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 dem Begriff Risiko versteht die BUWOG Group ein Ereignis, welches die Erreichung von Unternehmenszielen negativ beeinflusst. Ebenso werden im Risikomanagement Chancen erkannt und identifiziert. Unter einer Chance versteht die BUWOG Group ein Ereignis, welches 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 und Chancen verstanden. Das unternehmensweite Risikomanagement der BUWOG Group ist in Anlehnung an das COSO-Rahmenwerk aufgebaut. Dieses Referenzmodell gliedert sich in die folgenden fünf Komponenten: Governance und Kultur; Strategie und Zielsetzung; Durchführung; Überprüfung und Revision; Information, Kommunikation und Berichterstattung. 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. Wesentlicher Bestandteil des gruppenweiten Risikomanagements ist die zugehörige Organisationsrichtlinie.

Unter der Risikobereitschaft eines Unternehmens versteht man die Einstellung des Unternehmens betreffend dem Eingehen von Risiken. Für die BUWOG Group steht der Sicherheitsgedanke dem Aktionär und den Kunden gegenüber im Mittelpunkt, wodurch sich eine prinzipielle Risikoaversion ergibt.

Die Risikostrategie wird vom Vorstand festgelegt und beinhaltet die Ziele der Risikostreuung und die Maßnahmen zur Begrenzung von Risikokonzentrationen.

Das unternehmensweite Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, folgende Ziele der Organisation zu erreichen:

- Das ganzheitlich umfassende Risikomanagement der BUWOG Group soll dazu beitragen, strategische, operationelle, finanzielle und Compliance-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 und 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.

VERANTWORTUNG

Der Vorstand ist für die risikopolitischen Grundsätze, die Etablierung des Risikobewusstseins, die Risikostrategie und für eine angemessene Risikoinfrastruktur sowie für die Etablierung eines angemessenen Risikomanagementsystems verantwortlich. Die Risikomanagement-Bewertungsmethode wird mindestens einmal jährlich vom Vorstand überprüft und bei Bedarf aktualisiert. Der Risikomanager ist für die Entwicklung und konkrete Ausgestaltung des Risikomanagementsystems verantwortlich, darüber hinaus auch für die Überwachung und die Berichterstattung der vom Vorstand vorgegebenen Risikostrategie sowie für die Methodik der Risikoquantifizierung und der generellen Standards der Risikosteuerung.

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). 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 halbjährliche Risikobetrachtung. Die Kennzahl „Recurring Funds From Operations“ (RFFO) stellt eine bedeutende immobilienpezifische 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. 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 über die hohen Risiken mit akutem Handlungsbedarf inklusive Maßnahmen wird dem Vorstand halbjährlich 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 strategischen, operationellen, finanziellen und Compliance-Risiken der BUWOG Group wird für jedes Neubauprojekt eine eigene Risikomatrix geführt und mindestens halbjährlich aktualisiert. Ad-hoc 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 immobilienpezifische 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 Konzernabschluss 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.

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 Änderungen hinsichtlich 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.

Mit Settlement am 26. März 2018 hat Vonovia SE mehr als 50% des Aktienkapitals der BUWOG AG übernommen und damit auch mittelbar an deutschen Gesellschaften des BUWOG Konzerns. Damit ist ein im Sinn des § 8c KStG - DE schädlicher Beteiligungserwerb erfolgt, der zu einem wahrscheinlichen Untergang von körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen in Höhe von rund EUR 60 Mio. und gewerbsteuerlichen Verlustvorträgen in Höhe von rund EUR 78 Mio. führt.

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.

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 berück-

sichtigt. 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 zur weiteren Reduktion dieser Risiken erfahrene Integrationsmanager eingesetzt, die zeitgerecht detaillierte Integrationsplanungen erstellen und den Integrationsprozess sowohl koordinieren als auch umsetzen.

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 2017/18 hat der Bereich IT & Organisationsentwicklung die kontinuierliche Weiterentwicklung 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 die strategische Weiterentwicklung des integrierten Prozessmanagements weiter forciert, demensprechend organisatorisch verankert und flächendeckend geschult. Durch den Ausbau der IKS-Reviews und den kontinuierlichen Wissensaufbau der Prozessverantwortlichen wurde und wird das Risikobewusstsein stetig geschärft. Dieser risikoorientierte sowie ganzheitliche Ansatz liefert einen wertvollen Beitrag zur Unternehmenszielerreichung und rüstet die BUWOG Group auch für zukünftige Aufgabengebiete.

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

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 Feststellungen 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 Effektivitätsstei-

gerungen innerhalb der Organisation besser zu identifizieren und somit einen zusätzlichen Mehrwert für die BUWOG Group zu schaffen.

INTERNES HINWEISGEBERSYSTEM

Die BUWOG Group bekennt sich zu einer nachhaltigen Unternehmensführung. Vor diesem Hintergrund ermöglicht ein internes Hinweisgebersystem sich gegen den Verstoß von Gesetzen, Leitlinien oder unserer Unternehmenswerte auszusprechen. Um die Einhaltung datenschutzrechtlicher Anforderungen zu gewährleisten, wurde eine für die BUWOG Group gültige Betriebsvereinbarung abgeschlossen sowie die Registrierung bei der Österreichischen Datenschutzbehörde gemäß Datenschutzgesetz 2000 durchgeführt.

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 (zum Beispiel betreffend ordnungsgemäße Rechnungslegung, Korruption, Bestechung, Betrug, Finanzkriminalität, Geldwäsche, 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“). Meldungen ergehen an Führungskräfte, die Abteilung Interne Revision sowie die Compliance-Verantwortliche der BUWOG Group, diese können auch für Anfragen zu Compliance-Richtlinien und -Fragestellungen und/oder für Hinweise auf Verfahrensmängel, Risikofelder oder Verbesserungsmöglichkeiten kontaktiert werden. Die Meldestellen gehen allen Hinweisen nach. Bei der Bearbeitung wird höchste Vertraulichkeit und Fairness im Umgang mit dem Hinweisgeber sichergestellt. Dies gilt auch für einen von einem Vorwurf betroffenen 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 2018 EUR 124.149.546 (30. April 2017: EUR 99.773.479,00) und besteht aus 124.149.546 stimmberechtigten, nennbetragslosen Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 (30. April 2017: 99.773.479 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 Amtlichen Handel an der Wiener Börse, zum Handel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse sowie zum Main Market (Rynek podsta-wowy) an der Warschauer Börse zugelassen (jeweils geregelte Märkte im Sinne des § 1 Abs. 2 BörseG).

Das Grundkapital und die Aktienzahl haben sich aufgrund folgender Maßnahmen im Geschäftsjahr 2017/18 erhöht:

- Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital: Gemäß Beschlüssen von Vorstand und Aufsichtsrat jeweils vom 15. Mai 2017 und 2. Juni 2017 wurde das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital gemäß Ermächtigungsbeschluss der Hauptversammlung vom 7. März 2014 von EUR 99.773.479,00 um EUR 12.471.685,00 erhöht. Diese Kapitalerhöhung wurde mit Firmenbucheintragung vom 3. Juni 2017 wirksam. Das Grundkapital betrug nach Wirksamwerden der Kapitalerhöhung daher EUR 112.245.164,00 und war in 112.245.164 Stück nennwertlose Stückaktien aufgeteilt.
- Wandlungen der Wandelanleihen 2016–2021: Im April 2018 erfolgte eine Kapitalerhöhung aus bedingtem Kapital um EUR 11.904.382,00 zur Ausgabe von 11.904.382 nennwertlosen Stückaktien infolge der Ausübung von Wandlungsrechten der Wandelanleihen 2016 bis 2021. Nach dem Bilanzstichtag haben weitere Wandlungen stattgefunden, Details zur Wandelschuldverschreibung entnehmen Sie bitte dem unten stehenden Punkt Wandelanleihen 2016–2021. Nach dem Bilanzstichtag haben weitere Wandlungen stattgefunden, Details zur Wandelschuldverschreibung entnehmen Sie bitte dem untenstehenden Punkt Wandelanleihen 2016–2021.

WANDELANLEIHEN

Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelanleihen. Mit Beschluss der Hauptversammlung der BUWOG AG vom 17. Oktober 2017 wurde der Vorstand ermächtigt, Wandelanleihen, mit denen ein Umtausch- und/oder Bezugsrecht auf bis zu 22.449.032 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft verbunden ist, ohne Bezugsrechtsausschluss jeweils auch in mehreren Tranchen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt EUR 700.000.000 auszugeben. Gleichzeitig wurde eine bedingte Kapitalerhöhung gemäß § 159 Abs 2 Z 1 AktG um EUR 22.449.032,00 zur Bedienung von Umtausch- oder Bezugsrechten von Inhabern von Wandelanleihen, die nach dieser Ermächtigung ausgegeben werden, beschlossen.

WANDELANLEIHEN 2016–2021

Im September 2016 hat BUWOG, 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. Im Zuge des Übernahmeverfahrens durch Vonovia SE (siehe hierzu im Detail Seite 166) wurden rund 99,6% des Gesamtnominales der Vonovia SE angedient und in der Folge gewandelt. Das verbleibende Nominale der Wandelanleihe 2016–2021 beträgt zum Stichtag EUR 1.200.000,00 und berechtigt auf Basis des derzeit geltenden Wandlungspreises von EUR 31,22 zur Wandlung in 38.436 Stück Aktien der BUWOG AG. Nach dem Bilanzstichtag haben weitere Wandlungen stattgefunden. Eine Anpassung des Wandlungspreises im Fall von Dividendenausschüttungen erfolgt nur insoweit, als der Dividendenbetrag EUR 0,69 je BUWOG-Aktie übersteigt. 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 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. Wenn der Nennbetrag der ausstehenden Wandelschuldverschreibungen auf 20% oder weniger des Gesamtnennbetrags fällt, ist BUWOG berechtigt, sämtliche verbliebenen Schuldverschreibungen unwiderruflich zu kündigen und die Schuld-

verschreibungen zu ihrem Nennbetrag zurückzuzahlen. Von diesem vorzeitigen Kündigungsrecht hat die BUWOG AG nach dem Bilanzstichtag Gebrauch gemacht und per 10. August 2018 die ausstehende Wandelschuldverschreibung zum Nennbetrag von EUR 100.000,00 zurückbezahlt.

EIGENE AKTIEN

Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien. Mit Beschluss der Hauptversammlung der BUWOG AG vom 17. Oktober 2017 wurde der Vorstand gem. § 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 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 17. Oktober 2017 wurde der Vorstand für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung gem. § 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 2018 halten weder BUWOG AG noch kontrollierte Unternehmen eigene Aktien.

EIGENTÜMERSTRUKTUR - ÜBERNAHMEANGEBOT DURCH VONOVIA SE

Am 18. Dezember 2017 hat Vonovia SE die Absicht zur Legung eines öffentlichen Übernahmeangebots an alle Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der BUWOG bekanntgegeben. Am selben Tag wurde auch die Unterfertigung einer Grundsatzvereinbarung über einen Zusammenschluss (Business Combination Agreement) zwischen Vonovia SE und BUWOG bekanntgegeben.

In der am 5. Februar 2018 veröffentlichten Angebotsunterlage wurde den Aktionären der BUWOG ein Preis von EUR 29,05 je BUWOG-Aktie (cum Dividende für das Geschäftsjahr 2017/18) angeboten. Den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen fällig 2021 wurde ein Angebotspreis von EUR 115.553,65 bzw. nach Bekanntgabe des Kontrollwechsels ein Angebotspreis von EUR 93.049,33 je Wandelschuldverschreibung im Nominale von EUR 100.000 angeboten.

Innerhalb der Annahmefrist vom 5. Februar 2018 bis einschließlich 12. März 2018 wurden 82.844.967 Stück BUWOG-Aktien, entsprechend rund 73,8% der zu diesem Zeitpunkt insgesamt ausgegebenen BUWOG-Aktien, zum Verkauf angedient. Die gesetzliche Mindestannahmeschwelle von 50% plus einer Aktie wurde damit deutlich übertroffen. Zudem wurde das Angebot für 2.988 Stück BUWOG-Wandelschuldverschreibungen fällig 2021, entsprechend rund 99,6% des gesamten Nominales, angenommen.

Durch Ausübung der Wandlungsrechte aus den erworbenen Wandelschuldverschreibungen fällig 2021 sowie durch Parallelerwerbe, auch im Rahmen der gesetzlichen verlängerten Angebotsfrist, hat Vonovia SE ihre Beteiligung an BUWOG weiter ausgebaut. Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 20. April 2018 hält die Vonovia SE 95.887.476 Stück BUWOG-Aktien. Dies entspricht einem Anteil von rund 77,24% am Grundkapital der BUWOG AG zum Stichtag der Meldung. Nach dem Bilanzstichtag, mit Stimmrechtsmitteilungen vom 2. Juli 2018 wurde mitgeteilt, dass Vonovia SE 112.672.652 Stück BUWOG-Aktien, entsprechend einem Stimmrechtsanteil von rund 90,73% hält.

BUWOG hat zum Berichtszeitpunkt keine Informationen zu weiteren Beteiligungen bzw. börserechtlich zurechenbaren Stimmrechtsanteilen, die sich auf über 4% des Grundkapitals der Gesellschaft belaufen.

Nach dem Bilanzstichtag, am 20. Juni 2018, hat die Vonovia SE an die BUWOG das schriftliche Verlangen gemäß § 1 Abs 1 GesAusG gestellt, dass die Hauptversammlung der BUWOG über die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf die Vonovia SE gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung (Gesellschafterausschluss) beschließen möge.

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.

Vonovia SE verfügt gemäß § 243a Abs. 1 Z 3 UGB über eine direkte Beteiligung an der Gesellschaft von mehr als 10%.

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 gem. § 243a Abs. 1 Z 6 UGB.

GENEHMIGTES KAPITAL

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 17. Oktober 2017 wurde der Vorstand bis zum 17. Jänner 2023 ermächtigt, gem. § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 56.122.582,00 durch Ausgabe von bis zu 56.122.582 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 zum Zeitpunkt der Einräumung der Ermächtigung nicht übersteigt, (ii) bei Sacheinlagen, (iii) zur Bedienung einer Mehrzuteilungsoption („Greenshoe“) oder (iv) für den Ausgleich von Spitzenbeträgen.

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.

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. Im Zuge des Übernahmeverfahrens durch Vonovia SE (siehe hierzu im Detail Seite 166) hat ein Kontrollwechsel stattgefunden, wobei sämtliche Vorstandsmitglieder auf die Ausübung ihres vertraglichen Sonderkündigungsrechts verzichtet haben. Andreas Segal hat sein Vorstandsmandat gegen Zahlung einer angemessenen Abfindung zum Ausgleich der Restlaufzeit des Anstellungsvertrags und des Verzichts auf die Ausübung des Sonderkündigungsrechts zum 26. März 2018 vorzeitig niedergelegt. Nach dem Bilanzstichtag wurde vereinbart, dass DI Teufelsdorfer sein Vorstandsmandat nach Abschluss des angekündigten Gesellschafterausschlussverfahrens (siehe hierzu im Detail auf Seite 166), spätestens jedoch bis 31. März 2019, gegen Zahlung einer angemessenen Abfindung zum Ausgleich der Restlaufzeit des Anstellungsvertrags und des Verzichts auf die Ausübung des Sonderkündigungsrechts niederlegen wird.

Für Mitglieder des Aufsichtsrats oder Arbeitnehmer gibt es keine entsprechenden Vereinbarungen.

Darüber hinaus wurde von keinen bedeutenden Vereinbarungen der Gesellschaft, die im Falle eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots hätten wirksam werden, sich ändern oder enden können, Gebrauch gemacht.

LONG-TERM INCENTIVE PROGRAMM (AKTIENOPTIONEN 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. Die eingeräumten Aktienoptionen gliedern sich jeweils in Basis-Optionen und drei Tranchen an Bonus-Optionen, wobei die Ausübbarkeit der Bonus-Optionen vom Erreichen festgesetzter Erfolgsziele im jeweiligen Geschäftsjahr abhängt.

Da die Erfolgsziele für die Bonus-Optionstranchen erreicht sind, war das Vorstandsmitglied Mag. Daniel Riedl berechtigt, die Optionen zum Bezug von insgesamt 480.000 BUWOG-Aktien gegen Leistung eines Bezugspreises von EUR 13,00 je Aktie im Zeitraum von 1. Mai 2018 bis 30. April 2019 auszuüben. Im Zuge des Übernahmeverfahrens durch Vonovia SE (siehe hierzu im Detail Seite 166) wurde Herrn Mag. Riedl der Wert dieser Optionen mit EUR 16,05/Option (Differenz zwischen dem Angebotspreis im Übernahmeverfahren und dem Bezugspreis) in bar ohne Aktienlieferung abgegolten.

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.

Die vereinbarten Erfolgsziele für die Geschäftsjahre 2015/16, 2016/17 und 2017/18 wurden jeweils erreicht, sodass Mag. Daniel Riedl einen Anspruch auf 35.915, Andreas Segal einen Anspruch auf 62.985 und DI Herwig Teufelsdorfer einen Anspruch auf 54.368 synthetische Aktienoptionen erwarben. Im Zuge des Übernahmeverfahrens durch Vonovia SE (siehe hierzu im Detail Seite 66 und 166) wurden die den jeweiligen Vorstandsmitgliedern vertraglich zustehenden synthetischen Optionen vorzeitig mit 30. April 2018 beendet und in bar zum Angebotspreis im Übernahmeverfahren abgelöst. Dabei entfielen auf Mag. Daniel Riedl EUR 1.043.330,75 und auf Herrn Andreas Segal EUR 1.923.047,58 (jew. exkl. Gehaltsnebenkosten). Für die Verpflichtungen gegenüber dem Vorstandsmitglied DI Herwig Teufelsdorfer wurde mit EUR 1.784.432,42 vorgesorgt.

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

Sowohl die deutsche als auch die österreichische Wirtschaft befinden sich aktuell nach herrschender Ansicht in einem Zyklus der Hochkonjunktur. Dies lässt erwarten, dass der allgemeine Lohn- und Preisanstieg weiter zunimmt.

Anziehende Investitionen, solider staatlicher und privater Verbrauch und ein dynamischer Export stellen wesentliche Standbeine des erwarteten Wachstums auch im Rumpfgeschäftsjahr 2018 dar. Eine Eintrübung wäre unter aktuellen Erwägungen allenfalls aus einer Verringerung der Exportaktivität abzuleiten, die angesichts zunehmender, insbesondere von den USA initiiertes Handelsbarrieren zum Veröffentlichungszeitpunkt jedenfalls nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Allerdings verbesserten sich im Jahresvergleich die Konjunkturaussichten im Euroraum, insbesondere getragen von einer starken Nachfrage nach Industriegütern. Damit entwickelt sich der Arbeitsmarkt positiv, der die maßgebliche Grundlage für eine Ausweitung von sowohl privatem Konsum als auch Investitionen, insbesondere in den Sektor der Bauwirtschaft, darstellt. Aktuell im historischen Vergleich weiterhin äußerst günstige Finanzierungsbedingungen unterstützen dabei nach wie vor die Konjunktur im Bau- und Immobiliensektor.

Nicht außer Acht zu lassen sind indes zyklische Risiken, die auch die Immobilienwirtschaft, die sich mittlerweile im neunten Jahr ihres Aufwärtstrends befindet, betreffen. Generell besteht in Phasen der Hochkonjunktur die Gefahr, dass Ressourcen systematisch fehlgeleitet werden können. Aktuell besteht dieses Risiko insbesondere aufgrund der weiterhin expansiven Geldpolitik, im Rahmen derer durch niedrige Zinsen die Inflation von Sachwertpreisen nicht ausgeschlossen werden kann. Dabei gilt grundsätzlich auch, dass auf einen starken Boom eine jähe und in ihren Auswirkungen starke Bereinigung von Fehlentwicklungen folgen kann. Risiken für die deutsche und österreichische Konjunktur könnten sich insbesondere aus weltwirtschaftlichen Szenarien, wie einem Scheitern der Brexit-Verhandlungen, einem Finanzstabilitätsrisiko Chinas oder der fortschreitenden Einführung bilateraler Zölle im weltweiten Handel ergeben.

Dennoch rechnen führende Wirtschaftsforschungsinstitute 2018 mit einem Anstieg des BIP von 1,9% in Deutschland bzw. 2,1% in Österreich.

Auch für die Immobilienmärkte beider Länder wird mit einer weiteren positiven Marktentwicklung gerechnet. Dies beruht insbesondere auf der Feststellung, dass die Treiber des Aufschwungs der vergangenen Jahre weiterhin in Takt sind. Die Ballungsräume sowohl in Deutschland als auch in Österreich profitieren von anhaltendem Zuzug, auch die Gesamtbevölkerungsentwicklung ist nach wie vor leicht positiv. Demgegenüber ist lediglich ein moderater Angebotszuwachs feststellbar, während gleichzeitig, trotz langfristig leicht angestiegener Zinssätze, die Finanzierungskosten im historischen Vergleich weiterhin äußerst günstig bleiben.

Insbesondere an reifen Mietmärkten wie Berlin, Hamburg und Wien bleibt Wohnungsknappheit ein wichtiges Thema in der wirtschaftlichen und politischen Diskussion. So erwartet das empirica Institut, dass die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland auch 2018 weiter, allerdings mit einer geringeren Wachstumsrate als in den vergangenen Jahren, steigen. Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) gibt sich angesichts bereits sehr hoher Immobilienpreise etwas moderater, erwartet aber ebenfalls angesichts robuster Bedingungen keine Umkehr des Markts. Vielmehr nimmt der ZIA eher Preisstabilität an. Demgegenüber verweist die Deutsche Bank Research auf die im internationalen Vergleich immer noch bestehende Erschwinglichkeit des Wohneigentums insbesondere in Deutschland. Auch diese habe zwar in den letzten Jahren etwas abgenommen und sei zudem mit starken regionalen Unterschieden versehen, bleibe aber vergleichsweise attraktiv.

AUSBLICK AUF DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Der Prognose der BUWOG AG für das Geschäftsjahr 2018 liegen die in diesem Bericht dargestellten Annahmen hinsichtlich der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland und Österreich zugrunde.

So plant der Vorstand, auch angesichts des fortwährenden Niedrigzinsumfelds weiterhin an einer Bilanzstruktur festzuhalten, die die BUWOG AG auch als Konzernunternehmen der Vonovia SE in die Lage versetzt, in den von ihr künftig verstärkt fokussierten Geschäftssegmenten Asset Management Österreich und Property Development in Deutschland und Österreich, auch in Zukunft zu wachsen. Die bislang durch die BUWOG AG verfolgte Strategie der Steigerung der Portfolioqualität, insbesondere durch Fokussierung des österreichischen Bestandsportfolios auf die Stadt Wien und weitere soziodemografisch starke Standorte sowie durch

die im Rahmen des Property Development in Deutschland und Österreich verfolgte Strategie des Bauens in den eigenen Bestand wird auch innerhalb des neuen Konzerns umgesetzt. So konnte die Pipeline zum Bau in den eigenen Bestand bei 186 Fertigstellungen im Geschäftsjahr 2017/18 auf 4.408 Einheiten an den Standorten Berlin, Hamburg und Wien ausgebaut werden. Die BUWOG AG verfolgt ein aktives Portfoliomanagement und analysiert fortlaufend Chancen und Risiken an den von ihr besetzten Portfolio-Standorten. Ziel ist es, die Portfolioqualität nicht nur durch Zukäufe und das Bauen in den eigenen Bestand kontinuierlich zu verbessern. Auch Verkäufe von Einzelwohnungen wie auch größeren Portfolioteilen in Deutschland und Österreich können zu einer Steigerung der Portfolioqualität und einem Capital Recycling in ertragsreichere Investitionen beitragen. Derzeit wird an einigen Standorten in Norddeutschland der Verkauf von Beständen in kleineren Städten/Orten getestet.

Aus dem Asset Management und Einzelwohnungsverkauf erwartet der Vorstand für das Rumpfgeschäftsjahr 2018 auf Basis des unterstellten Like-for-like-Mietwachstums in Höhe von 2,0% bis 2,5% und eines unvermindert margenstarken Einzelwohnungsverkaufs mit einem Volumen in den acht Monaten von rund 400 Bestandseinheiten einen Beitrag in Höhe von rund EUR 74 Mio. zum Recurring FFO.

Darüber hinaus erwartet der Vorstand für das Rumpfgeschäftsjahr 2018 aus dem Property Development einen Beitrag zum Recurring FFO in Höhe von rund EUR 48 Mio. Diese Annahme beinhaltet, in Abweichung zu in vorherigen Geschäftsjahren kommunizierten Ausblicken, einen Effekt in Höhe von rund EUR 32 Mio. aus der erstmaligen Anwendung des Percentage-of-completion-Accountings, im Rahmen dessen Ergebnisbeiträge nicht mehr erst ab Fertigstellung und Übergabe einer Wohnung an deren Käufer verbucht werden können, sondern der Gewinn- und Verlustrechnung bereits im Falle des Verkaufs pro-rata über den Fertigstellungszeitraum zufließen.

Der Vorstand erwartet insgesamt einen Recurring FFO in Höhe von EUR 122 Mio. für das am 31. Dezember 2018 endende Rumpfgeschäftsjahr 2018. Dieser bewegt sich im Rahmen der zuvor per Outlook für das ursprünglich geplante Geschäftsjahr 2018/19 kommunizierten Größe in Höhe von EUR 150 Mio. vor zu erwartenden Positiveffekten aus der erstmaligen Anwendung der Percentage-of-Completion-Methode. Zudem wird die Liquidität der Gesellschaft durch Blockverkäufe in strategisch weniger bedeutsamen Regionen in Österreich positiv beeinflusst werden, so dass entsprechende profitable Re-Investitionen in den Kernmärkten der BUWOG Group getätigt werden können.

Im Berichtszeitraum hat die Vonovia SE, das führende Immobilienunternehmen in Deutschland, ein Übernahmeangebot an die Aktionäre der BUWOG AG gestellt. Bereits zu Beginn des Übernahmeprozesses wurde ein Managementvertrag zwischen den beiden Unternehmen BUWOG AG und Vonovia SE geschlossen, der u.a. Rahmenbedingungen für personelle Veränderungen festgelegt hat.

Der Integrationsplan für Deutschland bezieht sich insbesondere auf die Tätigkeiten der Bestandsbewirtschaftung, welche in die Vonovia-Plattform integriert werden. Dazu befindet sich der Arbeitgeber der BUWOG Group in Deutschland zum Veröffentlichungsdatum in Gesprächen mit dem deutschen Betriebsrat. Der Synergieplan für Österreich bezieht sich vor allem auf die kapitalmarktorientierten Funktionen, die nach dem Wegfall der BUWOG-Börsennotiz nicht mehr für Österreich betrieben werden. Darüber hinaus werden die ehemaligen Conwert-Mitarbeiter in die BUWOG integriert.

Nach dem Bilanzstichtag, am 20. Juni 2018, hat die Vonovia SE an die BUWOG das schriftliche Verlangen gemäß § 1 Abs 1 GesAusG gestellt, dass die Hauptversammlung der BUWOG über die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf die Vonovia SE gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung (Gesellschafterausschluss) beschließen möge. Gemäß aktuellem Zeitplan wird diese Beschlussfassung der Hauptversammlung am 2. Oktober 2018 vorgelegt werden.

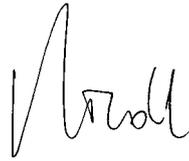
Die BUWOG AG gab am 12. August 2018 bekannt, dass der Vorstand der BUWOG gemeinsam mit der Vonovia SE als Hauptgesellschafterin der BUWOG im Rahmen des eingeleiteten Gesellschafter-Ausschlussverfahrens die angemessene Barabfindung für die auszuschließenden Minderheitsaktionäre von BUWOG mit EUR 29,05 je Aktie festgesetzt hat.

NACHTRAGSBERICHT

Betreffend relevante Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 30. April 2018 wird auf die Ausführungen im Jahresabschluss im Kapitel F.10. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag verwiesen.

Wien, am 23. August 2018

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl
CEO



DI Herwig Teufelsdorfer
COO

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der BUWOG AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 30. April 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und 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 2018 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 der EU-Verordnung Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und 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.

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir wie folgt strukturiert:

- Sachverhalt
- Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
- Verweis auf weitergehende Informationen

1. Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen

- Sachverhalt

Die BUWOG AG, Wien, weist zum 30. April 2018 in ihrem Jahresabschluss Anteile an verbundenen Unternehmen mit einem Buchwert in Höhe von TEUR 1.357.742 aus. Der Anteil dieses Postens an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 73,82%. Die Bewertung dieses Bilanzpostens hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung werden diese auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben. Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen handelt es sich mehrheitlich um indirekte Anteile an bestandshaltenden und/oder Immobilien entwickelnden Gesellschaften in Österreich und Deutschland. Die wesentlichen Werttreiber für den jeweiligen beizulegenden Wert des Anteils an verbundenen Unternehmen sind demnach die beizulegenden Werte des Immobilienvermögens und des im Bau befindlichen Immobilienvermögens. Das gesamte Immobilienvermögen und das im Bau befindliche Immobilienvermögen wird durch

einen externen Sachverständigen ermittelt. Die Ermittlung der beizulegenden Werte des Immobilienvermögens erfolgt mittels eines Discounted Cash-Flow-Modells, das den in den Märkten der BUWOG-Gruppe vorherrschenden und objektspezifisch anzuwendenden Mietmodellen Rechnung trägt. Mittels Residualwertverfahren wird der beizulegende Wert des im Bau befindlichen Immobilienvermögens nach dem am Stichtag vorherrschenden Baufertigstellungsgrad ermittelt.

In die Bewertung des Immobilienvermögens und des im Bau befindlichen Immobilienvermögens fließen zahlreiche bewertungsrelevante Annahmen und Inputparameter ein, die teilweise mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessensentscheidungen behaftet sind. Bereits kleine Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Werte führen.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass ein möglicher Abwertungsbedarf der Anteile an verbundenen Unternehmen nicht in angemessener Höhe identifiziert wird.

- Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse

Wir haben im Zusammenhang mit der Beurteilung der Werthaltigkeit der Buchwerte der Anteile an verbundenen Unternehmen geprüft, inwiefern der jeweilige Beteiligungsansatz im Unternehmenswert der Tochtergesellschaft Deckung findet. Da der Unternehmenswert maßgeblich vom beizulegenden Wert des Immobilienvermögens und im Bau befindlichen Immobilienvermögens abhängig ist, lag hierin der wesentliche Schwerpunkt der Prüfungshandlungen auf der Prüfung der Bewertung des Immobilienvermögens und des im Bau befindlichen Immobilienvermögens.

Wir haben uns von der fachlichen Qualifikation und der Objektivität der externen Sachverständigen überzeugt. Wir haben zusammen mit unseren internen deutschen und österreichischen Immobilienbewertungsspezialisten die Angemessenheit der Bewertungsmodelle auf rechnerische und finanzmathematische Richtigkeit hin beurteilt und uns davon überzeugt, dass die für die Bewertung relevanten objektspezifischen Basisdaten und Annahmen sachgerecht für den Bewertungsstichtag in der Bewertung berücksichtigt wurden. Auf Basis einer risikoorientierten Auswahl haben wir einzelne Bewertungsgutachten des deutschen und österreichischen Portfolios auf Angemessenheit der Bewertungsannahmen hin überprüft. Zusätzlich haben wir für die wesentlichen lokalen Märkte der Tochterunternehmen der BUWOG AG Marktanalysen durchgeführt und die hierbei gewonnenen Erkenntnisse mit den Bewertungsannahmen des externen Sachverständigen verglichen. Die wesentlichen Veränderungen in den einzelnen beizulegenden Werten wurden überprüft und die Gründe für diese Abweichungen wurden validiert.

Die im Rahmen der Prüfung der beizulegenden Werte des Immobilienvermögens und im Bau befindlichen Immobilienvermögens gewonnen Erkenntnisse haben wir anschließend für die Überprüfung der Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen verwertet.

Wir haben auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Immobiliengutachten und Beteiligungsbewertung in der Folge den jeweiligen Unternehmenswert der verbundenen Unternehmen nachgerechnet und mit dem jeweiligen zum Stichtag bilanzierten Beteiligungsbuchwert verglichen.

Das Bewertungskonzept und das Bewertungsmodell der Anteile an verbundenen Unternehmen erachten wir als angemessen. Die der Beteiligungsbewertung zu Grunde liegenden Annahmen und Parameter sind sachgerecht.

- Verweis auf weitergehende Informationen

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen sind im Anhang unter Punkt C. 1.3. und D. 1. dargestellt.

Sonstiger Sachverhalt

Der Jahresabschluss der BUWOG AG, Wien, für das am 30. April 2017 endende Geschäftsjahr wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der am 23. August 2017 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

Unser Prüfungsurteil ist im Hinblick auf diesen Sachverhalt nicht eingeschränkt.

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 der EU-VO und 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.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und 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.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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 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, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB 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.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk. Der Jahresfinanzbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss deckt diese sonstigen Informationen nicht ab, und wir werden keine Art der Zusicherung darauf abgeben.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses ist es unsere Verantwortung, diese sonstigen Informationen zu lesen, sobald diese vorhanden sind, und abzuwägen, ob sie angesichts des bei der Prü-

fung gewonnenen Verständnisses wesentlich in Widerspruch zum Jahresabschluss stehen oder sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 17. Oktober 2017 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 11. Dezember 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2017/18 Abschlussprüfer.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt „Bericht zum Jahresabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs. 1 der EU-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Peter Pessenlehner.

Wien, am 23. August 2018

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH

gez.:

Mag. Peter Pessenlehner
Wirtschaftsprüfer

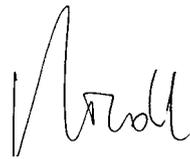
Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen.
Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht.
Für abweichende Fassungen 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, 23. August 2018

Der Vorstand



Mag. Daniel Riedl
CEO



DI Herwig Teufelsdorfer
COO

GRI CONTENT INDEX



GRI-Standard	Angabe	Seite	Kommentar
ALLGEMEINE ANGABEN			
GRI 102: Allgemeine Angaben 2016	Organisationsprofil		
	102-1 Name der Organisation		BUWOG Group
	102-2 Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	S. 74	Wichtigste Auswirkungen, Risiken, Chancen in Bezug auf Nachhaltigkeit
	102-3 Hauptsitz der Organisation		Wien
	102-4 Betriebsstätten		Niederlassungen in Wien, Villach, Graz, Berlin, Hamburg, Kiel, Lübeck, Hannover, Braunschweig
	102-5 Eigentumsverhältnisse und Rechtsform		börsennotierte Aktiengesellschaft (90,73% Vonovia SE, 9,27% Streubesitz)
	102-6 Belieferte Märkte		
	102-7 Größe der Organisation	S. 81, 98, 150, 151	
	102-8 Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitern	S. 98	
	102-9 Lieferkette	S. 88	
	102-10 Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	S. 74	
	102-11 Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip	S. 79, 158, 162	
	102-12 Externe Initiativen	S. 74, 81, 92	
	102-13 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	S. 76	
	Strategie		
	102-14 Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	S. 74	
	102-15 Wichtige Auswirkungen, Risiken und Chancen	S. 79	
	Ethik und Integrität		
	102-16 Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen	S. 92, 95	
	Unternehmensführung		
	102-18 Führungsstruktur	S. 107, 109, 111	
	Einbindung von Stakeholdern		
	102-40 Liste der Stakeholder-Gruppen	S. 75	
	102-41 Tarifverhandlungsvereinbarungen	S. 99	
	102-42 Ermittlung und Auswahl der Stakeholder	S. 75	
	102-43 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	S. 75, 76, 77	
	102-44 Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen	S. 78	
	Vorgehensweise bei der Berichterstattung		
	102-45 Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten	S. 107	
	102-46 Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen	S. 75	
	102-47 Liste der wesentlichen Themen	S. 76, 78	
	102-48 Neudarstellung von Informationen		keine Neudarstellung
	102-49 Änderungen bei der Berichterstattung		Umstellung auf GRI-Standards und Erfüllung der NaDiVeG-Anforderungen
102-50 Berichtszeitraum	S. 107		
102-51 Datum des letzten Berichts	S. 107		
102-52 Berichtszyklus	S. 107		
102-53 Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht	S. 107		
102-54 Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	S. 107		
102-55 GRI-Inhaltsindex	S. 278		
102-56 Externe Prüfung		keine externe Prüfung	

GRI-Standard	Angabe	Seite	Kommentar
--------------	--------	-------	-----------

WESENTLICHE THEMEN

Nachhaltige Energieversorgung sowie -verbrauch der Gebäude und Bewohner

GRI 103:	103-1 Erläuterung der wesentlichen Themen und ihrer Abgrenzungen	S. 80	
Managementansatz 2016	103-2 Der Managementansatz und seine Bestandteile	S. 80	
	103-3 Beurteilung des Managementansatzes	S. 80	
GRI 302:	302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	S. 81, 82	
Energie 2016	302-3 Energieintensität	S. 81	

Effiziente Flächennutzung & nachhaltige Stadtentwicklung

GRI 103:	103-1 Erläuterung der wesentlichen Themen und ihrer Abgrenzungen	S. 84	
Managementansatz 2016	103-2 Der Managementansatz und seine Bestandteile	S. 84	
	103-3 Beurteilung des Managementansatzes	S. 84	
BUWOG-KPI	Anteil Grünfläche an Gesamtgrundstücksfläche	S. 85	

Nachhaltige Mobilität

GRI 103:	103-1 Erläuterung der wesentlichen Themen und ihrer Abgrenzungen	S. 85	
Managementansatz 2016	103-2 Der Managementansatz und seine Bestandteile	S. 85	
	103-3 Beurteilung des Managementansatzes	S. 85	
BUWOG-KPI	Kennzahlen Mobilität Property Development	S. 86	
	Kennzahlen Mobilität BUWOG-Fuhrpark	S. 87	

Ökologische Baustoffe & Nachhaltigkeitskriterien in der Beschaffung

GRI 103:	103-1 Erläuterung der wesentlichen Themen und ihrer Abgrenzungen	S. 87	
Managementansatz 2016	103-2 Der Managementansatz und seine Bestandteile	S. 87	
	103-3 Beurteilung des Managementansatzes	S. 87	
BUWOG-KPI	Anteil Kommunikation der Nachhaltigkeits- und Antikorruptionsgrundsätze an externe Partner	S. 88	

Kundenzufriedenheit

GRI 103:	103-1 Erläuterung der wesentlichen Themen und ihrer Abgrenzungen	S. 90	
Managementansatz 2016	103-2 Der Managementansatz und seine Bestandteile	S. 90	
	103-3 Beurteilung des Managementansatzes	S. 90	
BUWOG-KPI	Wohnzufriedenheit	S. 91	
	Durchschnittliche Dauer der Mietverhältnisse	S. 91	

Kostenorientierung beim Wohnen

GRI 103:	103-1 Erläuterung der wesentlichen Themen und ihrer Abgrenzungen	S. 91	
Managementansatz 2016	103-2 Der Managementansatz und seine Bestandteile	S. 91	
	103-3 Beurteilung des Managementansatzes	S. 91	
BUWOG-KPI	Kennzahl in Aufbau		Aufgrund der SAP-Einführung ist die Kennzahl noch nicht final festgelegt und wird im kommenden Jahr aufgebaut.

Bekämpfung von Korruption und Bestechung

GRI 103:	103-1 Erläuterung der wesentlichen Themen und ihrer Abgrenzungen	S. 92	
Managementansatz 2016	103-2 Der Managementansatz und seine Bestandteile	S. 92	
	103-3 Beurteilung des Managementansatzes	S. 92	
GRI 205:	205-1 Betriebsstätten, die auf Korruptionsrisiken geprüft wurden	S. 93	
Korruptionsbekämpfung 2016	205-2 Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	S. 93	
	205-3 Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	S. 93	

Vereinbarkeit von Familie und Beruf

GRI 103:	103-1 Erläuterung der wesentlichen Themen und ihrer Abgrenzungen	S. 94	
Managementansatz 2016	103-2 Der Managementansatz und seine Bestandteile	S. 94	
	103-3 Beurteilung des Managementansatzes	S. 94	
GRI 401:	401-3 Elternzeit	S. 95	
Beschäftigung 2016			

GRI-Standard	Angabe	Seite	Kommentar
ZUSÄTZLICHE ANGABEN			
GRI 401: Beschäftigung 2016	401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	S. 99, 100	
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheits- schutz 2016	403-2 Art und Rate der Verletzungen, Berufskrankheiten, Arbeitsausfalltage, Abwesenheit und Zahl der arbeitsbedingten Todesfälle	S. 100	
GRI 404: Aus- und Weiter- bildung 2016	404-1 Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	S. 100	
	404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	S. 100	
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016	405-1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	S. 98, 100	
GRI 406: Diskriminierungs- freiheit 2016	406-1 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	S. 100	

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.

CO₂e-Emissionen. Kohlendioxid-Äquivalent (CO₂e) ist eine standardisierte Einheit zur Bewertung des relativen Beitrags zum Treibhauseffekt verschiedener Gase. Klimaschädliche Emissionen treten nicht nur in Form des bekanntesten Vertreters Kohlendioxids (CO₂) auf. Weitere Gase, wie beispielsweise Methan (CH₄) oder

Distickstoffmonoxid (N₂O), werden mithilfe eines Umrechnungsfaktors in CO₂-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 voneinander 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.

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

Nettokaltemiete. 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

IMPRESSUM

BUWOG AG
Hietzinger Kai 131
A-1130 Wien

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

Beratung, Konzept und Gestaltung

Mensalia Unternehmensberatungs GmbH, www.mensalia.at

Erstellt mit ns.publish von Multimedia Solutions AG, Zurich

Fotos

Martin Stöbich: Cover, Flappe, Rückseite

Tomek Kwiatosz: Seite 1

Stephan Huger: Seite 2, 3, 4, 9, 12, 13, 15, 16, 17, 29, 39, 40, 43, 45, 48, 51, 72, 80, 86, 97, 112, 113, 114, 125

BUWOG Group: Seite 2, 5, 6, 13, 40, 43, 44

Chris Sharp: Seite 4

Martin Joppen: Seite 17

Claudia Hechtenberg: Seite 49, 50, 54

Fabian Frühling: Seite 61, 73, 102, 103

Photo Simonis Wien: Seite 109

Benjamin Pritzkeleit: Seite 109

Disclaimer

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

