

BERICHT 1. HALBJAHR 2017/18

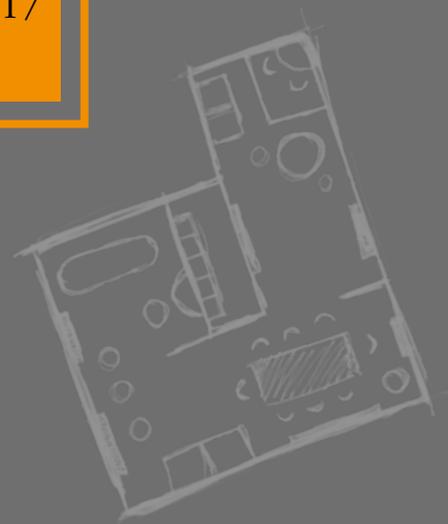
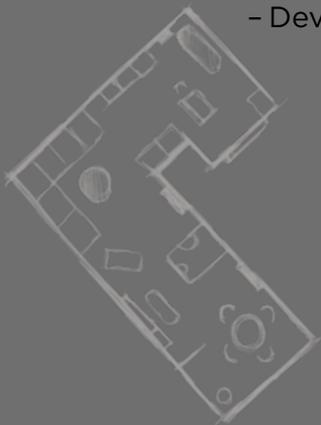
1. MAI 2017 – 31. OKTOBER 2017

Erfolgreicher Geschäftsverlauf

- Anstieg des Recurring FFO gegenüber Vorjahresperiode um 32,4% auf EUR 76,3 Mio.
- Anstieg des EPRA NAV je Aktie auf EUR 24,87
- Ergebnisbeitrag aus Property Development von EUR 30,3 Mio. deutlich stärker als im Vergleichszeitraum des Vorjahres
- Starkes Neubewertungsergebnis von EUR 148,6 Mio.
- Prognose Recurring FFO für das Geschäftsjahr 2017/18 unverändert bei mindestens EUR 125 Mio.

Profitables Immobilienportfolio sowie starke Development-Pipeline

- Steigerung der monatlichen Nettokaltmiete auf EUR 5,23 pro m²
- Development-Pipeline mit 10.227 Einheiten



INHALT

VORWORT DES VORSTANDS	4
DIE BUWOG GROUP IM ÜBERBLICK	6
HIGHLIGHTS 1. HALBJAHR 2017/18	8
ASSET MANAGEMENT	10
PROPERTY SALES	16
PROPERTY DEVELOPMENT	18
INVESTOR RELATIONS	25
KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT	28
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS	46
ERKLÄRUNG DES VORSTANDS	75

KENNZAHLEN BUWOG GROUP

ERGEBNISKENNZAHLEN		H1 2017/18	H1 2016/17	Veränderung
Nettokaltmiete	in EUR Mio.	104,8	104,4	0,4%
Ergebnis aus Asset Management	in EUR Mio.	80,4	78,5	2,5%
Ergebnis aus Property Sales	in EUR Mio.	28,0	25,5	9,7%
Ergebnis aus Property Development	in EUR Mio.	30,3	2,1	>100,0%
EBITDA ¹⁾	in EUR Mio.	106,7	86,4	23,5%
Neubewertungsergebnis Immobilienvermögen	in EUR Mio.	148,6	173,8	-14,5%
Finanzergebnis ²⁾	in EUR Mio.	-42,9	-84,9	49,5%
EBT	in EUR Mio.	220,7	179,2	23,1%
Konzernergebnis	in EUR Mio.	180,4	146,2	23,4%
Konzernergebnis je Aktie ³⁾	in EUR	1,61	1,43	12,2%
FFO	in EUR Mio.	50,9	37,0	37,4%
Recurring FFO	in EUR Mio.	76,3	57,6	32,4%
Recurring FFO je Aktie ³⁾	in EUR	0,69	0,58	20,1%
Total FFO	in EUR Mio.	79,9	57,7	38,6%
AFFO	in EUR Mio.	52,5	41,1	27,7%

VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN		31. Oktober 2017	30. April 2017	Veränderung
Bilanzsumme	in EUR Mio.	5.348,8	5.019,7	6,6%
Eigenkapitalquote	in %	44,8%	39,8%	5,1 PP
Liquide Mittel	in EUR Mio.	326,7	211,4	54,5%
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in EUR Mio.	1.860,7	2.040,2	-8,8%
Loan-to-Value (LTV)	in %	38,8%	44,1%	-5,3 PP
EPRA Net Asset Value	in EUR Mio.	2.791,5	2.384,8	17,1%
Ø Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	in %	1,79%	1,78%	0,0 PP
Ø Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	Jahre	11,3	11,8	-0,5

AKTIENKENNZAHLEN		31. Oktober 2017	30. April 2017	Veränderung
Kurs der Aktie	in EUR	24,76	24,79	-0,1%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	Stück	112.245.164	99.773.479	12,5%
Marktkapitalisierung	in EUR Mio.	2.779,2	2.473,4	12,4%
Streubesitz ⁴⁾	in %	100%	95%	5,0 PP
EPRA Net Asset Value je Aktie ³⁾	in EUR	24,87	23,90	4,0%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Operatives Ergebnis bereinigt um Bewertungseffekte und Periodenverschiebungen (IFRS 5). Für weitere Details verweisen wir auf das Kapitel *Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage*.
2) Das Finanzergebnis ist geprägt durch das unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Finanzverbindlichkeiten (EUR -12,3 Mio.) und der derivativen Finanzinstrumente (EUR 1,8 Mio.).

3) Basis Ergebniskennzahlen 110.008.394 Aktien, VJ: 99.773.479 Aktien (gewichtet). Basis Vermögenskennzahl: 112.245.164 Aktien (Vorjahr: 99.773.479) jeweils Stichtag

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

KENNZAHLEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

ASSET MANAGEMENT (BESTANDSIMMOBILIEN)		31. Oktober 2017	30. April 2017	Veränderung
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	48.941	49.597	-1,3%
Deutschland	Stück	27.176	27.151	0,1%
Österreich	Stück	21.765	22.446	-3,0%
Gesamtnutzfläche ¹⁾	in m ²	3.372.267	3.418.784	-1,4%
Deutschland	in m ²	1.692.730	1.690.258	0,1%
Österreich	in m ²	1.679.537	1.728.526	-2,8%
Annualisierte Nettokaltmiete ²⁾	in EUR Mio.	203	205	-0,9%
Deutschland	in EUR Mio.	119	116	1,9%
Österreich	in EUR Mio.	85	89	-4,5%
Monatliche Nettokaltmiete ²⁾	in EUR pro m ²	5,23	5,18	1,0%
Deutschland	in EUR pro m ²	5,98	5,85	2,2%
Österreich	in EUR pro m ²	4,44	4,50	-1,2%
Entwicklung Nettokaltmiete - like for like ³⁾	in %	1,8%	4,5%	-2,7 PP
Deutschland - like for like	in %	3,6%	3,2%	0,4 PP
Österreich - like for like	in %	-0,8%	6,3%	-7,1 PP
Leerstand ⁴⁾	in %	3,9%	3,4%	0,5 PP
Deutschland	in %	2,4%	1,9%	0,5 PP
Österreich	in %	5,4%	4,9%	0,5 PP
Fair Value ⁵⁾	in EUR Mio.	4.078	3.942	3,4%
Deutschland	in EUR Mio.	2.160	1.997	8,2%
Österreich	in EUR Mio.	1.917	1.945	-1,4%
Fair Value ⁵⁾	in EUR pro m ²	1.209	1.153	4,9%
Deutschland	in EUR pro m ²	1.276	1.182	8,0%
Österreich	in EUR pro m ²	1.142	1.125	1,5%
Gross Rental Yield ⁶⁾	in %	5,0%	5,2%	-0,2 PP
Deutschland	in %	5,5%	5,8%	-0,3 PP
Österreich	in %	4,4%	4,6%	-0,2 PP

		H1 2017/18	H1 2016/17	Veränderung
Instandhaltungsaufwand ⁷⁾	in EUR pro m ²	3,7	3,7	1,3%
Aktivierung von Modernisierungen (CAPEX) ⁷⁾	in EUR pro m ²	7,0	4,7	49,9%

PROPERTY SALES		H1 2017/18	H1 2016/17	Veränderung
Verkaufte Bestandseinheiten	Stück	794	342	>100%
davon Einzelwohnungsverkäufe	Stück	366	341	7,3%
davon Blockverkäufe	Stück	428	1	>100%
Marge auf den Fair Value - Einzelwohnungsverkäufe	in %	63%	57%	5,8 PP
Marge auf den Fair Value - Blockverkäufe	in %	17%	6%	11,1 PP

PROPERTY DEVELOPMENT		31. Oktober 2017	30. April 2017	Veränderung
Einheiten in Bau	Stück	2.133	1.472	44,9%
Gesamtinvestitionsvolumen	in EUR Mio.	2.971	2.932	1,3%

		H1 2017/18	H1 2016/17	Veränderung
Fertiggestellte Einheiten	Stück	274	184	48,9%
davon zum Verkauf an Dritte	Stück	174	96	81,3%
davon zur Übernahme ins Bestandsportfolio	Stück	100	88	13,6%

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 31. Oktober 2017 im Vergleich zu 31. Oktober 2016 sowie 30. April 2017 im Vergleich zu 30. April 2016 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 2,7%.

5) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 31. Oktober 2017

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

7) Retrospektive Anpassung der Werte des Geschäftsjahres 2015/16 aufgrund der Umsetzung der veränderten Aktivierungspraxis ab Q1 2016/17 gemäß IAS 8 (siehe Kapitel 2.4. des Konzernabschlusses)

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

Wohnimmobilien liegen weiterhin stark im Fokus bei in- und ausländischen Anlegern – das zeigen unsere Beobachtungen und unabhängige Marktberichte. Auch in unseren Kennzahlen für das erste Halbjahr 2017/18 schlägt sich die Entwicklung auf den deutschen und österreichischen Wohnungsmärkten positiv nieder. So beträgt das Neubewertungsergebnis für die ersten sechs Monate 2017/18 EUR 148,6 Mio. und spiegelt dabei insbesondere die hohe Yield Compression sowie die weiterhin ansteigenden Marktmieten in den deutschen Kernregionen wider. Darüber hinaus konnte die BUWOG den Recurring FFO im Vergleich zur Vorjahresperiode deutlich um 32,4% auf EUR 76,3 Mio. steigern. Dieser Anstieg ist geprägt durch das starke Property-Development-Ergebnis von EUR 30,3 Mio. in den ersten sechs Monaten.

Der EPRA Net Asset Value, welcher insbesondere der Darstellung der nachhaltigen Vermögenspositionen dient, verbesserte sich gegenüber dem 30. April 2017 auf EUR 24,87 je Aktie. Darüber hinaus konnte die Eigenkapitalquote durch die Anfang Juni erfolgreich begebene Barkapitalerhöhung mit Bezugsrecht in Höhe von EUR 305,6 Mio. um 5,1 Prozentpunkte auf 44,8% gesteigert werden. Die durchschnittliche Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 1,79% sowie der Loan-to-Value von nur noch 38,8% liegen zum Stichtag 31. Oktober 2017 weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Der Ergebnisbeitrag des Geschäftsbereichs Asset Management beläuft sich auf EUR 80,4 Mio. und liegt damit knapp über dem Beitrag im ersten Halbjahr 2016/17 in Höhe von EUR 78,5 Mio. Die monatliche Nettokaltmiete pro m² verbesserte sich im ersten Halbjahr 2017/18 leicht auf EUR 5,23 bei einem Like-for-like-Mietwachstum von 1,8%. Die Gross Rental Yield liegt bei 5,0% und der Leerstand bei 3,9% (2,7% exklusive erforderlicher Leerstand für den Einzelwohnungsverkauf).

Der Geschäftsbereich Property Sales konnte in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 9,7% auf EUR 28,0 Mio. steigern. Maßgeblich geprägt ist dieses Ergebnis durch den Einzelwohnungsverkauf von 366 Einheiten mit einer hohen Marge auf den Fair Value von 63%.

Der Geschäftsbereich Property Development konnte weiter erfolgreich intensiviert werden und erzielte im ersten Halbjahr 2017/18 ein starkes operatives Ergebnis von EUR 30,3 Mio. Geprägt ist dieses vor allem durch Übergaben aus dem exklusiven Projekt „Pfarrwiesengasse 23“, dem Projekt „Southgate“ und dem Projekt „Seefeld I“. Insgesamt konnten im Berichtszeitraum 204 Einheiten erfolgswirksam übergeben werden. Zum Stichtag 31. Oktober 2017 umfasst die Development-Pipeline 10.227 Einheiten.

Für die Zukunft halten wir an unseren definierten strategischen Zielen fest: Für das Geschäftsjahr 2017/18 bestätigen wir unsere Prognose für den Recurring FFO von mindestens EUR 125 Mio. Im Geschäftsbereich Asset Management strebt die BUWOG Group weiterhin eine qualitative Verbesserung ihres Portfolios durch die Umsetzung eines Modernisierungsprogramms mit regionalem Schwerpunkt auf Berlin, Lübeck und Kiel mit einem Volumen von rund EUR 55 Mio. an. Im Geschäftsbereich Property Sales sollen plangemäß mindestens 600 Bestandseinheiten pro Jahr im Rahmen von Einzelwohnungsverkäufen veräußert werden. Im Geschäftsbereich Property Development liegt der Fokus weiterhin auf der kontinuierlichen Umsetzung unserer Development-Pipeline in Berlin, Hamburg und Wien, sowohl für den Bau in den eigenen Bestand als auch für den Bau zum Verkauf.

Wir können auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2017/18 zurückblicken und sehen darin eine Bestätigung unserer Strategie. Nach Stichtag erhielt die BUWOG von der Ratingagentur Standard & Poor's (S&P) die Investment-Grade-Einstufung „BBB+“ mit stabilem Ausblick. Dadurch werden uns neue Möglichkeiten der Unternehmensfinanzierung, insbesondere im Bereich der nachhaltigen Fortsetzung der „Bau in den Bestand“- und der „Bau für den Verkauf“-Strategie, eröffnet. Die BUWOG zählt damit zu den wenigen europäischen Wohnimmobilien-Unternehmen mit wesentlicher Neubauparte, die geratet sind.

Wir laden Sie ein, die BUWOG Group auf ihrem weiteren Weg zu begleiten, und versichern Ihnen, auch in Zukunft transparent und zeitnah über aktuelle Entwicklungen zu berichten. Bedanken wollen wir uns abschließend beim gesamten BUWOG-Team für



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

den tatkräftigen und engagierten Einsatz, der die beschriebenen Erfolge erst möglich gemacht hat.

Der Vorstand der BUWOG AG hat am 18. Dezember 2017 zusammen mit dem Vorstand der Vonovia SE eine Grundsatzvereinbarung über einen Zusammenschluss (Business Combination Agreement) beider Unternehmen unterzeichnet. Auf dieser Grundlage beabsichtigt Vonovia, ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für sämtliche ausstehenden Aktien der BUWOG abzugeben. Den Aktionären soll dabei 29,05 Euro in bar je BUWOG-Aktie geboten werden. Dies entspricht einer Prämie von 18,1% auf den Schlusskurs der BUWOG-Aktien vom 15. Dezember 2017.

Mit freundlichen Grüßen,

Daniel Riedl, CEO:

„Mit Blick auf die Geschäftsmodelle und Portfolios bietet ein Zusammenschluss von BUWOG und Vonovia einen strategischen Vorteil für beide Unternehmen. Der Wert und die Wachstumsaussichten unseres attraktiven Portfolios sowie unsere starke Position im Bereich Development werden in dem vorliegenden Angebot angemessen berücksichtigt. Vorbehaltlich der rechtlichen und inhaltlichen Prüfung der Angebotsunterlage werden wir daher unseren Aktionären empfehlen, das Angebot anzunehmen.“

Mag. Daniel Riedl
 CEO

Andreas Segal
 Stellvertretender CEO, CFO

DI Herwig Teufelsdorfer
 COO

DIE BUWOG GROUP **IM ÜBERBLICK**

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

- Wertorientierte, nachhaltige Bewirtschaftung des rund 49.000 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 (Property Development)
- 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.

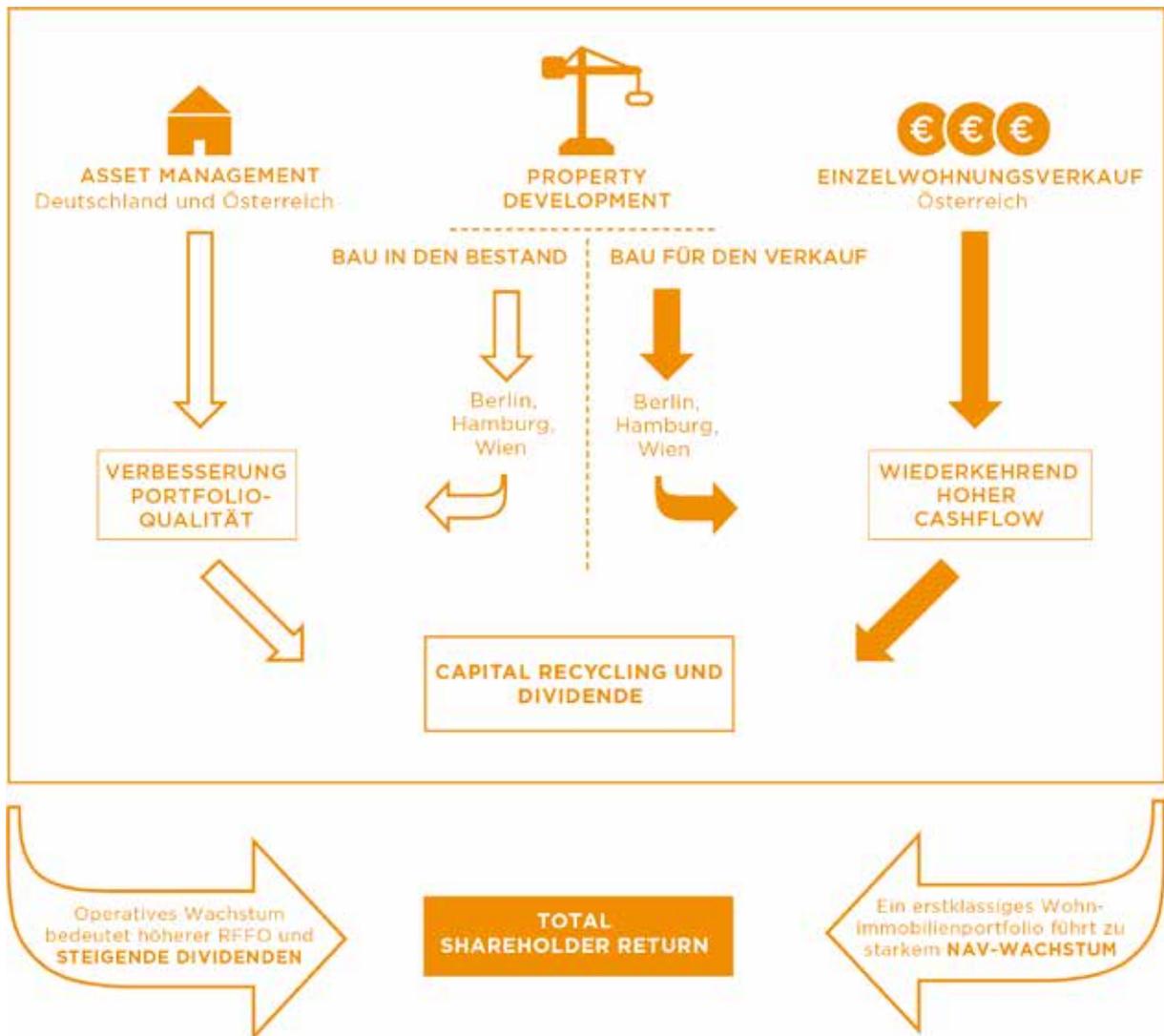
So kombiniert das BUWOG-Geschäftsmodell im Vergleich zu reinen Immobilienbestands-Unternehmen das stetige Geschäft des Asset Managements mit der hohen Profitabilität aus dem Property Development. Die im Asset Management und Unit Sales generierten liquiden Mittel werden im Rahmen des Capital Recyclings unter anderem für Investitionen in den eigenen Immobilienbestand, für neue und bestehende Entwicklungsprojekte sowie den Zukauf von Immobilienportfolios in Deutschland verwendet.

Übergeordnetes strategisches Ziel der BUWOG Group ist eine kontinuierliche Steigerung des Unternehmenswerts bei gleichzeitig hoher Gewinnausschüttungsfähigkeit durch einen hohen Cashflow. Zudem ist eine attraktive Finanzierungsstruktur mit niedriger Durchschnittsverzinsung und marktadäquatem Verschuldungsgrad essenzieller Bestandteil der Unternehmensstrategie. Zu weiteren Details der BUWOG-Strategie wird auf den Geschäftsbericht 2016/17 ab Seite 33 verwiesen.



Das Team der BUWOG Group

Die Generierung eines hohen Recurring FFO, der eine attraktive Dividendenpolitik bei einer gleichzeitigen Fortsetzung des Wachstumskurses ermöglicht, stützt sich auf die drei Geschäftsbereiche Asset Management, Property Sales und Property Development.



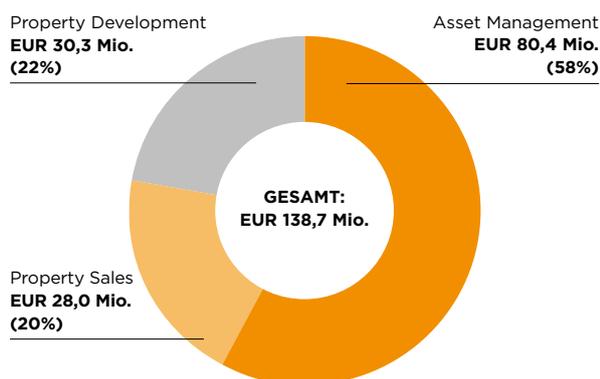
HIGHLIGHTS

1. HALBJAHR 2017/18

ERFOLGREICHER GESCHÄFTSVERLAUF

- Intensivierung des Property Developments spiegelt sich im deutlichen Ergebnisanstieg auf EUR 30,3 Mio. wider
- Anstieg des Recurring FFO gegenüber Vorjahresperiode um 32,4% auf EUR 76,3 Mio.
- Starkes Konzernergebnis in Höhe von EUR 180,4 Mio.
- Anstieg des EPRA NAV je Aktie um 4,0% auf EUR 24,87
- LTV auf niedrigem Niveau von 38,8%
- Erfolgreiche Barkapitalerhöhung steigert die Eigenkapitalquote um 5,1 Prozentpunkte auf 44,8%
- Starkes Neubewertungsergebnis von EUR 148,6 Mio.

OPERATIVES ERGEBNIS¹⁾ NACH GESCHÄFTSBEREICHEN



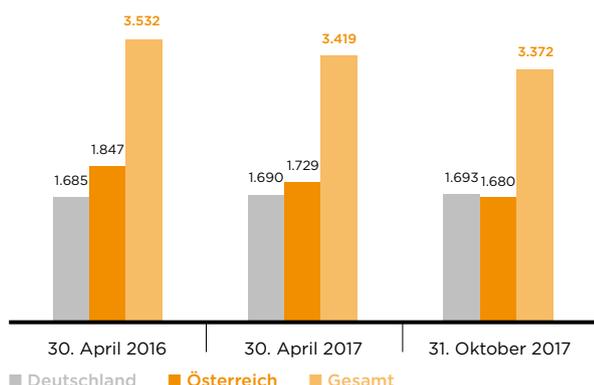
¹⁾ Operatives Ergebnis vor den Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen (EUR 25,0 Mio.) und sonstigen betrieblichen Erträgen (EUR 1,4 Mio.)

HIGHLIGHTS ASSET MANAGEMENT

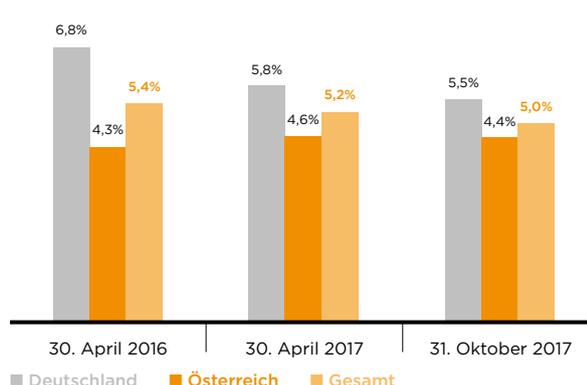
- Immobilienbestandsportfolio per 31. Oktober 2017 umfasst 48.941 Bestandseinheiten mit rund 3,4 Mio. m² Gesamtnutzfläche
- Monatliche Nettokaltmiete in Höhe von EUR 5,23 pro m²
- Nettokaltmiete auf Like-for-like-Basis bei 1,8%
- Leerstand weiterhin auf niedrigem Niveau bei 3,9%
-> 2,7% exklusive erforderlicher Leerstand für den Einzelwohnungsverkauf
- Fair Value der Bestandsimmobilien in Höhe von rund EUR 4,1 Mrd.

GESAMTNUTZFLÄCHE

in 1.000 m²



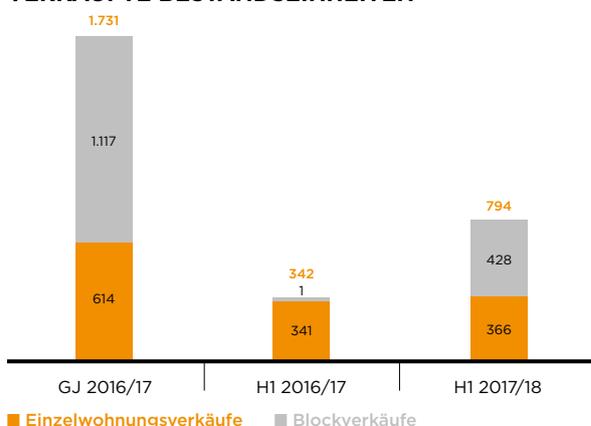
GROSS RENTAL YIELD



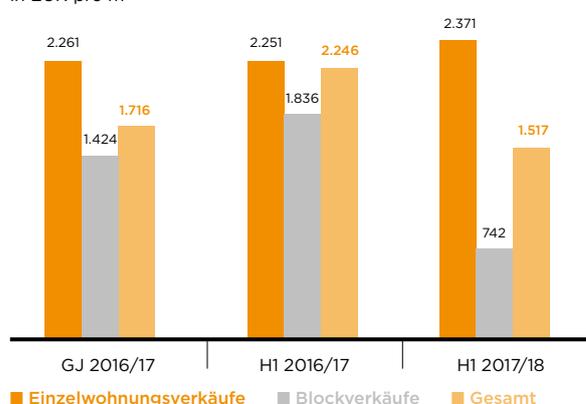
HIGHLIGHTS PROPERTY SALES

- Erfolgreicher Einzelwohnungsverkauf von 366 Bestandseinheiten mit einer Marge auf den Fair Value von rund 63%
- Hohes Potenzial an zukünftigen Einzelwohnungsverkäufen: strategischer Cluster Einzelwohnungsverkauf umfasst 11.240 Bestandseinheiten mit einem Fair Value von rund EUR 1,4 Mrd.
- Verkauf von insgesamt 428 Bestandseinheiten mit einer Marge auf den Fair Value von rund 17%
- Die Cluster Einzelwohnungs- und Blockverkauf umfassen insgesamt 13.575 Bestandseinheiten mit einem Fair Value von rund EUR 1,5 Mrd.

VERKAUFTE BESTANDSEINHEITEN



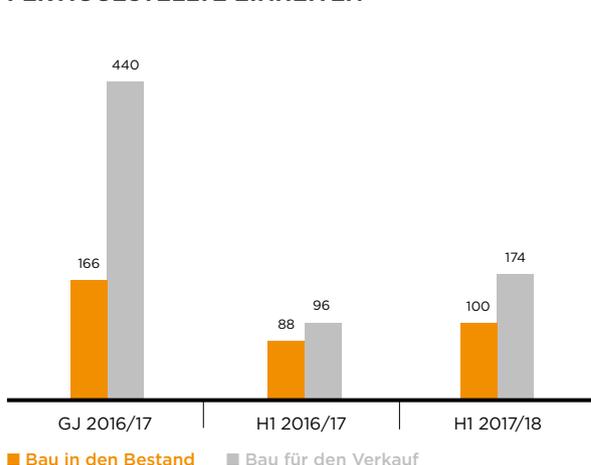
ERZIELTE DURCHSCHNITTSPREISE in EUR pro m²



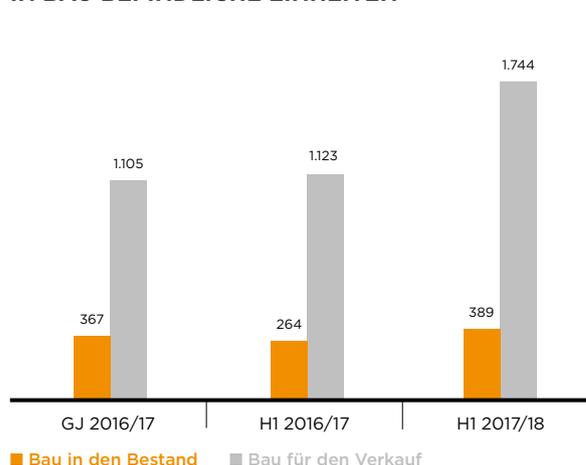
HIGHLIGHTS PROPERTY DEVELOPMENT

- Development-Pipeline mit insgesamt 10.227 Einheiten - 3.693 Einheiten für den Bau in den Bestand und 6.534 Einheiten für den Verkauf
- Aktuell insgesamt 2.133 Einheiten und damit rund 54% mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres in Bau
- Fertigstellung von insgesamt 274 Einheiten im H1 2017/18, davon 100 Einheiten in den Bestand und 174 Einheiten für den Verkauf

FERTIGGESTELLTE EINHEITEN



IN BAU BEFINDLICHE EINHEITEN

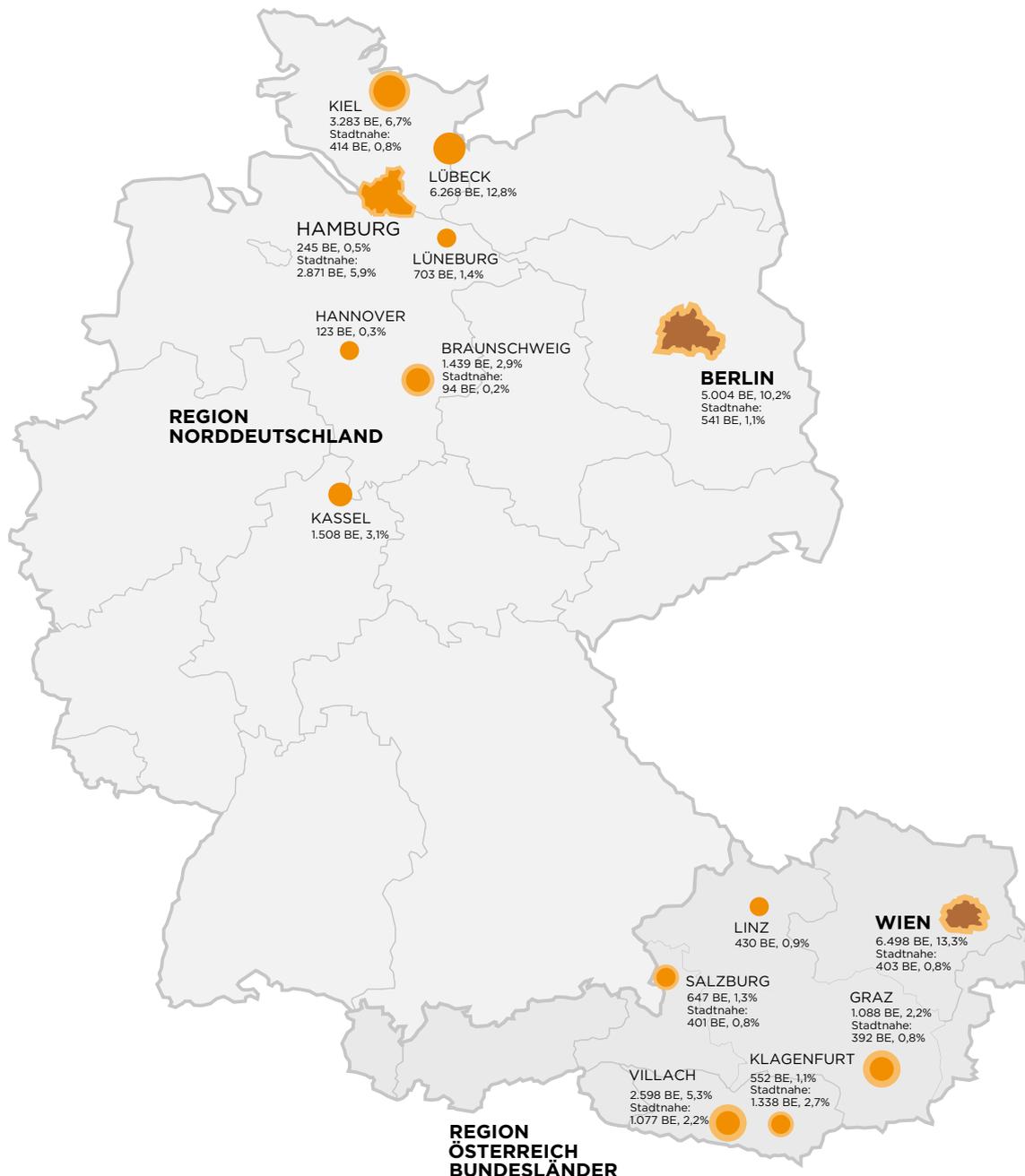


ASSET MANAGEMENT

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

BUWOG-BESTANDSPORTFOLIO NACH REGIONEN ZUM 31. OKTOBER 2017

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

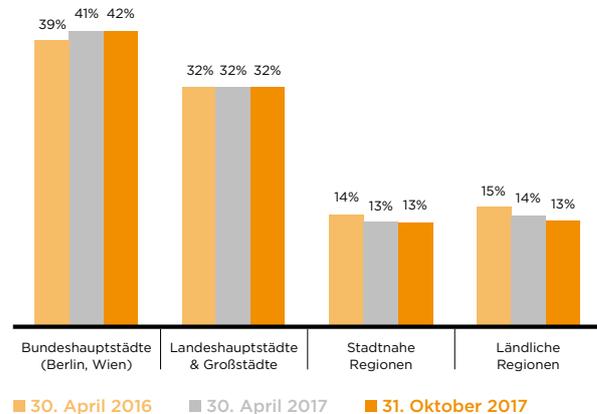
Das Asset Management als größter Geschäftsbereich der BUWOG Group erwirtschaftete im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/18 ein operatives Ergebnis (vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen) in Höhe von EUR 80,4 Mio. (H1 2016/17: EUR 78,5 Mio.).

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group umfasst per 31. Oktober 2017 insgesamt 48.941 Bestandseinheiten. Die Gliederung des Bestandsportfolios erfolgt innerhalb der beiden Länder in vier geografische Cluster: „Bundeshauptstädte“, „Landeshauptstädte & Großstädte“, „Stadtnahe Regionen“ sowie „Ländliche Regionen“. Die Bundeshauptstädte Wien und Berlin bilden dabei den regionalen Fokus mit einem Fair Value zum Stichtag 31. Oktober 2017 von insgesamt rund EUR 1,7 Mrd. bzw. 42% des Bestandsportfolios der BUWOG nach Fair Value.

Der Anteil der in den Landeshauptstädten bzw. Großstädten sowie deren stadtnahen Regionen gehaltenen Immobilien beträgt rund EUR 1,8 Mrd. bzw. 45% des Bestands nach Fair Value. Somit entfallen insgesamt rund EUR 3,5 Mrd. bzw. 87% des BUWOG-Immobilienbestandsportfolios nach Fair Value auf urbane Regionen, die sich insbesondere durch attraktive Charakteristika hinsichtlich der Entwicklung von Wirtschaft, Infrastruktur und Demografie auszeichnen.

FAIR VALUE

nach geografischem Cluster (gesamt: rund EUR 4,1 Mrd.)



PORTFOLIOÜBERSICHT BESTANDSIMMOBILIEN NACH REGIONALEM CLUSTER

zum 31. Oktober 2017	Anzahl Bestandseinheiten	Gesamtnutzfläche in m ²	Annualisierte Nettokaltmiete ¹⁾ in EUR Mio.	Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾ 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	11.502	903.488	60	5,70	1.691	1.872	3,5%	3,3%
Wien	6.498	570.686	34	5,24	1.052	1.844	3,3%	4,4%
Berlin	5.004	332.802	25	6,47	639	1.920	4,0%	1,5%
Landeshauptstädte/Großstädte ⁵⁾	18.884	1.210.495	75	5,34	1.311	1.083	5,8%	2,7%
Stadtnahe Regionen ⁶⁾	7.531	522.917	31	5,07	531	1.015	5,8%	3,9%
Ländliche Regionen	11.024	735.367	37	4,54	545	741	6,9%	6,6%
BUWOG Group gesamt	48.941	3.372.267	203	5,23	4.078	1.209	5,0%	3,9%
davon Deutschland	27.176	1.692.730	119	5,98	2.160	1.276	5,5%	2,4%
davon Österreich	21.765	1.679.537	85	4,44	1.917	1.142	4,4%	5,4%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 31. Oktober 2017

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

KENNZAHLEN DES BESTANDSPORTFOLIOS ZUM STICHTAG 31. OKTOBER 2017

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group umfasst insgesamt 48.941 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 3,4 Mio. m² und einem Fair Value von rund EUR 4,1 Mrd. bzw. EUR 1.209 pro m². Die monatliche Nettokaltmiete beläuft sich auf EUR 5,23 pro m² bei einem Leerstand (Basis: Fläche in m²) von 3,9% und einer Gross Rental Yield des Immobilienbestandsportfolios in Höhe von 5,0%.

Das Immobilienbestandsportfolio umfasst in Deutschland 27.176 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,7 Mio. m² und einem Fair Value von EUR 2,2 Mrd. bzw. EUR 1.276 pro m². Die monatliche Nettokaltmiete beläuft sich auf EUR 5,98 pro m² bei einem Leerstand (Basis: Fläche in m²) von 2,4% und einer Gross Rental Yield des deutschen Immobilienbestandsportfolios in Höhe von 5,5%.

Das österreichische Bestandsportfolio umfasst insgesamt 21.765 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,7 Mio. m² und einem Fair Value von rund EUR 1,9 Mrd. bzw. EUR 1.142 pro m². Die monatliche Nettokaltmiete beläuft sich auf EUR 4,44 pro m² bei einem Leerstand (Basis: Fläche in m²) von 5,4%, wovon 2,3% der Leerstandsfläche auf Bestandseinheiten entfallen, die dem strategischen Cluster Einzelwohnungsverkäufe zuzuordnen sind. Die Gross Rental Yield des österreichischen Immobilienbestandsportfolios beträgt 4,4%.

PORTFOLIOÜBERSICHT BESTANDSIMMOBILIEN NACH SEGMENTEN

		BUWOG Group zum 30. April 2017	BUWOG Group zum 31. Oktober 2017	Österreich zum 31. Oktober 2017	Deutschland zum 31. Oktober 2017
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	49.597	48.941	21.765	27.176
Gesamtnutzfläche	in m ²	3.418.784	3.372.267	1.679.537	1.692.730
Annualisierte Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR Mio.	205	203	85	119
Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR pro m ²	5,18	5,23	4,44	5,98
Fair Value ²⁾	in EUR Mio.	3.942	4.078	1.917	2.160
Fair Value ²⁾	in EUR pro m ²	1.153	1.209	1.142	1.276
Gross Rental Yield ³⁾	in %	5,2%	5,0%	4,4%	5,5%
Leerstand	nach m ²	3,4%	3,9%	5,4%	2,4%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 31. Oktober 2017

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

Im ersten Halbjahr 2017/18 hat die BUWOG Group zum weiteren Ausbau des Bestandsportfolios in Deutschland einen Kaufvertrag für je ein Objekt in Berlin und Hannover mit insgesamt 37 Bestandseinheiten unterzeichnet.

BESTANDSPORTFOLIOANKÄUFE

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%
Summe I (Erwerb zum Stichtag 31. Oktober 2017)		37	3.251	232	7,23	2.024	3,5%	17,7%
Hamburg	Stadtnahe Region	37	2.195	180	6,85	1.503	5,5%	0,0%
Summe II (inklusive Erwerb nach Stichtag 31. Oktober 2017)		74	5.446	413	7,06	1.814	4,2%	10,6%

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

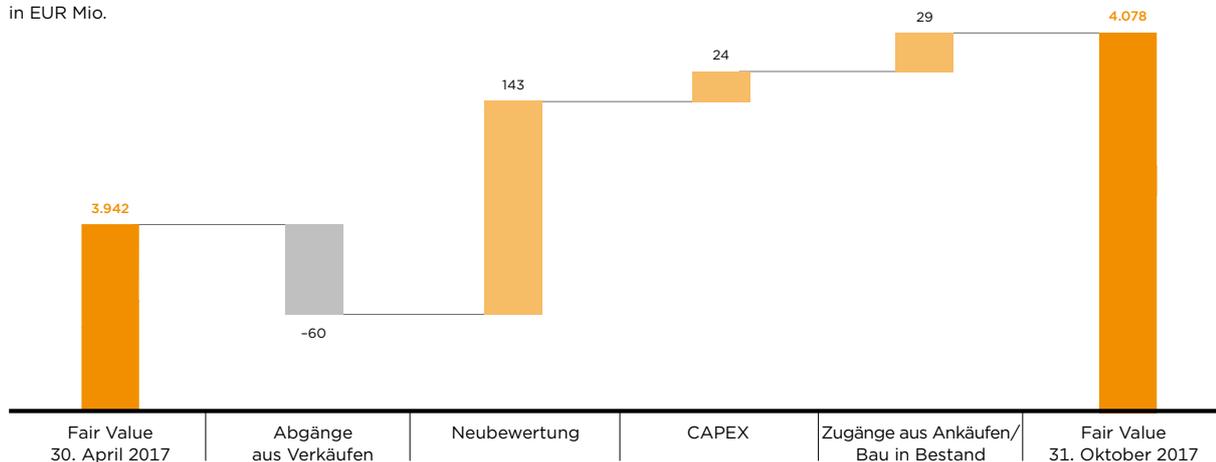
4) Basis m²

FAIR-VALUE-ENTWICKLUNG DES BESTANDSPORTFOLIOS

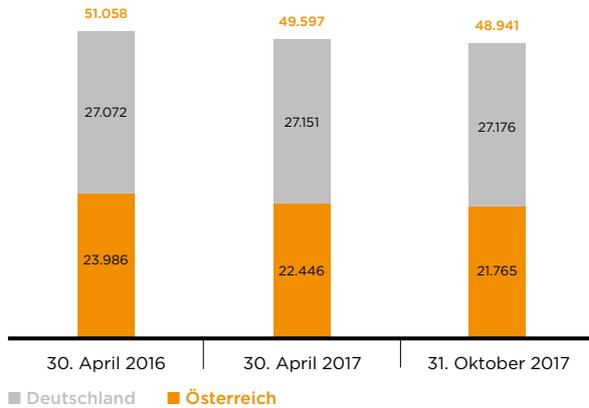
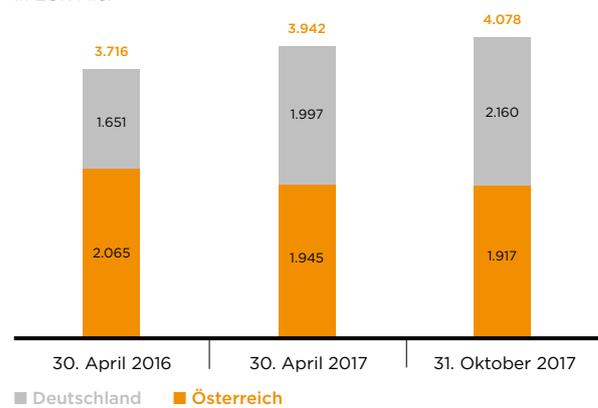
Zum Berichtsstichtag 31. Oktober 2017 wurde das gesamte Immobilienbestandsportfolio der BUWOG Group im Rahmen der turnusmäßigen externen Bewertung durch den unabhängigen Gutachter CBRE bewertet. Aus dieser externen Bewertung resultiert ein positives Neubewertungsergebnis von EUR 143,4 Mio. (H1 2016/17: EUR 174,7 Mio.) für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2017/18 (Details siehe Kapitel *Immobilienbewertung* im Konzern-Zwischenlagebericht). Die Entwicklung der Fair Values ergibt sich aus dem Fair Value per 30. April 2017 von EUR 3.942,1 Mio. abzüglich Abgängen aus Property Sales zuzüglich Ankäufen sowie von CAPEX-Zuführungen aus aktivierten Modernisierungen und dem Neubewertungsergebnis der externen Bewertung des ersten Halbjahres 2017/18. Der Fair Value des Bestandsportfolios der BUWOG Group beträgt damit per 31. Oktober 2017 EUR 4.078 Mio. Nachfolgende Grafik zeigt die Fair-Value-Entwicklung im Vergleich zum Stichtag 30. April 2017.

FAIR-VALUE-ENTWICKLUNG DES BESTANDSPORTFOLIOS

in EUR Mio.

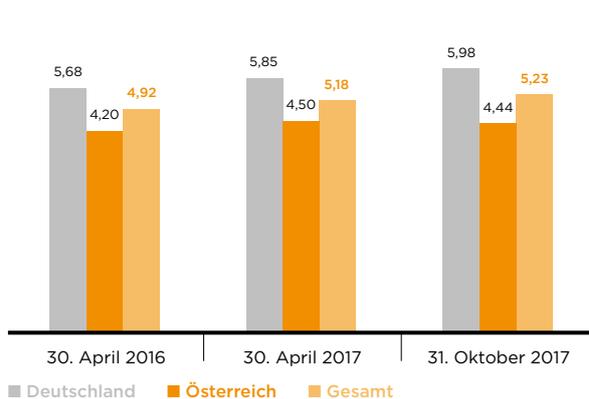
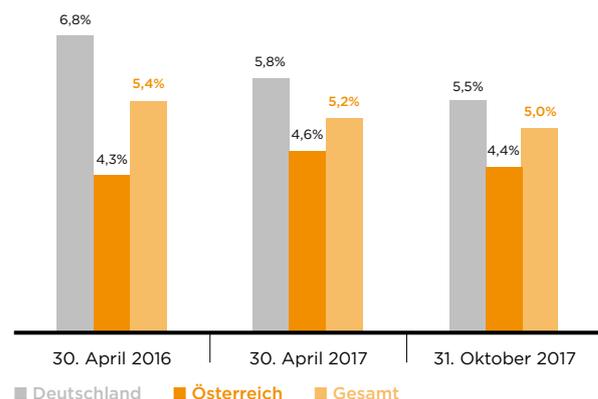


Die in der Abbildung dargestellten Werte entsprechen nicht der mathematischen Skalierung. Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

ANZAHL DER BESTANDSEINHEITEN**FAIR VALUE BESTANDSEINHEITEN**
in EUR Mio.**ANNUALISIERTE NETTOKALTMIETE LEICHT RÜCKLÄUFIG**

Die annualisierte Nettokaltmiete reduzierte sich im Vergleich zum 30. April 2017 von EUR 205,1 Mio. auf EUR 203,3 Mio. Der Rückgang in Österreich um EUR 4,0 Mio. von EUR 88,7 Mio. per 30. April 2017 auf EUR 84,7 Mio. resultiert im Wesentlichen aus Einzelwohnungs- und Blockverkäufen sowie aus einem gesetzlich vorgeschriebenen Mietmodellwechsel eines großen Bestandsobjekts in Wien infolge der Tilgung aller Fremdmittel. In Deutschland erhöhte sich dagegen die annualisierte Nettokaltmiete im Vergleich zum 30. April 2017 um EUR 2,2 Mio. auf EUR 118,6 Mio. Die positive Mietentwicklung im deutschen Bestand spiegelt sich auch im Anstieg der monatlichen Nettokaltmiete von EUR 5,85 auf EUR 5,98 pro m² wider. Im österreichischen Bestand reduzierte sich dagegen die monatliche Nettokaltmiete pro m² durch die zuvor beschriebenen Effekte von EUR 4,50 auf EUR 4,44 pro m².

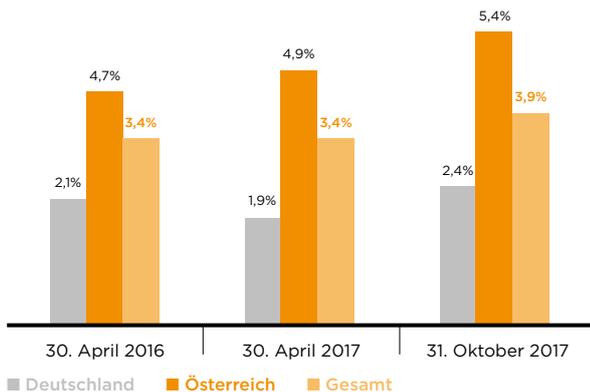
Die Gross Rental Yield der BUWOG Group beträgt 5,0% (30. April 2017: 5,2%), wobei die unterschiedliche Entwicklung der Renditen in Deutschland mit 5,5% (30. April 2016: 5,8%) und Österreich mit 4,4% (30. April 2016: 4,6%) im direkten Zusammenhang mit den dargestellten Effekten der Fair-Value-Erhöhung in Deutschland sowie den Mietsteigerungen in Österreich steht.

MONATLICHE NETTOKALTMIETEin EUR pro m²**GROSS RENTAL YIELD****LEERSTANDSENTWICKLUNG**

Die Leerstandsrate (auf Basis Fläche) der BUWOG Group erhöhte sich im Vergleich zum 30. April 2017 auf 3,9%. Unter Berücksichtigung des notwendigen Leerstands des strategischen Portfolioclusters Einzelwohnungsverkauf in Höhe von 1,1% (30. April 2017: 1,2%) beträgt die bereinigte Leerstandsrate (exkl. Leerstand für den Einzelwohnungsverkauf) der BUWOG Group nur 2,7% (30. April 2017: 2,2%). In Deutschland erhöhte sich die Leerstandsrate saisonal bedingt auf 2,4% (30. April 2017: 1,9%). Die weiterhin geringe Leerstandsrate resultiert insbesondere aus der aktiven Neuvermietung von sanierten Leerstandswohnungen in den Kernregionen Lübeck, Kiel, Kassel und Berlin. Darüber hinaus profitierte die BUWOG Group weiterhin von

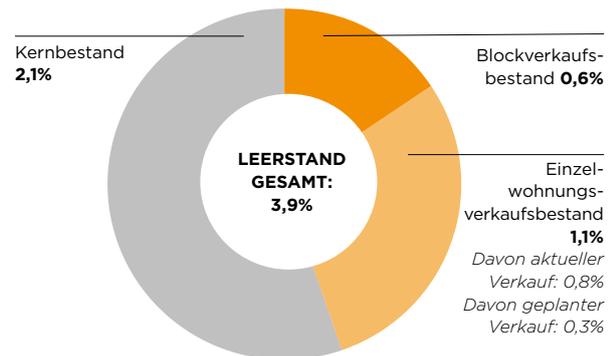
der anhaltend großen Nachfrage nach Mietwohnungen in Berlin. Die Leerstandsrate im österreichischen Bestand erhöhte sich auf 5,4% (30. April 2017: 4,9%). In Wien beträgt die Leerstandsrate 4,4%, wovon eine Leerstandsrate von 3,3% aus gezielt leer gehaltenen Bestandseinheiten für den strategischen Einzelwohnungsverkauf resultiert. Die bereinigte Leerstandsrate für den Kernbestand in Wien ist, bedingt durch Übergaben aus dem Property Development, gegenüber dem 30. April 2017 um 0,9% gestiegen und beträgt derzeit 1,1%. Im Bundesland Kärnten liegt die Leerstandsrate nahezu stabil im Vergleich zum 30. April 2017 bei 6,0%, wovon 1,4% aus dem strategischen Portfoliocluster Einzelwohnungsverkauf stammen.

ENTWICKLUNG LEERSTAND



LEERSTAND NACH STRATEGIE-CLUSTER

Basis Fläche, zum 31. Oktober 2017



LIKE-FOR-LIKE-MIETWACHSTUM

Das Mietwachstum des Gesamtbestandsportfolios der BUWOG Group beträgt per 31. Oktober 2017 in der Like-for-like-Betrachtung – d.h. unter Berücksichtigung der Eliminierung von Effekten aus der Veränderung des Portfoliobestands (somit ohne Portfoliotransaktionen) sowie inklusive der Effekte aus Leerstandsveränderungen – insgesamt 1,8% (30. April 2017: 4,5%). In die Berechnung des Mietwachstums sind 99,2% aller Bestandseinheiten des Gesamtbestands der BUWOG Group einbezogen worden.

Das Mietwachstum im deutschen Wohnungsbestand beträgt 3,6% (per 30. April 2017: 3,2%) und resultiert im Wesentlichen aus hohen Neuvermietungsabschlüssen und Bestandsmieterhöhungen in Lübeck, Kassel, Berlin und Lüneburg. Im österreichischen Wohnungsbestand ergibt sich ein Mieterückgang im Vergleich von 31. Oktober 2017 zu 31. Oktober 2016 in Höhe von 0,8% (Like-for-like-Mietwachstum per 30. April 2017: 6,3%). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus einem gesetzlich vorgeschriebenen Mietmodellwechsel eines großen Bestandsobjekts in Wien infolge der Tilgung aller Fremdmittel. Die BUWOG Group wird auch zukünftig und nachhaltig – 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 in Deutschland und Österreich ausschöpfen.

LIKE-FOR-LIKE-MIETWACHSTUM NACH MIETVERHÄLTNISSEN

	Anzahl Bestands-einheiten	Vermietete Nutzfläche in m ² 31. Okt. 2016	Nettokaltmiete pro Monat in EUR Mio. ³⁾ 31. Okt. 2016	Vermietete Nutzfläche in m ² 31. Okt. 2017	Nettokaltmiete pro Monat in EUR Mio. ³⁾ 31. Okt. 2017	Like-for-like-Mietwachstum
zum 31. Oktober 2017						
Unregulierte Mietverhältnisse Deutschland	17.513	1.000.414	5,8	996.825	5,9	3,7%
Regulierte Mietverhältnisse Deutschland	9.212	593.119	3,2	593.374	3,3	3,5%
Summe Deutschland	26.725	1.593.533	9,0	1.590.199	9,3	3,6%
Unregulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. angemessener Miete nach WGG und MRG) ¹⁾	1.610	122.902	0,7	123.846	0,7	1,7%
Regulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. übrige Bestimmungen nach WGG) ²⁾	19.671	1.423.684	5,9	1.403.291	5,7	-1,1%
Summe Österreich	21.281	1.546.586	6,5	1.527.137	6,4	-0,8%
Sonstiges (inklusive Gewerbeflächen)	520	104.215	0,7	98.388	0,7	1,3%
Summe BUWOG Group	48.526	3.244.334	16,2	3.215.723	16,4	1,8%

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 Wiedervermietungsentsgelt (vormals Burgenländischer Richtwert -30%)
 3) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

Zu Details der verschiedenen gesetzlichen Bestimmungen der Mietpreisgestaltung des BUWOG-Bestandsportfolios in Deutschland und Österreich bzw. zur Struktur der Mieteinnahmen wird auf das Kapitel *Asset Management – Mietmodelle des Bestandsportfolios* im Geschäftsbericht 2016/17 ab Seite 55 ff verwiesen.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Die BUWOG Group hat im ersten Halbjahr 2017/18 für reaktive Instandhaltungen, Brauchbarmachungen von Wohnungen zwecks Neuvermietung, Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklagen bei Privatisierungsobjekten sowie für Großinstandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen inklusive des CAPEX-Sonderprogramms insgesamt EUR 36,5 Mio. (H1 2016/17: EUR 29,4 Mio.) in die Immobilienbestände in Deutschland und Österreich investiert. Das entspricht einem Gesamtbetrag für Instandhaltung und Modernisierung von EUR 10,8 pro m² (H1 2016/17: EUR 8,3 pro m²). Der nicht aktivierungsfähige Instandhaltungsaufwand beträgt EUR 12,6 Mio. (H1 2016/17: EUR 12,9 Mio.) bzw. EUR 3,7 pro m² (H1 2016/17: EUR 3,7 pro m²). Die aktivierten Modernisierungsmaßnahmen (CAPEX) betragen EUR 23,8 Mio. (H1 2016/17: EUR 16,5 Mio.) bzw. EUR 7,0 pro m² (H1 2016/17: EUR 4,7 pro m²). Die Aktivierungsquote beträgt somit 65,4% (H1 2016/17: 56,2%) der Gesamtaufwendungen. Das CAPEX-Sonderprogramm in Deutschland in Höhe von insgesamt EUR 55 Mio. wurde im Geschäftsjahr 2016/17 gestartet und umfasste bereits zum Ende des ersten Halbjahres 2017/18 EUR 19,8 Mio. (Geschäftsjahr 2016/17: EUR 8,3 Mio.). Zu Details zu dem CAPEX-Sonderprogramm in Deutschland verweisen wir auf das Kapitel *Asset Management* im Geschäftsbericht 2016/17 auf Seite 65.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

	H1 2017/18	H1 2016/17	Veränderung
Instandhaltungsaufwand und Modernisierung gesamt in EUR Mio.	36,5	29,4	24,1%
Instandhaltungsaufwand in EUR Mio.	12,6	12,9	-1,8%
Aktivierung von Modernisierungen (CAPEX) in EUR Mio.	23,8	16,5	44,3%
Aktivierungsquote in %	65,4%	56,2%	9,2 PP
Durchschnittliche Gesamtnutzfläche in 1.000 m ² ¹⁾	3.390	3.520	-3,7%
Instandhaltungsaufwand und Modernisierung gesamt in EUR pro m²	10,8	8,3	28,8%
Instandhaltungsaufwand in EUR pro m ²	3,7	3,7	1,9%
Aktivierung von Modernisierungen (CAPEX) in EUR pro m ²	7,0	4,7	49,8%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

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

BUWOG-Fokus

ASSET-FOKUS
WOHNEN

REGIONALER FOKUS
**DEUTSCHLAND/
ÖSTERREICH**

FUNKTIONALER
FOKUS
KOMPLETTANBIETER

Asset Management

- Laufende Steigerung der Mieteinnahmen und Portfolioqualität durch aktives Asset Management zur nachhaltigen Steigerung des Recurring FFO
- Weitere Verbesserung der Kosteneffizienz bei Immobilienverwaltung, -instandhaltung sowie Modernisierung
- Rendite- und wertorientierter Ausbau des Immobilienportfolios Deutschland durch Bau in den Bestand und selektive Portfolioankäufe
- Kontinuierliche Verdichtung des Bestandsportfolios durch Fokussierung auf strategische Kernregionen und gezielte Blockverkäufe
- Bau in den Bestand in Berlin, Hamburg und Wien

BUWOG-Strategie

RISIKOMINIMIERUNG
Stabile Mieteinnahmen
Hoher Vermietungsgrad

HOHES UPSIDE-
POTENZIAL
Portfoliooptimierung

PROPERTY SALES

Das Geschäftsmodell des Bereichs Property Sales ist unterteilt in Einzelwohnungsverkauf und Blockverkauf (Objekt- und Portfolioverkäufe). Das übergeordnete Ziel des Geschäftsbereichs ist die nachhaltige Umsetzung der ertragsorientierten Optimierung des Bestandsportfolios der BUWOG Group durch margenstarke Einzelwohnungsverkäufe sowie Blockverkäufe zur Bestandsportfoliooptimierung und -verdichtung. 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. Für das weitere Wachstum werden diese liquiden Mittel in Zukäufe von Beständen im Asset Management sowie von Grundstücken für die Errichtung von Neubauten im Property Development investiert.

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 erwirtschaftete der Geschäftsbereich Property Sales ein operatives Ergebnis NOI (vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen) in Höhe von EUR 28,0 Mio. (H1 2016/17: EUR 25,5 Mio.) und einen Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO in Höhe von EUR 18,5 Mio. (H1 2016/17: EUR 14,9 Mio.).

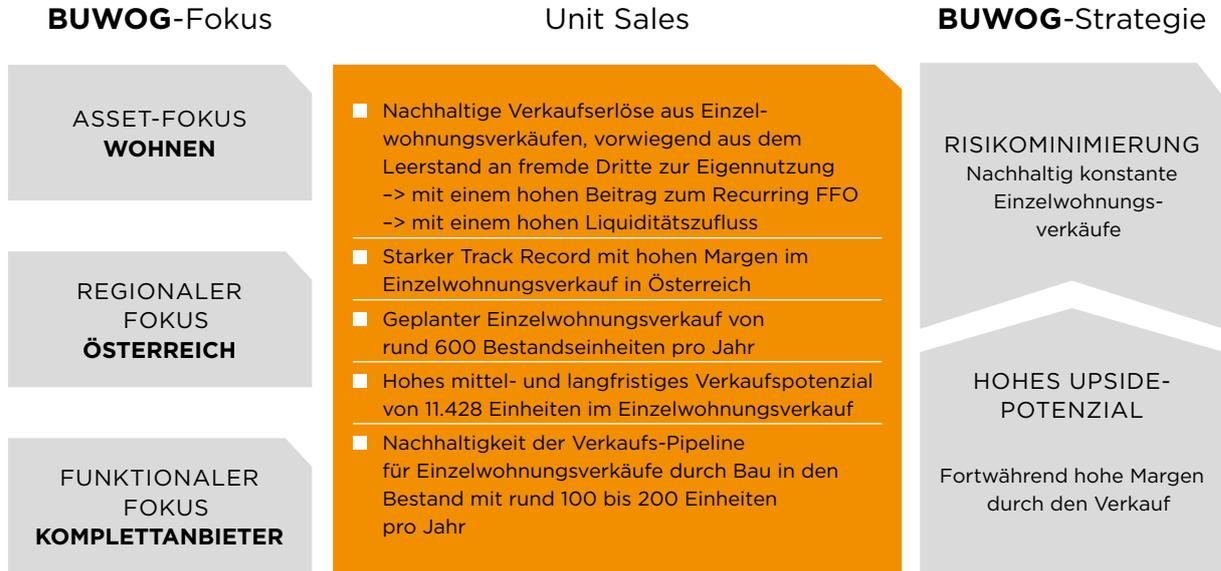


EINZELWOHNUNGSVERKAUF

Im Einzelwohnungsverkauf wurden im ersten Halbjahr 2017/18 insgesamt 366 Bestandseinheiten (H1 2016/17: 341 Einheiten) mit einer Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 63% (H1 2016/17: 57%) veräußert. 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 der verkauften Bestandseinheiten („Buchwertabgang“ gemäß Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vermindert um „Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen“). Der Verkaufsschwerpunkt lag mit 360 Bestandseinheiten im österreichischen Bestand in den Regionen Wien (156 Einheiten), Kärnten (88 Einheiten) und Steiermark (37 Einheiten). Aus dem deutschen Bestand wurden sechs Einheiten verkauft. Die Durchschnittspreise im ersten Halbjahr 2017/18 konnten von EUR 2.251 pro m² in H1 2016/17 auf EUR 2.371 pro m² deutlich gesteigert werden.

Der strategische Portfoliocluster Einzelwohnungsverkauf weist zum Stichtag 31. Oktober 2017 insgesamt 11.240 Bestandseinheiten (31. Oktober 2016: 11.351 Bestandseinheiten) auf, die zur Gänze in Österreich liegen und aus mittel- und langfristiger Sicht als zum Einzelwohnungsverkauf geeignet identifiziert wurden. Davon befinden sich 6.197 Bestandseinheiten in Wien und 1.958 Bestandseinheiten in Kärnten; die verbleibenden 3.085 Bestandseinheiten verteilen sich auf die übrigen österreichischen Bundesländer. Der Fair Value des strategischen Portfolioclusters Einzelwohnungsverkauf beträgt per 31. Oktober 2017 insgesamt rund EUR 1,4 Mrd. (31. Oktober 2016: EUR 1,4 Mrd.) mit einer Gross Rental Yield von 3,5% (31. Oktober 2016: 3,6%).

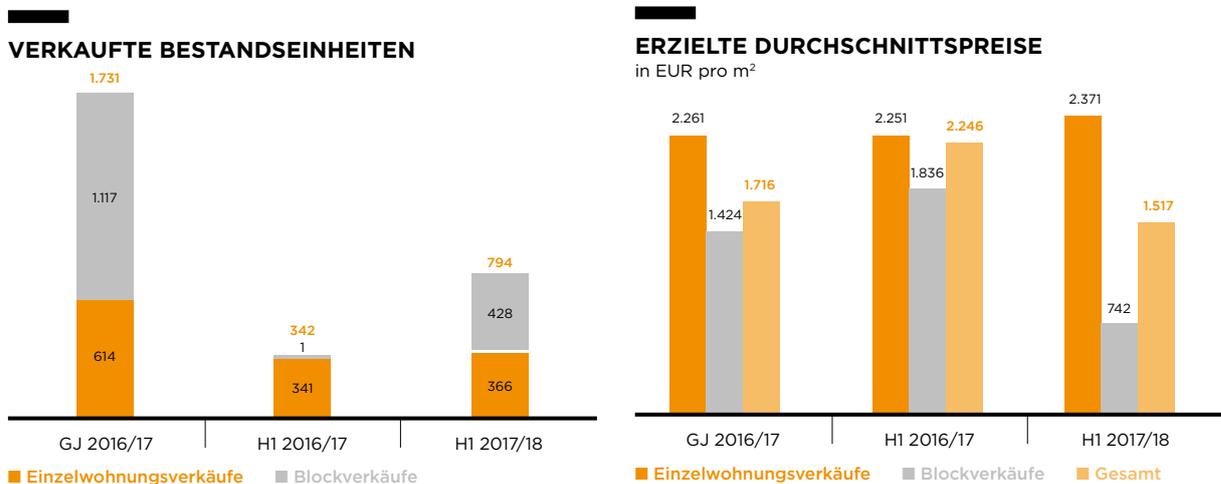
Der Geschäftsbereich Property Sales fokussiert sich im Rahmen der langfristigen Umsetzung der ertragsorientierten Optimierung des Bestandsportfolios auf margenstarke Einzelwohnungsverkäufe in Österreich. Dies sichert nachhaltige signifikante Ergebnisbeiträge zum Recurring FFO und die Erzielung von freien liquiden Mitteln zur Selbstfinanzierung des weiteren Wachstums.



BLOCKVERKAUF

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 zielgerichtete, zyklusoptimierte Blockverkäufe. Die dadurch generierten liquiden Mittel werden in ausgewählten deutschen Kernregionen mit höheren Renditen investiert. Im ersten Halbjahr 2017/18 wurden insgesamt 428 Bestandseinheiten mit einer Marge auf den Fair Value von rund 17% (H1 2016/17: 6%) veräußert. Der Ergebnisbeitrag der Blockverkäufe zum Total FFO beträgt im ersten Halbjahr 2017/18 EUR 3,6 Mio. (H1 2016/17: EUR 0,03 Mio.). Zu weiteren Details verweisen wir auf den Unterabschnitt *Verkauf von Bestandsimmobilien* auf Seite 32 im Konzern-Zwischenlagebericht.

Der strategische Cluster Blockverkauf umfasst per 31. Oktober 2017 insgesamt 2.335 Bestandseinheiten (31. Oktober 2016: 4.275 Einheiten), wovon 1.521 Bestandseinheiten in Kärnten, 725 Bestandseinheiten im restlichen Österreich sowie 89 Bestandseinheiten in Wien liegen.



PROPERTY DEVELOPMENT

Der Geschäftsbereich Property Development bündelt die Entwicklung attraktiver Projekte für den eigenen Bestand sowie von Wohnimmobilien für den direkten Verkauf. Die BUWOG Group fokussiert die Property-Development-Aktivitäten aufgrund der demografisch und wirtschaftlich starken Rahmenparameter, der langjährigen Erfahrungen in der Entwicklung von Wohnimmobilien sowie der ausgezeichneten Marktkenntnisse aktuell auf die Bundeshauptstädte Wien, Berlin und Hamburg. Damit ist die BUWOG Group in den drei größten deutschsprachigen Städten sowohl als Bauträger als auch im Bereich Asset Management vertreten.

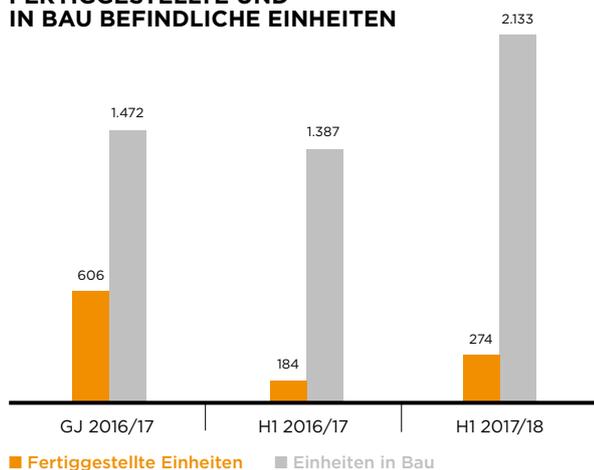
Im Juli 2017 veröffentlichte die bulwiengesa AG ein Ranking der acht aktivsten Bauträger in Wien. Sowohl in der Kategorie der Bauträger nach Projektanzahl als auch in der Kategorie Bauträger nach Wohnungsanzahl ist die BUWOG Group Nummer eins. Im Ranking der Neubauprojekte Eigentumswohnung/Vorsorge belegt die BUWOG Group wie bereits in den Vorjahren ebenfalls den ersten Platz. Laut der im Mai 2017 publizierten Studie der bulwiengesa „Der Markt für Projektentwicklungen in den deutschen A-Städten 2017“ zählt die BUWOG Group, gemessen an der Wohnnutzfläche, zu den größten Projektentwicklern in Berlin.

ÜBERBLICK ÜBER DAS ERSTE HALBJAHR 2017/18

Der Geschäftsbereich Property Development, der die BUWOG Group maßgeblich von ihren Mitbewerbern unterscheidet, erwirtschaftete in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 einen sehr starken Ergebnisbeitrag von EUR 30,3 Mio. (H1 2016/17: EUR 2,1 Mio.). Für das Geschäftsjahr 2017/18 wird aus dem Geschäftsbereich Property Development ein Beitrag zum Recurring FFO von mindestens EUR 23 Mio. erwartet.

Im ersten Halbjahr 2017/18 wurden insgesamt 204 Einheiten (Vorjahr: 125 Einheiten) erfolgswirksam an Käufer übergeben. Veränderungen in der Development-Pipeline ergeben sich zum einen durch 274 im ersten Halbjahr 2017/18 fertiggestellte Einheiten (101 Einheiten in Berlin, 173 Einheiten in Wien) und zum anderen durch einen Grundstückszukauf in Berlin sowie durch Fortschritte in der Projektentwicklung. Zum Stichtag 31. Oktober 2017 umfasst die Development-Pipeline insgesamt 10.227 geplante Einheiten (+1.236 Einheiten gegenüber dem Vergleichszeitraum des letzten Geschäftsjahres).

FERTIGGESTELLTE UND IN BAU BEFINDLICHE EINHEITEN



Im Vergleich zum 30. April 2017 konnte die BUWOG Group die Anzahl der in Bau befindlichen Einheiten erneut um rund 45% steigern. Zum Stichtag 31. Oktober 2017 befanden sich insgesamt 2.133 Einheiten in Bau, wovon 877 Einheiten in Berlin sowie 1.256 Einheiten in Wien realisiert werden.

GRUNDSTÜCKSANKÄUFE IM ERSTEN HALBJAHR 2017/18

Die BUWOG Group hat im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/18 ein Grundstück in Berlin-Kreuzberg angekauft. Auf dieser Fläche ist die Realisierung von 36 Eigentumswohnungen mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 15,1 Mio. geplant.

Standorte	Kaufvertragsabschluss	Nutzen-Lasten-Wechsel	Geplante Einheiten	Geplante Gesamt-nutzfläche in m ²	Gesamt-investitions-volumen in EUR Mio. ¹⁾	Fair Value per 31. Okt. 2017 in EUR Mio. ²⁾	Strategie
„Jahnstraße“, Jahnstraße 15, 10967 Berlin-Kreuzberg Deutschland	07/2017	08/2017	36	2.829	15,1	6,4	für Verkauf
Summe (zum Stichtag 31. Oktober 2017)			36	2.829	15,1	6,4	

1) Gesamtinvestitionsvolumen exklusive kalkulatorische Eigenkapitalzinsen.

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

Darüber hinaus wurde für zwei weitere Grundstücke, welche im Geschäftsjahr 2016/17 angekauft wurden, 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 31. Okt. 2017 in EUR Mio. ²⁾	Strategie
„MGC-Plaza“, Döblerhofstraße, 1030 Wien, Österreich	07/2016	10/2017	378	28.205	90,5	15,3	für Bestand und Verkauf
„Spree 12“, Spreestraße 12, Berlin-Niederschöneweide, Deutschland	01/2017	09/2017	67	4.482	15,8	1,6	für Bestand
Summe (zum Stichtag 31. Oktober 2017)			445	32.687	106,3	16,9	

1) Gesamtinvestitionsvolumen exklusive kalkulatorische Eigenkapitalzinsen.

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

Ferner konnte ein weiteres Grundstück in Hamburg im Rahmen einer Anhandgabe-Vereinbarung gesichert werden. Hier ist die Errichtung von 72 Einheiten für die Vermietung im eigenen Bestand geplant. Ebenso konnte nach dem Bilanzstichtag ein weiteres Grundstück in Österreich gesichert werden. Hier sind insgesamt 90 Einheiten für den Verkauf geplant.



Wien, Vorgartenstraße

PRODUKT-DEVELOPMENT-MATRIX

Zum Stichtag 31. Oktober 2017 umfasst die Projektentwicklungs-Pipeline insgesamt 10.227 Einheiten. Davon werden 3.693 Einheiten (36%) als Bau in den Bestand und 6.534 Einheiten (64%) als Bau für den Verkauf errichtet.

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

PRODUKT-DEVELOPMENT-MATRIX zum 31. Oktober 2017

Property Development	Bau in den Bestand	Bau für den Verkauf	
		Frei finanzierte Eigentumswohnungen	Global Exit
Wien 3.938 Einheiten	Regulierte und frei finanzierte Mietwohnungen Bestandsportfolio ■ Einheiten: 1.491 ■ Nutzfläche: 108.809 m ²	Regionale Kunden ■ Einheiten: 2.434 ■ Nutzfläche: 172.239 m ²	Institutionelle Investoren und Stiftungen ■ Einheiten: 13 ■ Nutzfläche: 26.834 m ²
			
	Vorgartenstraße, 168 Einheiten	Töllergasse, 96 Einheiten	Seestadt Aspern, 1 Einheit
Berlin 5.178 Einheiten	Bestandsportfolio ■ Einheiten: 1.931 ■ Nutzfläche: 152.641 m ²	Regionale Kunden ■ Einheiten: 3.162 ■ Nutzfläche: 253.797 m ²	Institutionelle Investoren und Stiftungen ■ Einheiten: 85 ■ Nutzfläche: 10.963 m ²
			
	„52 Grad Nord“ - weitere Bauabschnitte, „Wohnwerk“, „Neumarien“, 894 Einheiten	„The One“, Harzer Straße, „Wohnwerk“, „Neumarien“, „52 Grad Nord“, 1.891 Einheiten	„Geyer-Medienhöfe“, Harzer Straße, 85 Einheiten
Hamburg 1.111 Einheiten	Bestandsportfolio ■ Einheiten: 271 ■ Nutzfläche: 16.258 m ²	Regionale Kunden ■ Einheiten: 807 ■ Nutzfläche: 64.552 m ²	Institutionelle Investoren und Stiftungen ■ Einheiten: 33 ■ Nutzfläche: 8.820 m ²
Summe 10.227 Einheiten	3.693 Einheiten	6.403 Einheiten	131 Einheiten

BAU IN DEN BESTAND

STRATEGIE „BAU IN DEN EIGENEN BESTAND“

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 als Variante des frei finanzierten Wohnbaus durch günstige Darlehen der Stadt Wien sehr vorteilhafte Konditionen bietet. Bauen nach dem WBI-Modell verjüngt regelmäßig den BUWOG-Bestand in Österreich und liefert neue, qualitativ hochwertige Mietwohnungen für das Asset Management.

In Deutschland werden überwiegend frei finanzierte Bestandseinheiten geplant. Der Vorteil liegt dabei insbesondere in den geringeren Vorgaben im Vergleich zu Projektentwicklungen innerhalb eines Förderregimes.

Die große Pipeline des Property Developments in Berlin und Hamburg in Verbindung mit den vergleichsweise moderaten Ankaufpreisen der Grundstücke in Berlin-Grünau („52 Grad Nord“), Niederschöneweide und Neukölln erlaubt es der BUWOG Group, nicht nur Eigentumswohnungen für den Verkauf, sondern auch Mietwohnungen für den eigenen Bestand zu entwickeln. Die besondere Attraktivität liegt dabei in der Umwandlung des kurzfristigen Development-Ertrags in langfristige Renditen aus der Vermietung.

Die BUWOG Group hat es 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.

ÜBERBLICK ÜBER DAS ERSTE HALBJAHR DES GESCHÄFTSJAHRES 2017/18

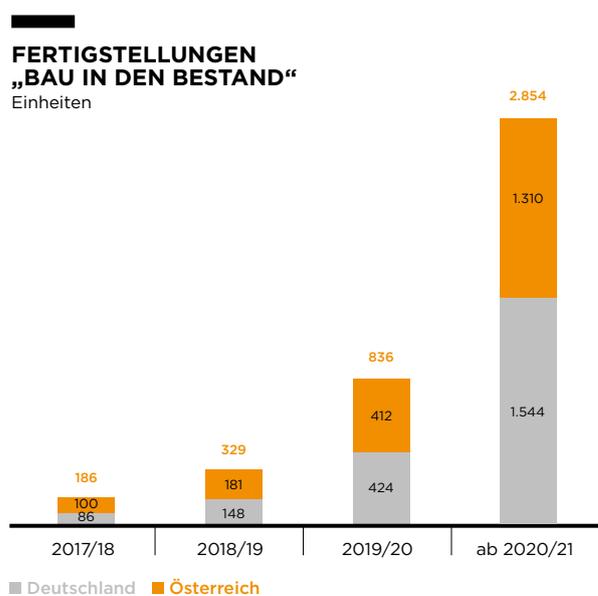
Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/18 erfolgten der Baubeginn von 122 Bestandseinheiten mit einem Investitionsvolumen von EUR 35,5 Mio. und die Fertigstellung von 100 Einheiten für den Bestand.

Insgesamt umfasst die Pipeline „Bau in den Bestand“ zum Berichtsstichtag 3.693 Einheiten (davon 1.931 in Berlin, 271 in Hamburg und 1.491 in Wien) und damit rund 27% mehr als zum 31. Oktober 2016. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Pipeline „Bau in den Bestand“ beträgt EUR 858 Mio.

AUSBLICK

Im Geschäftsjahr 2017/18 plant die BUWOG Group die Fertigstellung von 186 Einheiten, wovon im ersten Halbjahr 2017/18 bereits 100 Einheiten in Wien fertiggestellt wurden. Mit der Fertigstellung von 86 Einheiten im „Ankerviertel“ finalisiert die BUWOG Group erstmals Wohnungen für den Bestand in Berlin.

Die Grafik der geplanten Fertigstellungszeitpunkte der „Bau in den Bestand“-Pipeline nach den Segmenten Deutschland und Österreich spiegelt deutlich das Wachstum des Geschäftsbereichs Property Development und die Intensivierung des Baus in den Bestand in Deutschland wider.



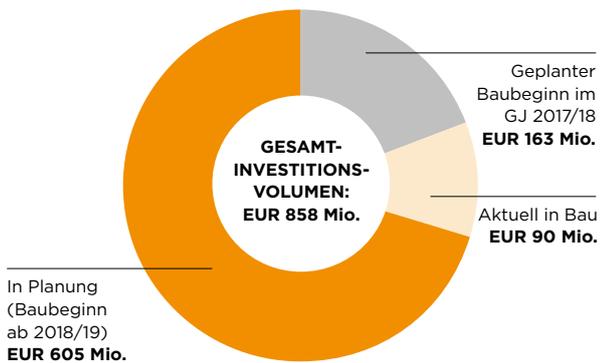
Im Rahmen der Projektentwicklung kann es infolge von unvorhersehbaren Einflussfaktoren (bspw. verlängerten Genehmigungsprozessen infolge der Bürokratie) zu Verzögerungen kommen. Daher können sich die Zeitpunkte von Fertigstellungen verschieben.

In Deutschland sind 208 Einheiten in Bau, bei 450 Einheiten soll der Baustart im Geschäftsjahr 2017/18 erfolgen. Zudem sind 1.544 (1.273 in Berlin, 271 in Hamburg) weitere Einheiten aktuell im Planungsprozess. Damit umfasst die „Bau in den Bestand“-Pipeline in Deutschland insgesamt 2.202 Einheiten. Dies entspricht einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 613 Mio.

In Österreich umfasst die Pipeline 1.491 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 245 Mio., wobei 181 Einheiten derzeit errichtet werden. Bei 328 Einheiten startet der geplante Baubeginn im Geschäftsjahr 2017/18. Weitere 982 Einheiten sind aktuell im Planungsprozess mit Baubeginn ab 2018/19. Dies entspricht einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 245 Mio.

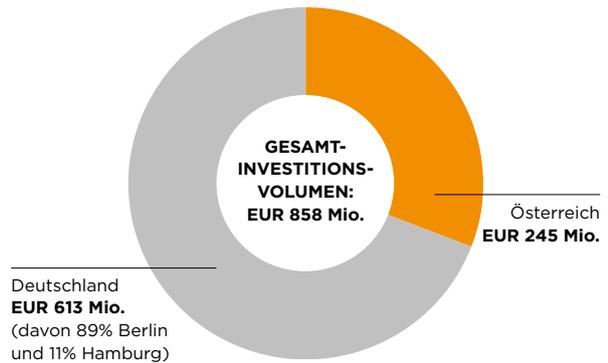
ENTWICKLUNGSPROJEKTE „BAU IN DEN BESTAND“

nach Umsetzungsphasen zum 31. Oktober 2017



ENTWICKLUNGSPROJEKTE „BAU IN DEN BESTAND“

nach Segmenten zum 31. Oktober 2017



Wien, Töllergasse

BAU FÜR DEN VERKAUF

STRATEGIE „BAU FÜR DEN 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 Verkaufspipeline der BUWOG in Berlin umfasst aktuell 3.247 Wohneinheiten mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 1,1 Mrd.

Neben Berlin wird in Zukunft auch Hamburg ein wesentlicher Entwicklungsstandort der BUWOG Group in Deutschland werden. Das erste Hamburger Wohnprojekt umfasst ein Quartier mit – nach aktuellem Planungsstand – über 1.100 Wohneinheiten, davon sind rund 840 Einheiten für den Verkauf bestimmt. Die geschätzten Gesamtinvestitionskosten für die Eigentumswohnungen belaufen sich auf rund EUR 0,3 Mrd.

Ungeachtet der für die Immobilienbranche herausfordernden Bedingungen auf dem Wiener Wohnungsmarkt konnte sich die BUWOG Group auch in Wien ein umfassendes Volumen an Grundstücken für zukünftige Entwicklungsprojekte sichern. Derzeit werden in Wien 2.447 Einheiten mit einem Investitionsvolumen von EUR 0,7 Mrd. entwickelt, die für den Verkauf vorgesehen sind.

In Berlin, Hamburg und Wien sollen in den kommenden Perioden jährlich zwischen 500 und 600 frei finanzierte Wohneinheiten mit einer GIK*-Spanne (exkl. Eigenkapitalzinsen) zwischen 18% und 20% fertiggestellt werden. Mittelfristig plant die BUWOG Group, die Einheiten zu durchschnittlichen Verkaufspreisen von EUR 4.000 bis 5.500 pro m² zu veräußern.

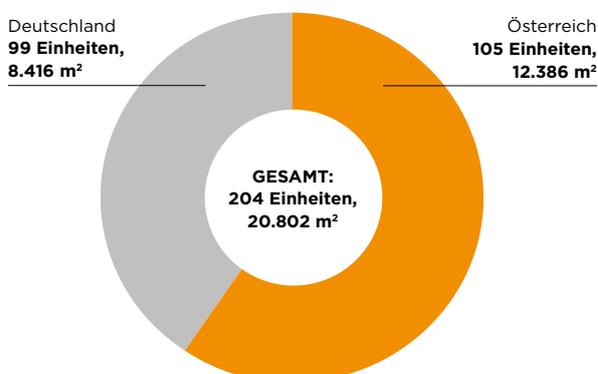
ÜBERBLICK ÜBER DAS ERSTE HALBJAHR DES GESCHÄFTSJAHRES 2017/18

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/18 wurden insgesamt 174 (101 in Berlin, 73 in Wien) zum Verkauf an Dritte bestimmte Einheiten fertiggestellt. Damit konnten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 78 Einheiten mehr fertiggestellt werden. Ergebniswirksam an Käufer übergeben wurden 204 Einheiten, wovon 99 Einheiten (8.416 m²) auf Deutschland und 105 Einheiten (12.386 m²) auf Österreich entfallen. Von den 105 in Wien übergebenen Einheiten wurden 57 Einheiten vor dem 30. April 2017 fertiggestellt.

Die durchschnittlich erzielten Verkaufspreise im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/18 basieren auf den 204 an Käufer übergebenen Einheiten. In Österreich erfolgt eine zusätzliche Unterscheidung der Käufer in Anleger und Eigennutzer. Der Verkaufspreis einer Vorsorgewohnung, die der Anleger erwirbt, enthält keine Umsatzsteuer. Von den insgesamt 105 an Käufer übergebenen Einheiten in Österreich entfallen auf Eigennutzer 95 Einheiten und auf Anleger zehn Einheiten.

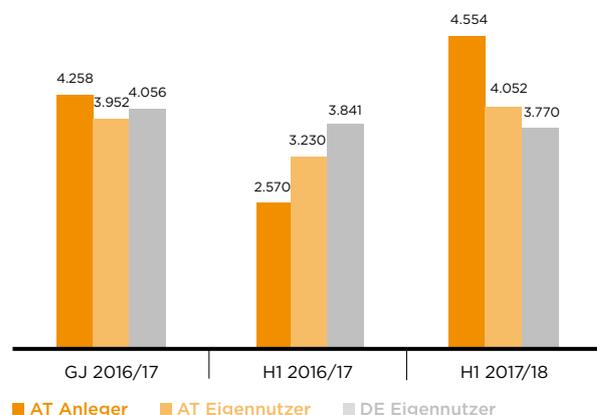
AN KÄUFER ÜBERGEBENE EINHEITEN H1 2017/18

Anzahl Einheiten sowie in m²



DURCHSCHNITTLICHER VERKAUFSPREIS

in EUR pro m²



Die Entwicklungspipeline der BUWOG Group für den Verkauf weist zum Stichtag 31. Oktober 2017 6.534 Einheiten aus. Dies entspricht im Vergleich zum Berichtsstichtag 31. Oktober 2016 einer Steigerung von rund 7% bzw., bezogen auf das kalkulierte Gesamtinvestitionsvolumen, einem Anstieg um rund 8% auf in etwa EUR 2,1 Mrd. Von diesen 6.534 Einheiten sind 4.087 in Deutschland und 2.447 in Österreich geplant.

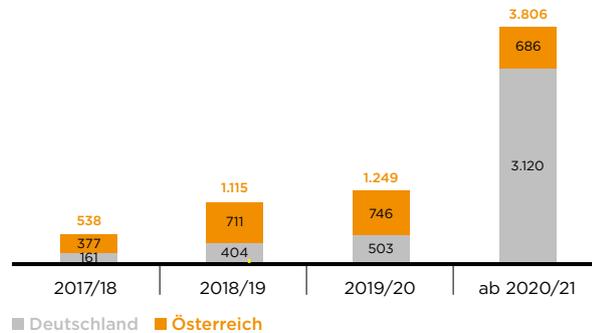
AUSBLICK

Die nebenstehende Grafik veranschaulicht die Fertigstellungszeitpunkte der „Bau für den Verkauf“-Pipeline in den Regionen Deutschland und Österreich. Im Rahmen einer Projektentwicklung kann es infolge von unvorhersehbaren Einflussfaktoren, wie beispielsweise verlängerten Genehmigungsprozessen, zu Verzögerungen kommen. Daher können die Zeitpunkte der Fertigstellungen abweichen.

Für das Geschäftsjahr 2017/18 plant die BUWOG die Fertigstellung von insgesamt 538 Einheiten aus der „Bau für den Verkauf“-Pipeline. Davon werden 161 Einheiten in Berlin und 377 Einheiten in Wien errichtet.

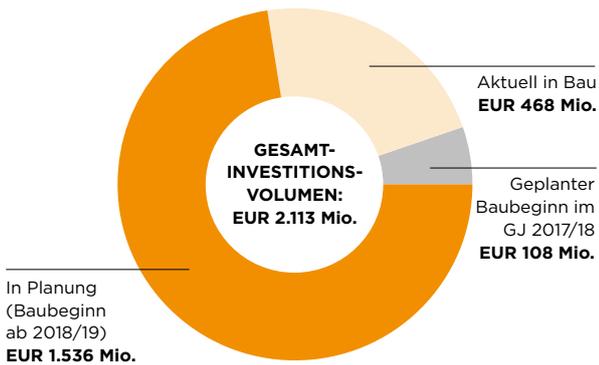
FERTIGSTELLUNGEN „BAU FÜR DEN VERKAUF“

Einheiten



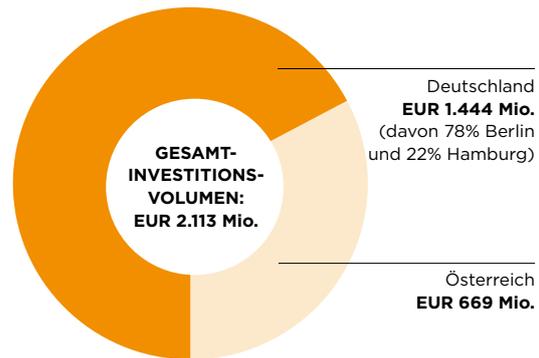
ENTWICKLUNGSPROJEKTE „BAU FÜR DEN VERKAUF“

nach Umsetzungsphasen zum 31. Oktober 2017



ENTWICKLUNGSPROJEKTE „BAU FÜR DEN VERKAUF“

nach Segmenten zum 31. Oktober 2017



BUWOG-Fokus

ASSET-FOKUS
WOHNEN

REGIONALER FOKUS
**BERLIN/HAMBURG/
WIEN**

FUNKTIONALER
FOKUS
KOMPLETTANBIETER

Property Development

- Differenzierungsstrategie zur Peer Group und Mehrwertschaffung durch Projektentwicklung
- Absicherung hoher Rentabilität und Risikominimierung im Vordergrund
- Entwicklungspipeline in Berlin, Hamburg und Wien
- Ausgewogene Projektpipeline in unterschiedlichen Umsetzungsphasen
- Starke interne Verkaufsstrukturen in Wien und Berlin zum Verkauf von Eigentumswohnungen
- Profitabler Geschäftsbereich zur Generierung eines Recurring FFO sowie zur Stärkung des eigenen Portfolios

BUWOG-Strategie

RISIKOMINIMIERUNG
Rund 65 Jahre
Development-Erfahrung

HOHES UPSIDE-
POTENZIAL
Hohe Margen aus dem
Property Development

INVESTOR RELATIONS

Die internationalen Aktienmärkte wurden im Berichtszeitraum weiterhin durch Unsicherheiten aus der US-Wirtschaftspolitik, globalen Konflikten und europäischen Wahlgängen belastet. Positive Impulse lieferten die konjunkturelle Entwicklung relevanter Industriestaaten, der starke US-Arbeitsmarkt, gute Unternehmensergebnisse sowie der Ausgang der niederländischen und französischen Wahlen. Der ATX, der Leitindex der Wiener Börse, stieg im Berichtszeitraum um rund 13% und schloss per Ende Oktober 2017 mit 3.406 Punkten. Der MDAX stieg im Berichtszeitraum geringfügig um rund 1% von 24.822 Punkten auf 26.651 Punkte. Der Immobilien ATX (IATX), der neben den Aktien der BUWOG AG auch jene von fünf weiteren österreichischen Immobiliengesellschaften umfasst, stieg um rund 12% auf 310 Punkte. Auf europäischer Ebene weist der Branchenindex EPRA Developed Europe einen geringfügigen Anstieg um rund 1% von 2.127 Punkten auf 2.143 Punkte aus.

Im ATX, dem führenden Leitindex der Wiener Börse, ist die Aktie der BUWOG AG aktuell mit rund 5% gewichtet. Im IATX, der als Basiswert für an der Wiener Börse gehandelte Options- und Future-Kontrakte herangezogen wird und alle im Wiener Prime Market notierten Immobilienaktien abbildet, ist die BUWOG-Aktie aktuell mit rund 26% gewichtet. Ebenso ist die BUWOG-Aktie 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 im VÖNIX-Nachhaltigkeitsindex enthalten, der jene börsennotierten Unternehmen umfasst, die hinsichtlich ihrer sozialen und ökologischen Leistungen führend sind, und auch Bestandteil des GPR 250 Index.

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.

ENTWICKLUNG DER BUWOG-AKTIE

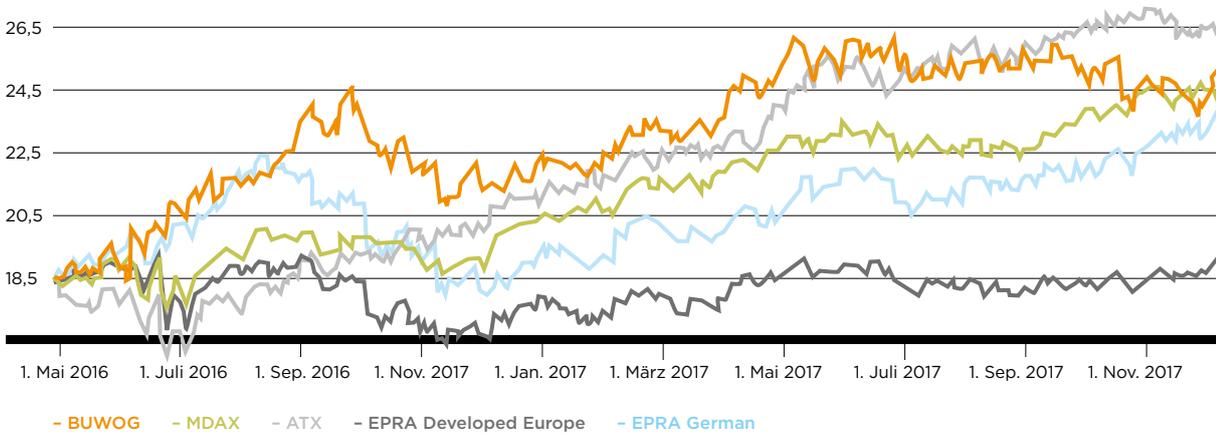
Mit einem Schlusskurs von EUR 24,76 zum 31. Oktober 2017 verzeichnete die BUWOG-Aktie im Berichtszeitraum eine mit den relevanten Branchen-Indizes vergleichbare Entwicklung. Zum Stichtag 31. Oktober 2017 notierte die Aktie der BUWOG AG leicht unter dem Niveau des EPRA NAV/Aktie in Höhe von EUR 24,87.

STAMMDATEN ZUR BUWOG-AKTIE

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

ENTWICKLUNG DER BUWOG-AKTIE IM VERGLEICH

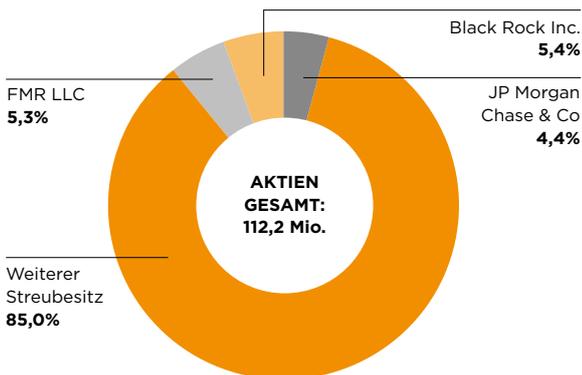
(in EUR indiziert mit Eröffnungskursen 1. Mai 2016)



AKTIONÄRSSTRUKTUR

Zum Stichtag 31. Oktober 2017 befanden sich 100% der BUWOG-Aktien im Streubesitz. Die Mehrzahl der im Streubesitz befindlichen rund 112,2 Mio. Aktien befinden sich im Besitz von breit diversifizierten internationalen und nationalen institutionellen Investoren, Fonds sowie europäischen Privatanlegern. Zum Berichtsstichtag sind drei Einzelaktionäre mit meldeschwellenpflichtigem Anteilsbesitz an der BUWOG AG beteiligt: FMR LLC mit 5,3%, BlackRock Inc. mit 5,4% und JP Morgan Chase & Co mit 4,4% der Aktien. Alle Stimmrechtsmitteilungen werden zeitgerecht unter www.buwog.com veröffentlicht.

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31. OKTOBER 2017



BUWOG WANDELANLEIHE 2016 (ISIN AT0000A1NQH2)

Am 6. September 2016 gab die BUWOG AG die Emission einer nicht nachrangigen, unbesicherten, fünfjährigen Wandelschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 300 Mio. bei einer Stückelung von EUR 100.000 bekannt. Die Bezugsrechte der bestehenden Aktionäre wurden im Rahmen der bestehenden Ermächtigung und unter Berücksichtigung rechtlicher Berichtspflichten ausgeschlossen. Mit den Erlösen der Wandelschuldverschreibung wurde vornehmlich das Wachstum im Property Development in Deutschland, insbesondere im Rahmen der verfolgten „Bau in den Bestand“-Strategie, finanziert. Des Weiteren wurden Mittel aus der Emission der Wandelanleihe im Rahmen eines CAPEX-Programms und im Sinne der am 27. Oktober 2016 bekannt gegebenen Refinanzierungsmaßnahmen verwendet.

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

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

Zu den Kerndaten und weiteren Informationen zur Bedienung der BUWOG-Wandelschuldverschreibungen wird auf unsere Website unter www.buwog.com/investorrelations verwiesen.

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 Brutto-Erlös der Kapitalerhöhung betrug EUR 305,6 Mio., die Gesamtzahl der Aktien hat sich damit auf 112.245.164 erhöht. Die Transaktion konnte mit einer Prämie von 7,2% auf den zum 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 „Bau in den Bestand“ und „Bau für den Verkauf“ an den bereits etablierten Standorten Berlin, Hamburg und Wien.

AKTUELLE DIVIDENDENPOLITIK

Der Vorstand der BUWOG AG sieht sich den Interessen der Aktionäre in besonderer Weise verpflichtet. Dazu zählt auch eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals. Der Vorstand plant langfristig, der Hauptversammlung der BUWOG AG die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von jeweils rund 60% bis 65% des Recurring FFO vorzuschlagen. Bis zur Erreichung der entsprechenden Ausschüttungsquote soll eine Dividende in Höhe des bisherigen jährlichen Betrags von EUR 0,69 pro Aktie zur Ausschüttung kommen. Weiteres Dividendenwachstum soll dann in Abhängigkeit vom weiteren Wachstum des Recurring FFO der Gesellschaft dargestellt werden. Eine Dividende in Höhe von EUR 0,69 je Aktie entspricht zum Stichtag 31. Oktober 2017 einer Rendite in Höhe von 2,8% des EPRA Net Asset Value der Gesellschaft und einer Rendite in Höhe von 2,8% auf den Schlusskurs von EUR 24,76. Weiteres Wachstumspotenzial ergibt sich durch mögliche Wertsteigerungen im Portfolio und erwartete zunehmende Erträge insbesondere aus dem Geschäftsbereich Property Development.

Informationen zu den Analystenempfehlungen sowie den aktuellen Finanzkalender finden Sie auf unserer Website unter www.buwog.com/investorrelations.

KONTAKT

Holger Lüth, Bereichsleiter Corporate Finance & Investor Relations

E-Mail: holger.lueth@buwog.com

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

Jan-Hauke Jendrny, Manager Investor Relations

E-Mail: jan-hauke.jendrny@buwog.com

Tel.: +49 (30) 338539 1873

KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

MARKTUMFELD

MODERATE EXPANSION DER WELTWIRTSCHAFT

Die Weltbank rechnet weiterhin mit einer Belebung der weltweiten Konjunktur, wobei die politischen Ungewissheiten bestehen bleiben und sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung auswirken könnten. Die Weltbank prognostiziert für dieses Jahr ein globales Wirtschaftswachstum von 2,7%, 2,9% in 2018 und 2,9% in 2019. Risiken für die Prognose ergeben sich derzeit vor allem aus der Umsetzung einer Normalisierung der Geldpolitik.

ANHALTENDES WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN EUROPA

Infolge des anhaltend starken Privatkonsums, des höheren Weltwirtschaftswachstums, der sinkenden Arbeitslosigkeit in den Mitgliedsstaaten sowie der günstigen Finanzierungsbedingungen geht die Europäische Kommission in ihrer Herbstprognose 2017 von einem BIP-Wachstum für 2018 bzw. 2019 von 2,1% bzw. 1,9% (2017: 2,3%) aus. Die Europäische Kommission prognostiziert vor dem Hintergrund des geringen Lohnwachstums sowie der bestehenden Unterlastung des Arbeitsmarkts eine jährliche Inflation auf gleichbleibend moderatem Niveau von 1,7% im Jahr 2018 bzw. 1,8% im Jahr 2019 (2017: 1,7%). Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt dürfte weiterhin von der günstigeren Konjunkturlage, der steigenden Binnennachfrage, von Strukturreformen sowie staatlichen Maßnahmen profitieren. Die in einigen Mitgliedsstaaten durchgeführten Arbeitsmarkt- und Fiskalpolitikreformen tragen maßgeblich zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei, weshalb die 28 EU-Mitgliedsländer mit einem Rückgang der Arbeitslosigkeit auf 7,3% im Jahr 2018 bzw. auf 7,0% im Jahr 2019 rechnen (2017: 7,8%).

Im Euroraum prognostiziert die Europäische Kommission mit einem BIP-Wachstum von 2,2% im Jahr 2017 das stärkste Wachstum seit zehn Jahren. Für 2018 bzw. 2019 wird mit einem weiterhin stabilen Wachstum von 2,1% bzw. 1,9% gerechnet. Die Inflationsrate wird sich 2017 bei 1,5% einpendeln, 2018 auf 1,4% sinken, bevor sie 2019 wieder auf 1,6% ansteigt. Laut Herbstprognose 2017 ist ein kontinuierlicher Rückgang der Arbeitslosigkeit auf 9,1% im Jahr 2017, 8,5% im Jahr 2018 bzw. 7,9% im Jahr 2019 zu erwarten. Die Auswirkungen des „Brexit“ hinsichtlich dieser volkswirtschaftlichen Indikatoren sind derzeit noch nicht abschätzbar, wobei die verminderte konjunkturelle Dynamik im Vereinigten Königreich negative Effekte vorzeichnet.

DEUTSCHLAND

Die deutsche Wirtschaft konnte ihren stabilen Wachstumskurs im Berichtszeitraum weiter fortsetzen. Triebfedern des Aufschwungs sind vor allem der kräftige Konsum der Privathaushalte, gute Finanzierungsbedingungen und der stabile Arbeitsmarkt, Bauinvestitionen sowie andere öffentliche Ausgaben. Im Baugewerbe werden im laufenden wie im kommenden Jahr jährliche Zuwachsraten von nominal mehr als 5,5% aufgrund der weiterhin angespannten Kapazitäten und des hohen Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum erwartet. Die Bauinvestitionen in Deutschland befinden sich derzeit auf ihrem höchsten Niveau seit der Wiedervereinigung 1990.

Die Europäische Kommission rechnet in ihrer Herbstprognose 2017 mit einem Wirtschaftswachstum (reales BIP) von 2,1% im Jahr 2018 bzw. 2,0% im Jahr 2019 (2017: 2,2%). Die Inflationsrate wird laut Prognose auf einem moderaten Niveau in Höhe von 1,5% im Jahr 2017 bzw. 1,6% bleiben. Die Arbeitslosenquote sank zum Berichtsstichtag weiter auf 3,7%. Für die Jahre 2018 und 2019 erwartet die Europäische Kommission eine weiter sinkende Arbeitslosenquote von 3,5% bzw. 3,2%.

Der Aufwärtstrend am deutschen Wohnimmobilienmarkt setzte sich im 1. Halbjahr 2017 weiter fort. Eine unverändert hohe Nachfrage nach Wohnungen zur Miete und zum Kauf sorgt für eine anhaltende Rendite. Gleichzeitig findet aufgrund der regen Bautätigkeit eine sukzessive Angebotsausweitung statt. Die Wohnraumnachfrage übersteigt dennoch auf langfristige Sicht die Angebotslage deutlich. CBRE erwartet für 2017 ein Transaktionsvolumen am deutschen Markt für Wohnimmobilien-Portfolios von rund 13 Mrd. Euro, nach 13,7 Mrd. im Jahr 2016. Sowohl für Kaufpreise von Eigentumswohnungen als auch für Wohnungsmieten wird weiterhin eine steigende Entwicklung erwartet.

ÖSTERREICH

Die österreichische Wirtschaft befindet sich in einem Aufschwung, der sowohl von inländischer als auch ausländischer Nachfrage getragen wird. Im dritten Quartal 2017 wuchs das österreichische BIP entsprechend dem Vorquartal abermals um 0,8%. Die Investitionsbereitschaft befindet sich dank reger Industrie- und Bauaktivitäten weiterhin auf hohem Niveau. Die Bruttoanlageinvestitionsnachfrage stieg im dritten Quartal wie bereits im Vorquartal um 0,7%. Der Teil der Bauinvestitionen weitete sich hierbei im Quartalsvergleich um 0,4% aus. Mit einem Anteil der Wohnbauinvestitionen von 4,3% am BIP liegt Österreich auf Platz elf in der EU. Bei den Baubewilligungen belegt Österreich EU-weit den ersten Rang mit 7,6 Bewilligungen pro 1.000 Einwohner, was als Indikator für ein unverändert hohes Vertrauen in den heimischen Bausektor zu werten ist.

Aufgrund des beschleunigten Weltwirtschaftswachstums und der verbesserten Rahmenbedingungen erwartet die Europäische Kommission im Rahmen ihrer Herbstprognose 2017 für Österreichs Wirtschaft nach einem Anstieg von 2,6% im Jahr 2017 für die Jahre 2018 und 2019 ein robustes Wachstum von 2,4% bzw. 2,3%. Gemessen am Verbraucherpreisindex, wird die jährliche Inflationsrate im Jahr 2017 auf 2,0% ansteigen, bevor sie sich 2018 geringfügig auf 1,6% und 2019 auf 1,7% reduzieren wird. Die nach internationalen Standards berechnete Arbeitslosenquote reduzierte sich per Ende Oktober 2017 erneut von 5,5% Ende April 2016 auf 5,4%. Für 2018 und 2019 prognostiziert die Europäische Kommission einen kontinuierlichen Rückgang der Arbeitslosigkeit auf 5,5% in 2018 bzw. 5,4% in 2019.

Die Preisentwicklung am österreichischen Wohnimmobilienmarkt hat sich im 1. Halbjahr weiter beschleunigt. Neue Eigentumswohnungen in Wien verzeichnen dabei den signifikantesten Preisanstieg. Die höchste Dynamik zeigt sich im mittleren Preissegment. Der unverändert hohen Nachfrage steht eine zum Vorjahresvergleichszeitraum deutlich gesteigerte Neubautätigkeit gegenüber. Die höchsten Steigerungsraten finden sich dabei im Mietwohnungssegment, welches zu mehr als einem Drittel frei finanzierte Objekte umfasst. Im Jahr 2017 ist laut CBRE mit rund 9.000 Neubauwohnungen zu rechnen (7.700 Wohneinheiten exkl. Studentenheime und Serviced Apartments), für 2018 werden weitere 12.750 Neubauwohnungen prognostiziert (12.000 Wohneinheiten exkl. Studentenheime und Serviced Apartments). In Berlin wird 2017 ein Baufertigstellungsvolumen von rund 16.000 Wohneinheiten erwartet, für 2018 von ca. 18.000.

ENTWICKLUNG BEDEUTENDER ZINSSÄTZE

Der EZB-Leitzins lag während des Berichtszeitraums konstant auf dem niedrigen Niveau von 0,00%. Die Zinssätze für Hauptrefinanzierungen sowie die Spitzenfinanzierungsfazilität stehen unverändert bei 0,00%, 0,25% bzw. -0,40%. Im Rahmen der EZB-Sitzung von Ende Oktober 2017 kündigte Präsident Mario Draghi an, die monatlichen Wertpapierankäufe ab Januar 2018 um die Hälfte des Volumens zu reduzieren, vorerst bis September 2018, wobei eine jederzeitige Ausweitung nicht ausgeschlossen werde. Bei unverändertem zinspolitischem Kurs zeichnet sich bisher keine Richtungswende des geldpolitischen Kurses der EZB an. Der Federal Reserve Board in den USA erhöhte den Zinskorridor (Zielband) während des Berichtszeitraums auf 1% bis 1,25%.

Die Entwicklungen an den internationalen Aktien-, Devisen- und Finanzmärkten im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/18 waren vor allem durch die „Brexite“-Verhandlungen geprägt; etwaige Auswirkungen der geplanten Kapitalmarktmaßnahmen des neuen Präsidenten der USA auf die Aktien-, Devisen- und Finanzmärkte sind noch unsicher. Die wichtigsten Referenzzinssätze (1-, 3-, 6- und 12-Monats-EURIBOR) entwickelten sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/18 weiter rückläufig. So verminderte sich beispielsweise der 6-Monats-EURIBOR bei den kurzfristigen Laufzeiten im Vergleich zum 31. Oktober 2016 von -0,212% auf -0,276%.

ENTWICKLUNG DER EUR-SWAP-KURVE

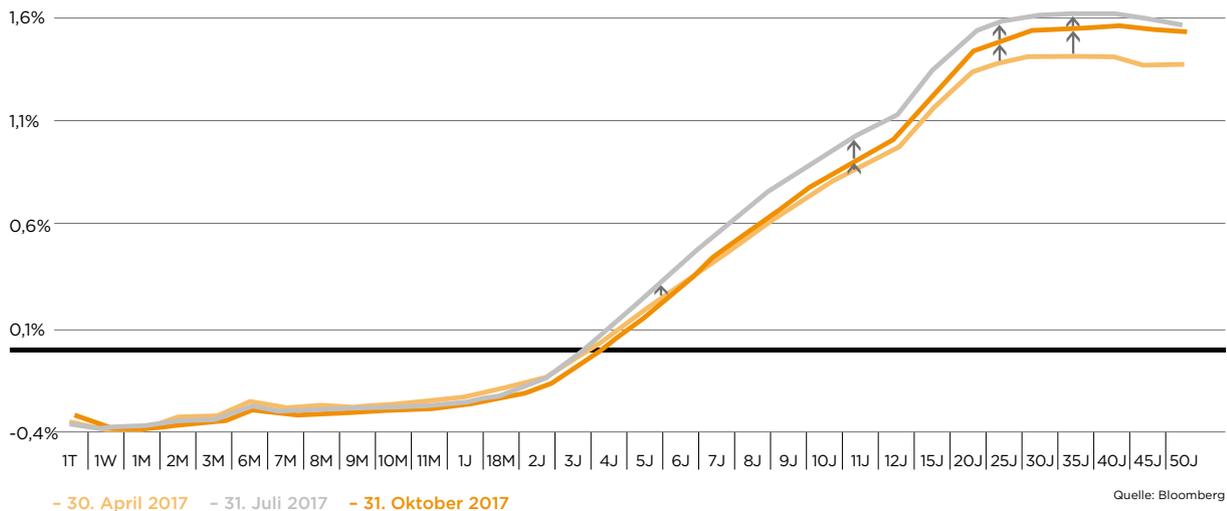
Die Entwicklung der EUR-Swap-Kurve spiegelt sich für die BUWOG Group in den baren Zinsaufwendungen und im unbaren Finanzergebnis wider. Eine niedrige EUR-Swap-Kurve hat u.a. günstigere Absicherungen von langfristigen Finanzierungen und variabel verzinslichen Darlehen zur Folge, belastet aber gleichzeitig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

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/18 ist eine deutliche Veränderung in der Entwicklung der EUR-Swap-Kurve zu beobachten. Insgesamt ist die Entwicklung im langfristigen Bereich in der Berichtsperiode durch einen Anstieg gegenüber dem 30. April 2017 gekennzeichnet.

Angesichts des defensiven Risikoprofils mit einer langfristigen, ausgewogenen Finanzierungsstruktur und einer durchschnittlichen Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten von 11,3 Jahren hat der Anstieg der EUR-Swap-Kurve grundsätzlich einen positiven Effekt auf das unbare Finanzergebnis. Eine Verbesserung der Bonität der BUWOG Group führt im Rahmen der Fair-Value-Bewertung zu einem gegenläufigen Effekt. Zu weiteren Details wird auf das Kapitel *Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage* auf Seite 38 verwiesen.

ENTWICKLUNG EUR-SWAP-KURVE

Vergleich 30. April 2017 zu 31. Juli 2017 und 31. Oktober 2017



PORTFOLIOBERICHT

Das Kerngeschäft der BUWOG Group bilden die Vermietung und Verwaltung eines diversifizierten, risiko-optimierten und nachhaltig ausgerichteten Immobilienbestandsportfolios (Asset Management), die Entwicklung von gut vermarktbareren Neubauprojekten für den eigenen Immobilienbestand und für den Verkauf 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 Cashflow.

Die nachfolgenden Ausführungen nehmen Bezug auf die Portfoliowerte zum Stichtag 31. Oktober 2017. 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 des Konzernabschlusses zum 30. April 2017 verwiesen.

Die Bewertung der Bestandsimmobilien sowie der jeweiligen Neubauprojekte und unbebauten Liegenschaften der BUWOG Group erfolgt durch den externen, unabhängigen Gutachter CBRE Deutschland/Österreich und wird regelmäßig zu den Stichtagen 30. April und 31. Oktober durchgeführt. Die Bewertung zum 31. Oktober 2017 ergab ein erfolgswirksames Neubewertungsergebnis der Bestandsimmobilien in Höhe von EUR 143,4 Mio. für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2017/18 (H1 2016/17: EUR 174,7 Mio.) (Details siehe Kapitel *Immobilienbewertung* im Konzern-Zwischenlagebericht).

IMMOBILIENPORTFOLIO BUWOG GROUP

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

Der Buchwert des Gesamtportfolios der BUWOG Group beträgt zum 31. Oktober 2017 insgesamt EUR 4.817,2 Mio. (EUR 4.646,4 Mio.). Davon entfällt der überwiegende Teil mit EUR 4.077,6 Mio. (EUR 3.942,1 Mio.) oder 84,6% (84,8%) auf Bestandsimmobilien und zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen. Die aktiven Neubau-Entwicklungsprojekte (Immobilienvorräte) weisen einen Buchwert von EUR 359,6 Mio. (EUR 355,5 Mio.) oder 7,5% (7,6%) des Buchwerts des Gesamtportfolios aus. Ein Buchwert in Höhe von EUR 282,1 Mio. (EUR 277,5 Mio.) oder 5,9% (6,0%) entfällt auf die Pipelineprojekte. Der Buchwert der Neubauten, die unter in Bau befindliches Immobilienvermögen ausgewiesen und für den BUWOG-Bestand erstellt werden, beträgt EUR 80,8 Mio. (EUR 56,3 Mio.) oder 1,7% (1,2%). Die sonstigen Sachanlagen mit den selbst genutzten Immobilien betragen EUR 17,1 Mio. (EUR 14,9 Mio.) oder 0,4% (0,3%).

Das Immobilienportfolio der BUWOG Group ist in der Bilanz in langfristiges und kurzfristiges Vermögen unterteilt. Es lässt sich gemäß bilanziellem Ausweis zum Stichtag 31. Oktober 2017 wie folgt auf die Darstellung im Portfoliobericht überleiten:

IMMOBILIENPORTFOLIO

zum 31. Oktober 2017 in EUR Mio.

		Immobilienvermögen	4.356,1	Bestandsimmobilien	4.074,1
				Pipelineprojekte	282,1
Langfristiges Vermögen	4.454,1	Sonstige Sachanlagen	17,1	Selbst genutzte Immobilien ¹⁾	17,1
		In Bau befindliches Immobilienvermögen	80,8	Bau in Bestand	80,8
		Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	3,5	Bestandsimmobilien	3,5
Kurzfristiges Vermögen	363,1	Immobilienvorräte	359,6	Pipelineprojekte	231,9
				Entwicklungsprojekte	127,7
Gesamtportfolio BUWOG Group	4.817,2		4.817,2		4.817,2

Angaben erfolgen mit Rundungsdifferenzen

1) Inkl. Betriebs- und Geschäftsausstattung

IMMOBILIENVERMÖGEN NACH BILANZWERTEN

zum 31. Oktober 2017	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.	Entwicklungs-projekte in EUR Mio.	Immobilien-portfolio in EUR Mio.	Anteil
Deutschland	27.176	2.160,2	237,3	0,9	48,6	167,4	2.614,5	54,3%
Österreich	21.765	1.917,3	44,8	16,3	32,2	192,2	2.202,7	45,7%
BUWOG Group	48.941	4.077,6	282,1	17,1	80,8	359,6	4.817,2	100,0%

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

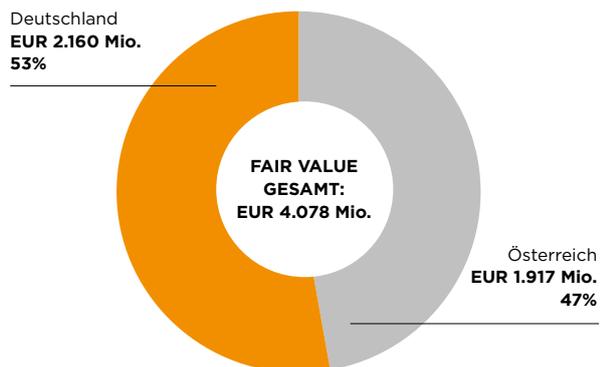
IMMOBILIENVERMÖGEN - BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT)

Die BUWOG Group hält Bestandsimmobilien zum Zweck der Erzielung von regelmäßigen Mieteinnahmen. Das Immobilienbestandsportfolio der BUWOG Group in Deutschland und Österreich umfasst zum Stichtag 31. Oktober 2017 insgesamt 48.941 Bestandseinheiten (49.597 Bestandseinheiten), die einen Fair Value in Höhe von EUR 4.077,6 Mio. (EUR 3.942,1 Mio.) repräsentieren und somit 84,6% (84,8%) des gesamten Immobilienportfolios (inkl. Entwicklungsprojekte) entsprechen. Die Bilanzierung des Immobilienbestandsportfolios erfolgt nach IAS 40 zum Fair Value.

Das Immobilienbestandsportfolio der BUWOG Group per 31. Oktober 2017 ist mit rund 87% der Fair-Value-Werte sowie mit rund 78% der Bestandseinheiten in den Bundeshauptstädten Wien und Berlin, den Landeshaupt- und Großstädten sowie deren stadtnahen Regionen gelegen. Die regionale Verteilung des Immobilienbestandsportfolios ist der Grafik zu entnehmen:

REGIONALE STRUKTUR DES IMMOBILIEN-BESTANDSPORTFOLIOS NACH FAIR VALUE

zum 31. Oktober 2017



Zum Stichtag 31. Oktober 2017 beträgt die annualisierte vertragliche Nettokaltmiete der Bestandsimmobilien inklusive Stellplätze EUR 203,3 Mio. (EUR 205,1 Mio.). Dies entspricht einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 5,23 pro m² (EUR 5,18 pro m²) und einer Gross Rental Yield (annualisierte Nettokaltmiete in Relation zum Fair Value, jeweils zum Stichtag) von 5,0% (5,2%). Der Leerstand wird auf Basis der Gesamtnutzfläche ermittelt und beträgt 3,9% (3,4%).

Das Mietwachstum des Gesamtbestands der BUWOG Group beträgt per 31. Oktober 2017 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 1,8%. Das Like-for-like-Mietwachstum im deutschen Bestandsportfolio beträgt 3,6%. Das österreichische Bestandsportfolio weist ein Like-for-like-Mietwachstum von -0,8% auf, was im Wesentlichen aus einem gesetzlich vorgeschriebenen Mietmodellwechsel eines großen Bestandsobjekts in Wien infolge der Tilgung aller Fremdmittel resultiert (Details ab Seite 12).

VERKAUF VON BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY SALES)

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 wurden in Deutschland und Österreich im Rahmen von Einzelwohnungs- und Blockverkäufen insgesamt 794 Bestandseinheiten (H1 2016/17: 342 Bestandseinheiten) mit Umsatzerlösen von EUR 89,8 Mio. (H1 2016/17: EUR 58,9 Mio.) und einem operativen Ergebnis (NOI) in Höhe von EUR 28,0 Mio. (H1 2016/17: EUR 25,5 Mio.) verkauft.

Innerhalb des Geschäftsbereichs Property Sales bildet der Einzelwohnungsverkauf den wesentlichen Faktor für die Generierung von nachhaltigen Umsätzen und Ergebnisbeiträgen zum Recurring FFO. In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 wurden in Deutschland und Österreich insgesamt 366 Bestandseinheiten (H1 2016/17: 341 Bestandseinheiten) mit Umsatzerlösen in Höhe von EUR 66,7 Mio. (H1 2016/17: EUR 58,3 Mio.) und mit einer Marge auf den Fair Value von rund 63% (H1 2016/17: 57%) veräußert. Der Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO beträgt EUR 18,5 Mio. (H1 2017/18: EUR 20,6 Mio.). Im Rahmen von Blockverkäufen wurden im Berichtszeitraum insgesamt 428 Bestandseinheiten (H1 2016/17: eine Bestandseinheit) veräußert, wovon 36 Bestandseinheiten noch aus der letzten Übergabe-Tranche aus dem Verkauf des Portfolios Tirol sowie v.a. aus Portfolios in Kärnten und der Steiermark mit 200 Bestandseinheiten stammen, deren Ergebnisrealisierung aufgrund der Umklassifizierung als Verkaufsobjekte und des Ansatzes des Ver-

kaufspreises gemäß IFRS 5 bereits im Geschäftsjahr 2016/17 erfolgte. Im Berichtszeitraum wurden Verkaufserlöse aus den Blockverkäufen in Höhe von EUR 23,0 Mio. (H1 2016/17: EUR 0,6 Mio.) erzielt, wodurch sich eine Marge auf den Fair Value von 17% (H1 2016/17: 6%) ergibt. Der Ergebnisbeitrag zum Total FFO beträgt EUR 3,6 Mio. (H1 2017/18: TEUR 30).

IMMOBILIENVERMÖGEN - PIPELINEPROJEKTE (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)

Die Bilanzposition Immobilienvermögen erfasst neben den Bestandsimmobilien auch Pipelineprojekte gemäß IAS 40 zum Fair Value. Pipelineprojekte sind definiert als unbebaute Grundstücksreserven sowie in Planung befindliche Neubauprojekte mit einem Baubeginn später als sechs Monate nach Bilanzstichtag. Die Projekte werden regelmäßig BUWOG-intern auf Entwicklungs- und Umsetzungsmöglichkeiten geprüft. Die zum Stichtag 31. Oktober 2017 bilanzierten Pipelineprojekte der BUWOG Group weisen einen Buchwert in Höhe von EUR 282,1 Mio. (EUR 277,5 Mio.) aus.

PIPELINEPROJEKTE FAIR VALUE

zum 31. Oktober 2017	Property Development Projekte Baubeginn > 6 Monate in EUR Mio.	Property Development Grundstücks- reserven in EUR Mio.	Property Development Zur Veräußerung gehaltene Vermögen in EUR Mio.	Asset Management Grundstücks- reserven in EUR Mio.	Gesamt Pipeline- projekte in EUR Mio.	Anteil an Pipeline- projekten
Deutschland	236,6	0,0	0,0	0,7	237,3	84,1%
Österreich	40,7	2,2	0,0	1,9	44,8	15,9%
Summe	277,3	2,2	0,0	2,6	282,1	100,0%

SONSTIGE SACHANLAGEN

Der Buchwert der sonstigen Sachanlagen in Höhe von insgesamt EUR 17,1 Mio. (EUR 14,9 Mio.) umfasst im Wesentlichen die selbst genutzten 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 10,8 Mio. (EUR 8,6 Mio.).

IN BAU BEFINDLICHES IMMOBILIENVERMÖGEN - BAU IN DEN BESTAND (GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT/GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)

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 31. Oktober 2017 EUR 80,8 Mio. (EUR 56,3 Mio.). Zum Stichtag befindet sich ein Neubauprojekt in Wien in Bau: „RIVUS III“ mit insgesamt 181 geförderten Mieteinheiten. Bei weiteren zwei Projekten wird noch ein Baubeginn in diesem Geschäftsjahr erwartet. In Berlin sind als Teilprojekte des Gesamtprojekts „52 Grad Nord“ die Neubauprojekte „Ankerviertel“ mit 86 frei finanzierten Mieteinheiten sowie „Seefeld II, 8.3“ mit 27 Einheiten und das Projekt „La Belle Ville“ mit 95 Einheiten im Bau. Auch in Berlin werden in diesem Geschäftsjahr noch Baubeginne für weitere „Bau in den Bestand“-Projekte erwartet.

ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENES LANGFRISTIGES VERMÖGEN (GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT)

Für die als zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen klassifizierten und nach IFRS 5 bilanzierten Liegenschaften bestehen zum 31. Oktober 2017 konkrete Verkaufspläne, die eine zeitnahe Veräußerung dieser Liegenschaften erwarten lassen. Die Liegenschaften sind zum Stichtag mit einem Buchwert von insgesamt EUR 3,5 Mio. (EUR 15,7 Mio.) innerhalb des Portfolioberichts im Cluster Bestandsimmobilien enthalten. Es handelt sich hierbei um 27 Bestandseinheiten aus den Regionen Wien, Niederösterreich und Salzburg.

IMMOBILIENVORRÄTE - ENTWICKLUNGSPROJEKTE (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)

In der Bilanz werden geförderte und frei finanzierte 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 31. Oktober 2017 insgesamt EUR 359,6 Mio. (EUR 355,5 Mio.).

IMMOBILIENBEWERTUNG

Die BUWOG Group erstellt ihren Konzernhalbjahresabschluss zum 31. Oktober 2017 entsprechend den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards (IFRS) unter Anwendung der Methode des Fair Values (beizulegender Zeitwert) nach IAS 40. Die BUWOG Group sieht in der fortlaufenden Ermittlung und transparenten Darstellung der Fair Values ein wesentliches internes Controlling-Instrument, das gleichzeitig auch eine realistische Einschätzung des Immobilienvermögens durch externe Gutachten ermöglicht.

Zum 31. Oktober 2017 wurde der gesamte Immobilienbestand der BUWOG Group turnusgemäß durch den externen, unabhängigen Gutachter CBRE bewertet. Darunter fallen die kompletten Wohnimmobilienbestände sowie die jeweiligen Neubauprojekte und unbebauten Liegenschaften. 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.

CBRE gilt als einer der Marktführer für die Bewertung von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich. Im Jahr 2016 wurden rund 1.100.000 Wohneinheiten mit einem Volumen von etwa EUR 65 Mrd. bewertet. Mit rund 75.000 Mitarbeitern in rund 450 Büros weltweit (exklusive Beteiligungsgesellschaften und Verbundunternehmen) ist CBRE als Immobiliendienstleister für Eigentümer, Investoren und Nutzer von gewerblichen Immobilien tätig.

Zur Bewertung der österreichischen Immobilienbestände nutzt CBRE ein Discounted-Cashflow-(DCF-) Modell, das speziell für die Besonderheiten des österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG – insbesondere kostendeckende Miete und Wiedervermietungsentgelt) und des Einzelwohnungsverkaufs dieser Bestände entwickelt wurde. Das adaptierte Modell berücksichtigt somit die langfristigen Förderlaufzeiten, die Zinssprünge und die langfristig erzielbaren Erlöse aus Einzelwohnungsverkäufen durch detaillierte Zahlungsströme, die für einen Zeitraum von 80 Jahren angesetzt werden. Ist innerhalb der Immobilie der Verkauf von Wohnungen die wirtschaftlich sinnvollste Verwertungsmöglichkeit, so fließt für diese Immobilie die individuell geschätzte Verkaufsquote in das Bewertungsgutachten ein. Die erzielbaren Verkaufserlöse werden nach dem Vergleichswertverfahren bestimmt und periodengerecht im DCF-Modell berücksichtigt. Für die deutschen Bestandsimmobilien wird ein standardisiertes DCF-Verfahren verwendet. Für die in Bau befindlichen Grundstücke (Projektentwicklungen) wird das Residualwertverfahren und für die unbebauten Grundstücke (für anstehende Projektentwicklungen) das Vergleichswertverfahren in Deutschland und Österreich angewandt.

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENVERKEHRSWERTE IM ERSTEN HALBJAHR 2017/18

Der Fair Value des Immobilienbestands der BUWOG Group zum 31. Oktober 2017 konnte gemäß Bewertungsgutachten von CBRE im Vergleich zum Fair Value per 30. April 2017 deutlich gesteigert werden. Das Neubewertungsergebnis nach IAS 40 beträgt für das erste Halbjahr 2017/18 EUR 148,6 Mio. Dabei resultieren EUR 139,0 Mio. aus der Bewertung des deutschen Immobilienbestands und EUR 4,4 Mio. aus der Bewertung des österreichischen Immobilienbestands. Darüber hinaus kam es zu Aufwertungen in Pipelineprojekten in Höhe von insgesamt EUR 5,2 Mio.

Der Wertansatz der nach IAS 40 zum Buchwert erfassten Bestandsimmobilien ohne zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien nach IFRS 5) betrug zum Stichtag 31. Oktober 2017 EUR 4.074 Mio. und jener der IAS-40-Pipelineprojekte EUR 282 Mio. Für die BUWOG Group resultiert daraus in Summe ein Buchwert des Immobilienvermögens in Höhe von EUR 4.356 Mio. Der Fair Value des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens (Bestandsimmobilien IFRS 5) betrug EUR 4 Mio., wodurch sich ein Wertansatz der Bestandsimmobilien von EUR 4.078 Mio. zum 31. Oktober 2017 ergab.

Die überdurchschnittlich positive Entwicklung des Fair Values im deutschen Immobilienbestand von EUR 139 Mio. ist im Wesentlichen (rund 83%) geprägt durch eine Anpassung 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 mittelgroßen Ballungszentren in Norddeutschland, wie beispielsweise in Lübeck und Kiel. Auf diese sogenannten B- und C-Standorte weichen neben den opportunistischen Investoren vermehrt die langfristig orientierten Immobilienbestandhalter der Peer Group aus, sodass auch hier die Intensität des Wettbewerbs stark zunimmt. Von einem Rückgang der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien und damit der steigenden Yield Compression ist kurzfristig nicht auszugehen. Neben diesen Marktfaktoren trägt die verbesserte Bewirtschaftung (rund 16%), insbesondere in den Kernregionen der BUWOG Group, zu dem hohen Neubewertungsergebnis bei.

Im österreichischen Immobilienbestand der BUWOG Group resultiert die Steigerung des Fair Values von EUR 4 Mio. aus der positiven Entwicklung der Eigentumspreise am Immobilienmarkt sowie der Yield Compression vor allem in Wien.

Das Neubewertungsergebnis für das erste Halbjahr 2017/18 resultiert im Wesentlichen aus Berlin inkl. Umland (EUR 62 Mio.), Lübeck (EUR 34 Mio.) und Kiel (EUR 14 Mio.) sowie im österreichischen Immobilienbestand aus Wien inkl. Umland (EUR 9 Mio.).

NEUBEWERTUNGSERGEBNIS BESTANDSIMMOBILIEN NACH REGIONEN

zum 31. Oktober 2017	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	65,6	1.691	1.872	5,70	28,3
Wien	7,4	1.052	1.844	5,24	30,7
Berlin	58,3	639	1.920	6,47	25,1
Landeshauptstädte/Großstädte ²⁾	55,9	1.311	1.083	5,34	17,4
Stadtnahe Regionen ³⁾	11,6	531	1.015	5,07	17,4
Ländliche Regionen	10,3	545	741	4,54	14,6
BUWOG Group gesamt	143,4	4.078	1.209	5,23	20,1
davon Deutschland	139,0	2.160	1.276	5,98	18,2
davon Österreich	4,4	1.917	1.142	4,44	22,6

In der Tabelle werden Auf- und Abwertungen saldiert dargestellt.

Fair Value sowie Neubewertungsergebnis gemäß Bewertungsgutachten von CBRE vom 31. Oktober 2017

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil

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

FINANZIERUNGEN

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/18 erfolgten planmäßig Finanzierungen von Bestandsimmobilien mit einem Volumen von insgesamt EUR 27,9 Mio.¹⁾ mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,26%. Darüber hinaus konnte im Berichtszeitraum ein Finanzierungsvolumen für Projektfinanzierungen „Bauen in den Bestand“ in Höhe von insgesamt EUR 63,4 Mio.²⁾ mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,17% abgeschlossen werden.

Nach Stichtag 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 international führenden Ratingagentur Standard & Poor's (S&P) ein Investment-Grade-Rating „BBB+“ mit stabilem Ausblick. Die BUWOG zählt damit zu den wenigen europäischen Wohnimmobilienunternehmen mit wesentlicher Neubauparte, das geratet ist. Das Investment-Grade-Rating erleichtert der BUWOG den Zugang zu Kapitalmarktinstrumenten und Kapitalmarktdarlehen.

In Summe konnte die BUWOG Group ihre Finanzierungen zu nachhaltig vorteilhaften Konditionen fortsetzen und somit den für Dividendenausschüttungen und Investitionen zur Verfügung stehenden Beitrag zum Recurring FFO weiter verbessern. Die nachfolgende Tabelle fasst die wesentlichen Finanzierungsparameter zum 31. Oktober 2017 zusammen:

FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

	Restschuld in EUR Mio.	Anteil	Ø Zinssatz	Ø Laufzeit in Jahren
Bankverbindlichkeiten	1.489	67%	2,18% ¹⁾	10,7
davon Österreich	689	31%	2,31%	16,0
davon Deutschland	800	36%	2,08%	6,2
Gebietskörperschaften	424	19%	1,65%	18,8
davon Österreich	417	19%	1,67%	19,0
davon Deutschland	6	0%	0,56%	1,8
Wandelschuldverschreibung	300	14%	0,00%	3,9
Gesamt	2.213	100%	1,79%	11,3

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Inkl. Aufwendungen für derivative Finanzinstrumente

FINANZIERUNGSSTRUKTUR

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 31. Oktober 2017 EUR 2.212,9 Mio. Die Netto-Finanzverbindlichkeiten von EUR 1.860,7 Mio. in Relation zum Buchwert von EUR 4.800,1 Mio. des Gesamtportfolios ergeben einen Loan-to-Value in Höhe von 38,8%. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der im Sommer 2017 durchgeführten Kapitalerhöhung in Höhe von brutto EUR 300 Mio. sowie den Neubewertungseffekten. Weitere Einzelheiten zur LTV-Ermittlung sind dem Abschnitt *Loan-to-Value* auf Seite 44 zu entnehmen.

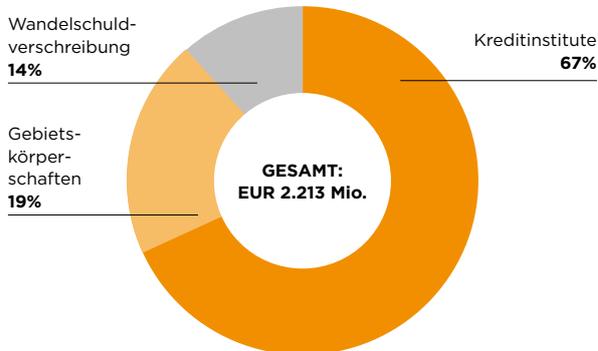
Zum Stichtag 31. Oktober 2017 sind 25% (Basis: Restschuld) der Finanzverbindlichkeiten zinsbegünstigte Förderdarlehen sowie Bankverbindlichkeiten mit Annuitätenzuschüssen, die erfolgswirksam zum Fair Value bewertet werden. Zu weiteren Details wird auf die *Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage* (Seite 38) bzw. auf den Abschnitt 2.4.4 im Konzernabschluss zum 30. April 2017 verwiesen.

1) Zum 31. Oktober 2017 sind EUR 27,1 Mio. noch nicht ausgezahlt.

2) Zum 31. Oktober 2017 sind EUR 60,3 Mio. gemäß Baufortschritt noch nicht ausgezahlt.

STRUKTUR DER RESTSCHULD DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

zum 31. Oktober 2017

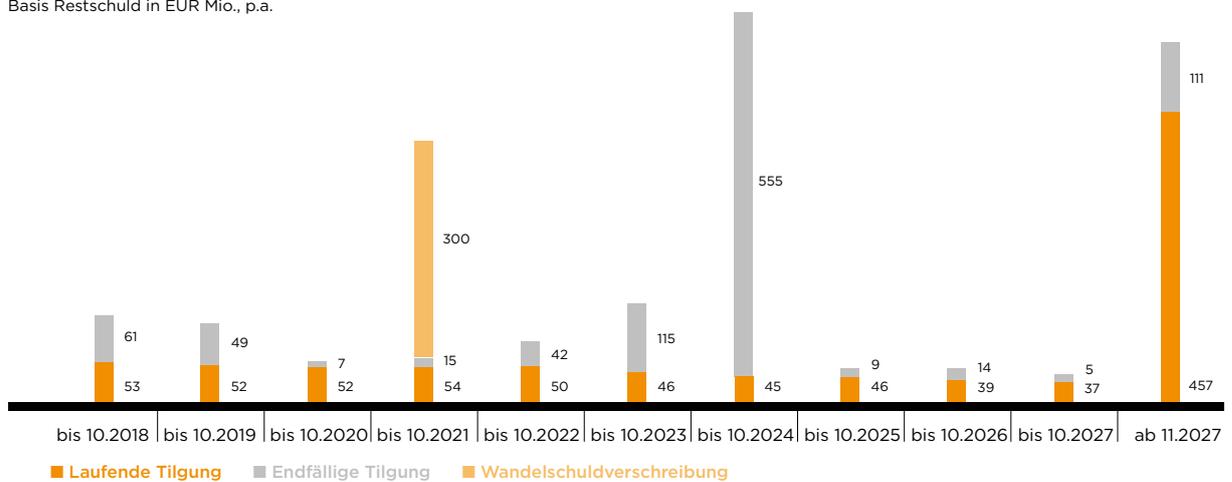


TILGUNGSSTRUKTUR

Die BUWOG Group setzt, entsprechend dem langfristigen Charakter des Grundgeschäfts, bei der Absicherung des Risikoprofils auf eine langfristige und ausgewogene Finanzierungsstruktur. Der Großteil der abgeschlossenen Finanzierungsverträge entspricht dieser Zielsetzung. Die durchschnittliche Laufzeit beträgt 11,3 Jahre und die durchschnittliche Laufzeit der Zinsbindung 9,3 Jahre. Die Tilgungsstruktur verteilt sich unter Berücksichtigung der Refinanzierung und Neustrukturierung des Kreditportfolios wie folgt:

TILGUNG NACH FÄLLIGKEIT

Basis Restschuld in EUR Mio., p.a.



Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

VERZINSUNGSSTRUKTUR

Entsprechend der langfristig ausgerichteten Finanzierungsstruktur sind die abgeschlossenen Finanzierungsverträge zum Stichtag 31. Oktober 2017 zu rund 90% über Festzinsvereinbarungen bzw. mit Zinsswaps gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Der durchschnittliche gewichtete Nominalzinssatz zu diesem Stichtag beträgt 1,79%.

ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die nachfolgenden Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nehmen Bezug auf die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2017/18 bzw. den Bilanzstichtag 31. Oktober 2017. Die Angaben und Informationen zum Vorjahres-Vergleichszeitraum 2016/17 bzw. zum Stichtag 30. April 2017 werden in Klammern dargestellt. Der Begriff Net Operating Income (NOI) je Geschäftsbereich wird in den folgenden Ausführungen als Synonym für Ergebnis je Geschäftsbereich verwendet.

ERTRAGSLAGE

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in EUR Mio.	H1 2017/18	H1 2016/17	Veränderung
NOI aus Asset Management	80,4	78,5	2,5%
NOI aus Property Sales ¹⁾	28,0	25,5	9,7%
NOI aus Property Development	30,3	2,1	>100,0%
Sonstige betriebliche Erträge	1,4	1,8	-21,7%
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-25,0	-17,5	-43,0%
Operatives Ergebnis	115,0	90,4	27,3%
Sonstiges Bewertungsergebnis	148,6	173,8	-14,5%
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	263,6	264,2	-0,2%
Finanzergebnis	-42,9	-84,9	49,5%
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	220,7	179,2	23,1%
Konzernergebnis	180,4	146,2	23,4%
Konzernergebnis je Aktie²⁾ in EUR	1,61	1,43	12,2%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Inklusive Anpassung IFRS 5 EUR 0,7 Mio. (EUR 4,9 Mio.)

2) Basis 110.008.394 Aktien, VJ: 99.773.479 Aktien (gewichtet)

Asset Management. Das NOI aus Asset Management betrug im ersten Halbjahr EUR 80,4 Mio. (EUR 78,5 Mio.). Für den Berichtszeitraum entspricht dies einer NOI-Marge von 76,7% (75,1%). Verantwortlich für diese Verbesserung waren geringere Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen. Die Erträge aus dem Geschäftsbereich Asset Management resultieren aus Nettokaltmieten für Wohnimmobilien in Höhe von EUR 97,4 Mio. (EUR 97,3 Mio.) und sonstigen Mieterträgen von EUR 7,5 Mio. (EUR 7,1 Mio.). Diese beiden Positionen ergeben die Ergebniskennzahl Nettokaltmiete und damit den Umsatzbeitrag des Geschäftsbereichs Asset Management zu den Gesamtumsatzerlösen. Eine Verringerung der Mieterlöse in Österreich ist auf den Rückgang im österreichischen Immobilienbestand zurückzuführen. Im Segment Deutschland konnte durch erhöhte Nettokaltmieten ein Anstieg der Mieterlöse generiert werden.

Des Weiteren bestehen die Erträge des Bereichs Asset Management aus an Mieter weiterverrechneten Betriebskosten, Fremdverwaltungserlösen sowie Erlösen aus der Verwaltung des eigenen Bestands in Österreich in Gesamthöhe von EUR 53,5 Mio. (EUR 56,2 Mio.) und sonstigen Umsatzerlösen in Höhe von EUR 0,1 Mio. (EUR 0,1 Mio.). Diesen Umsätzen stehen Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen in Höhe von EUR 25,3 Mio. (EUR 26,9 Mio.) und Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen in Höhe von EUR 52,6 Mio. (EUR 55,3 Mio.) gegenüber.

ÜBERSICHT ASSET MANAGEMENT

in EUR Mio.	H1 2017/18	H1 2016/17	Veränderung
Mieterlöse Wohnen	97,4	97,3	0,1%
Sonstige Mieterträge	7,5	7,1	5,0%
Mieterlöse	104,8	104,4	0,4%
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse	53,5	56,2	-4,8%
Sonstige Umsatzerlöse	0,1	0,1	-2,1%
Umsatzerlöse	158,4	160,6	-1,4%
NOI aus Asset Management	80,4	78,5	2,5%
NOI-Marge Asset Management	76,7%	75,1%	1,6 PP

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

Property Sales. In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 konnte im Geschäftsbereich Property Sales ein NOI in Höhe von EUR 28,0 Mio. (EUR 25,5 Mio.) erzielt werden. Unter Berücksichtigung von IFRS-5-Anpassungen beträgt das NOI im Geschäftsbereich Property Sales EUR 29,0 Mio. (EUR 20,6 Mio.). Das Ergebnis ist geprägt durch den Einzelwohnungsverkauf von 366 Einheiten mit einer Marge auf den Fair Value von rund 63%. Im Blockverkauf konnten 428 Einheiten, davon 36 Einheiten aus dem Portfolioverkauf Tirol und 293 Einheiten aus den Portfolios Kärnten & Steiermark, mit einer Marge auf den Fair Value von rund 17% veräußert werden. Die Position „Anpassung IFRS 5“ enthält die Neubewertung des zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögens nach IFRS 5 von EUR -0,7 Mio. und aus dem Vorjahr in Höhe von EUR 1,8 Mio. Dieser Bewertungseffekt infolge der Periodenverschiebung wird bei der NOI-, EBITDA- und Total-FFO-Ermittlung bereinigt.

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

ÜBERSICHT PROPERTY SALES

	H1 2017/18	H1 2016/17	Veränderung
Verkauf von Bestandseinheiten	794	342	>100,0%
davon Einzelwohnungsverkauf	366	341	7,3%
davon Blockverkauf	428	1	>100,0%
Umsätze Property Sales in EUR Mio.	89,8	58,9	52,5%
davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.	66,7	58,3	14,4%
davon Blockverkauf in EUR Mio.	23,1	0,6	>100,0%
NOI Property Sales in EUR Mio.	28,0	25,5	9,7%
Anpassung IFRS 5 aktuelles Jahr	-0,7	-4,9	85,1%
Anpassung IFRS 5 Vorjahr	1,8	0,0	n.a.
NOI Property Sales in EUR Mio. bereinigt	29,0	20,6	40,8%
davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.	25,4	20,6	23,4%
davon Blockverkauf in EUR Mio.	3,6	0,0	>100,0%
Marge auf den Fair Value	47%	56%	-9,1 PP
davon Einzelwohnungsverkauf	63%	57%	5,9 PP
davon Blockverkauf	17%	6%	11,0 PP

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

Property Development. Der Geschäftsbereich Property Development gliedert sich in den Bau für den Verkauf und die Entwicklung von Projekten für den eigenen Bestand. Zum Stichtag 31. Oktober 2017 umfasst die Development-Pipeline 10.227 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 3,0 Mrd. Der Geschäftsbereich erzielte in den ersten sechs Monaten 2017/18 ein starkes operatives Ergebnis von EUR 30,3 Mio. (EUR 2,1 Mio.). Einen wesentlichen Ergebnisbeitrag erzielten dabei die Übergaben aus dem exklusiven Projekt in der Pfarrwiesengasse, dem Projekt „Seefeld I“ sowie die Fertigstellung des Projekts „Southgate“. Insgesamt konnten 204 (125) Einheiten erfolgswirksam übergeben werden. Des Weiteren wurden im aktuellen Geschäftsjahr zwei geplante Grundstücksverkäufe in Österreich getätigt – Walter-Jurmann-Gasse mit einem Ergebnis in Höhe von EUR 0,7 Mio. und Windmühlgasse mit einem Ergebnis in Höhe von EUR 3,4 Mio. Mit dem deutlichen Anstieg der NOI-Marge Property Development von 3,2% auf 18,3% bestätigt die BUWOG Group ihre strategisch erfolgreiche Ausrichtung in diesem Geschäftsbereich.

ÜBERSICHT PROPERTY DEVELOPMENT

	H1 2017/18	H1 2016/17	Veränderung
Verkaufte und übergebene Einheiten	204	125	63,2%
davon Deutschland	99	69	43,5%
davon Österreich	105	56	87,5%
Umsätze Property Development in EUR Mio.	103,5	45,1	>100,0%
davon Deutschland in EUR Mio.	31,7	26,4	20,3%
davon Österreich in EUR Mio.	71,8	18,7	>100,0%
NOI Property Development in EUR Mio.	30,3	2,1	>100,0%
Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-11,3	-0,7	>100,0%
NOI Property Development, bereinigt in EUR Mio.	19,0	1,4	>100,0%
davon Deutschland in EUR Mio.	2,5	1,1	>100,0%
davon Österreich in EUR Mio.	16,5	0,4	>100,0%
NOI-Marge Property Development, bereinigt	18,3%	3,2%	15,2 PP
davon Deutschland	7,9%	4,1%	3,8 PP
davon Österreich	22,9%	1,9%	21,0 PP

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen. Jene Aufwendungen, die den drei Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbar sind, betragen in den ersten sechs Monaten 2017/18 EUR 25,0 Mio. (EUR 17,5 Mio.). Im Wesentlichen umfassen diese den Personalaufwand in Höhe von EUR 8,6 Mio. (EUR 7,5 Mio.), den Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand in Höhe von EUR 5,0 Mio. (EUR 2,4 Mio.) sowie EDV- und Kommunikationsaufwand in Höhe von EUR 5,0 Mio. (EUR 2,8 Mio.). Die Aufwendungen für Werbung und Marketing betragen EUR 1,5 Mio. (EUR 1,2 Mio.). Die Steigerung im Personalaufwand ist im Wesentlichen auf eine Mitarbeiterveranstaltung zurückzuführen, während der Anstieg des Beratungs- und EDV-Aufwands aus der konzernweiten Einführung von SAP ERP resultiert.

Aus den operativen Geschäftsbereichen ergibt sich somit ein Ergebnis von insgesamt EUR 115,0 Mio. (EUR 90,4 Mio.). Der Anstieg des operativen Ergebnisses gegenüber dem Vorjahr ist primär bestimmt durch die positive Entwicklung des Geschäftsbereichs Property Development. 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 106,7 Mio. (EUR 86,4 Mio.).

EBITDA

in EUR Mio.	H1 2017/18	H1 2016/17	Veränderung
Operatives Ergebnis	115,0	90,4	27,3%
Zu-/Abschreibung	1,9	1,6	17,7%
Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-11,3	-0,7	>100,0%
Anpassung IFRS 5 Vorjahr	1,8	0,0	>100,0%
Anpassung IFRS 5 aktuelles Jahr	-0,7	-4,9	85,1%
EBITDA¹⁾	106,7	86,4	23,5%
EBITDA Asset Management	62,1	66,5	-6,5%
EBITDA Property Sales²⁾	28,5	20,3	40,5%
davon Einzelwohnungsverkauf	25,0	20,3	23,1%
davon Blockverkauf	3,5	-0,0	>100,0%
EBITDA Property Development	16,2	-0,3	>100,0%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Operatives Ergebnis, bereinigt um Bewertungseffekte aus Periodenverschiebungen IFRS 5

Sonstiges Bewertungsergebnis. Zum Stichtag 31. Oktober 2017 erfolgte die Bewertung des Immobilienvermögens durch den externen, unabhängigen Gutachter CBRE. Das sonstige Bewertungsergebnis in Höhe von EUR 148,6 Mio. (EUR 173,8 Mio.) beinhaltet im Wesentlichen die Anpassungen auf den beizulegenden Zeitwert jener Immobilien, die in der Bilanz im Immobilienvermögen dargestellt sind. Zu weiteren Details verweisen wir auf das Kapitel 5.6 *Neubewertung von Immobilienvermögen* im Anhang des Konzern-Zwischenabschlusses.

Finanzergebnis. Das Finanzergebnis in Höhe von EUR -42,9 Mio. (EUR -84,9 Mio.) beinhaltet neben den baren Finanzierungsaufwendungen von EUR -20,9 Mio. (EUR -23,4 Mio.) im Wesentlichen das unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Derivate von EUR -1,8 Mio. (EUR -19,5 Mio.) sowie der Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR -12,3 Mio. (EUR -34,8 Mio.). Die unbaren Bewertungseffekte haben keinen Effekt auf den Recurring FFO. Zu weiteren Details hinsichtlich der Zinsentwicklung wird auf das Kapitel *Marktumfeld* verwiesen.

Recurring FFO. Die maßgebliche Steuerungskennzahl zur Beurteilung des operativen Geschäftsverlaufs der BUWOG Group sind die Funds From Operations (FFO). Systematisch unterscheidet die BUWOG Group bei dieser Kennzahl 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 der nachstehenden Tabelle ausgewiesen wird, ist das Konzernergebnis der ersten sechs Monate.

Der Recurring FFO, der auch als Bezugsgröße für die Dividendenausschüttung dient, beträgt für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2017/18 EUR 76,3 Mio. Der Anstieg des Recurring FFO um 32,4% ist auf die positive Entwicklung in allen Geschäftsbereichen zurückzuführen.

FFO

in EUR Mio.	H1 2017/18	H1 2016/17	Veränderung
Konzernergebnis	180,4	146,2	23,4%
Ergebnis aus Property Sales	-28,0	-25,5	-9,7%
Übriges Finanzergebnis	21,5	61,1	-64,9%
Neubewertung von Immobilienvermögen ¹⁾	-159,8	-174,4	8,4%
Zu-/Abschreibung	1,9	1,7	14,2%
Latente Steuern	27,5	24,7	11,4%
Sonstiges	7,4	3,4	>100,0%
FFO	50,9	37,0	37,4%
Ergebnis Einzelwohnungsverkauf	25,4	20,6	23,5%
Recurring FFO	76,3	57,6	32,4%
Ergebnis Blockverkauf ²⁾	3,6	0,0	>100,0%
Total FFO	79,9	57,7	38,6%
Recurring FFO je Aktie in EUR unverwässert ³⁾	0,69	0,58	20,1%
Total FFO je Aktie in EUR unverwässert ³⁾	0,73	0,58	25,7%
Recurring FFO	76,3	57,6	32,4%
CAPEX	-23,8	-16,5	-44,2%
AFFO	52,5	41,1	27,7%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Enthält das Neubewertungsergebnis des Immobilienvermögens in Höhe von EUR 148,6 Mio. (EUR 173,8 Mio.) und die Bewertung des im Bau befindlichen Immobilienvermögens in Höhe von EUR 11,3 Mio. (EUR 0,7 Mio.)

2) Exkl. Bewertungseffekt von zur Veräußerung verfügbaren Immobilienvermögen in Höhe von EUR 0,7 Mio. (EUR 4,9 Mio.) zuzüglich Bewertungseffekt Vorjahr EUR 1,8 Mio.

3) Basis 110.008.394 Aktien, VJ: 99.773.479 Aktien (gewichtet)

Im übrigen Finanzergebnis werden das sonstige Finanzergebnis in Höhe von EUR -18,9 Mio. (EUR -59,7 Mio.), das Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR -1,4 Mio. (EUR -1,0 Mio.), zahlungswirksame Finanzierungsnebenkosten aus laufenden Kreditaufnahmen in Höhe von EUR 0,2 Mio. sowie der Zinszuwachs nach der Effektivzinsmethode der im Berichtszeitraum begebenen Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR -1,4 Mio. (EUR -0,4 Mio.), somit ein Gesamtbetrag in Höhe von EUR -21,5 Mio. (EUR -61,1 Mio.), bereinigt.

Die Position Zu-/Abschreibung enthält die Abschreibungen auf sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte in Höhe von EUR 1,5 Mio. (EUR 1,2 Mio.) sowie Abschreibungen auf Immobilienvorräte in Höhe von EUR 0,4 Mio. (EUR 0,5 Mio.).

In der Position „Sonstiges“ sind Personalaufwendungen in Höhe von EUR 0,3 Mio. (EUR 1,0 Mio.) und Sachaufwendungen in Höhe von EUR 6,7 Mio. (EUR 3,0 Mio.) für projektbezogene und sonstige nicht wiederkehrende Aufwendungen sowie Aufwendungen für ein Mitarbeiterereignis in Höhe von EUR 0,6 Mio. (EUR 0,0 Mio.) enthalten. Zusätzlich enthält diese Position Erträge aus Versicherungsvergütungen in Höhe von EUR 0,2 Mio. (EUR 0,2 Mio.). Im Vorjahr waren in dieser Position zusätzlich Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen durch Eigenkapitalinstrumente in Höhe von EUR 0,1 Mio. und eine einmalige Rückzahlung von Erbbauzinsen aus den Jahren 2006 bis 2015 in Höhe von EUR 0,5 Mio. enthalten.

VERMÖGENSLAGE
VERKÜRZTE BILANZ

in EUR Mio.	31. Oktober 2017	30. April 2017	Veränderung
Immobilienvermögen	4.356,1	4.203,9	3,6%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	80,8	56,3	43,6%
Sonstige Sachanlagen	17,1	14,9	14,4%
Immaterielle Vermögenswerte	14,3	14,6	-1,9%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	172,0	127,7	34,7%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	14,6	15,5	-6,0%
Latente Steueransprüche	0,1	0,2	-37,7%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	3,5	15,7	-77,6%
Steuererstattungsansprüche	3,8	3,9	-2,8%
Immobilienvorräte	359,6	355,5	1,1%
Liquide Mittel	326,7	211,4	54,5%
AKTIVA	5.348,8	5.019,7	6,6%
Eigenkapital	2.397,0	1.995,8	20,1%
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibung	289,4	288,0	0,5%
Finanzverbindlichkeiten	1.898,1	1.963,5	-3,3%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	431,0	464,0	-7,1%
Steuerschulden	26,9	28,8	-6,7%
Rückstellungen	14,2	14,6	-3,0%
Latente Steuerschulden	292,2	264,9	10,3%
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	0,0	0,1	-100,0%
PASSIVA	5.348,8	5.019,7	6,6%

Bezüglich des Immobilienvermögens, des in Bau befindlichen Immobilienvermögens, der Immobilienvorräte sowie des zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögens wird auf die Ausführungen im Portfoliobericht sowie auf die entsprechenden Angaben und Erläuterungen im Anhang des Konzern-Zwischenabschlusses zum 31. Oktober 2017 verwiesen. Der starke Anstieg der liquiden Mittel ist maßgeblich auf die Barkapitalerhöhung in Höhe von EUR 305,6 Mio. zurückzuführen. Zu weiteren Details der Kapitalerhöhung wird auf den Abschnitt *Aktionärsstruktur* auf Seite 26 verwiesen.

EPRA NAV. Der EPRA Net Asset Value wird entsprechend den 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 stieg von EUR 23,90 je Aktie auf EUR 24,87 je Aktie in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres.

EPRA NAV

in EUR Mio.	31. Oktober 2017	30. April 2017	Veränderung
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen	2.372,7	1.974,6	20,2%
Firmenwerte	-5,6	-5,6	0,0%
Immobilienvorräte (Buchwert) ¹⁾	-359,6	-355,5	-1,1%
Immobilienvorräte (Zeitwert)	399,5	427,7	-6,6%
Selbstgenutztes Gebäude (Buchwert)	-15,6	-13,6	-14,9%
Selbstgenutztes Gebäude (Zeitwert)	21,0	19,1	10,3%
Positiver Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0,0	0,0	n.a.
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	67,9	66,1	2,7%
Aktive latente Steuern auf Immobilienvermögen	-0,2	-0,2	16,1%
Passive latente Steuern auf Immobilienvermögen, bereinigt ²⁾	336,0	305,6	9,9%
Latente Steuern Immobilienvorräte	-10,7	-20,0	46,5%
Latente Steuern derivative Finanzinstrumente	-13,9	-13,4	-4,0%
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	2.791,5	2.384,8	17,1%
Gesamtnutzfläche in m ²	3.372.267	3.418.784	-1,4%
EPRA NAV in EUR je m²	827,8	697,6	18,7%
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	2.791,5	2.384,8	17,1%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	112.245.164	99.773.479	12,5%
EPRA NAV je Aktie in EUR unverwässert (Stichtag)	24,87	23,90	4,0%

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 30,6 Mio. (EUR 33,4 Mio.)

Loan-to-Value (LTV). Die Nettoverbindlichkeiten in Relation zum Fair Value (Buchwert) des Gesamtportfolios der BUWOG Group (LTV) konnten im Vergleich zum 30. April 2017 von 44,1% auf 38,8% erfolgreich gesenkt werden. Der Rückgang ist bestimmt durch den starken Anstieg der liquiden Mittel infolge der Barkapitalerhöhung am 2. Juni 2017 in Höhe von EUR 305,6 Mio. und den Anstieg des Buchwerts des Gesamtportfolios in Höhe von 3,6%.

LOAN-TO-VALUE RATIO

in EUR Mio.	31. Oktober 2017	30. April 2017	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.765,8	1.844,6	-4,3%
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	132,3	118,8	11,3%
Zur Veräußerung bestimmte Finanzierungen	0,0	0,1	-100,0%
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	289,4	288,0	0,5%
Finanzverbindlichkeiten	2.187,4	2.251,6	-2,8%
Liquide Mittel	-326,7	-211,4	54,5%
Netto-Finanzverbindlichkeiten	1.860,7	2.040,2	-8,8%
Immobilienvermögen	4.356,1	4.203,9	3,6%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	80,8	56,3	43,6%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	3,5	15,7	-77,6%
Immobilienvorräte	359,6	355,5	1,1%
Buchwert Gesamtportfolio	4.800,1	4.631,4	3,6%
Loan-to-Value Ratio	38,8%	44,1%	-5,3 PP

FINANZLAGE

GELDFLUSSRECHNUNG

in EUR Mio.	H1 2017/18	H1 2016/17	Veränderung
Cashflow aus dem Ergebnis	64,7	29,3	>100,0%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	30,7	33,5	-8,3%
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-34,8	-11,8	>100,0%
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	119,4	197,1	-39,4%
Cashflow	115,3	218,8	-47,3%

Der Cashflow 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 64,7 Mio. (EUR 29,3 Mio.). Die Zunahme von EUR 35,4 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist auf das höhere operative Ergebnis, primär aus Property Development, und auf die im Vorjahr höheren Ertragsteuerzahlungen (EUR 36,2 Mio. gegenüber EUR 12,7 Mio. im laufenden Jahr) zurückzuführen. Der Nettomittelabfluss aus den Net-Working-Capital-Positionen belief sich auf EUR 34,0 Mio. (im Vorjahr Nettomittelzufluss EUR 4,2 Mio.). Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit hat sich von EUR 33,5 Mio. auf EUR 30,7 Mio. vermindert.

Der negative Cashflow aus Investitionstätigkeit betrug EUR -34,8 Mio. und hat sich gegenüber dem Vorjahr (EUR -11,8 Mio.) erhöht. Den Auszahlungen für Investitionen in das Immobilienvermögen, für das in Bau befindliche Immobilienvermögen sowie für den Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten von EUR 83,9 Mio. (EUR 117,5 Mio.) und der Festgeldveranlagung mit einer Laufzeit über drei Monaten in Höhe von EUR 50,0 Mio. (EUR 0,0 Mio.) standen Rückflüsse aus Verkäufen von langfristigen Vermögenswerten von EUR 97,7 Mio. (EUR 104,0 Mio.) gegenüber.

Der rückläufige Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 119,4 Mio. (EUR 197,1 Mio.) ist geprägt durch die Kapitalerhöhung mit einem Nettozufluss von EUR 297,9 Mio. Dem stehen Mittelabflüsse aus dem Nettorückgang der Finanzverbindlichkeiten von EUR 79,9 Mio. (EUR 6,9 Mio.) und gezahlten Zinsen und Dividenden von EUR 98,6 Mio. (EUR 92,2 Mio.) gegenüber. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres war zusätzlich ein Nettozufluss aus der Emission einer Wandelanleihe in Höhe von EUR 297,9 Mio. zu verzeichnen.

PROGNOSEBERICHT

Die BUWOG Group blickt auf ein operativ erfolgreiches erstes Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/18 zurück. Unsere Zielsetzung für das Geschäftsjahr 2017/18 mit einem Recurring FFO in Höhe von mindestens EUR 125 Mio. hat weiterhin Bestand. Im Asset Management erwartet der Vorstand auf Basis eines unterstellten Like-for-like-Mietwachstums in Höhe von 1,5% bis 2,0% und eines unvermindert margenstarken Einzelwohnungsverkaufs mit einem Volumen von mindestens 600 Bestandseinheiten einen Recurring FFO im Geschäftsjahr 2017/18 in Höhe von mindestens EUR 102 Mio. Darüber hinaus erwartet der Vorstand aus dem Geschäftsbereich Property Development im Geschäftsjahr 2017/18 auf Basis der erwarteten Fertigstellung von 694 Einheiten zum Verkauf einen Beitrag zum Recurring FFO in Höhe von mindestens EUR 23 Mio. Zudem werden durch Blockverkäufe in strategisch irrelevanten Regionen in Österreich frei werdende Mittel zur Reinvestition in den attraktiven Kernmärkten der BUWOG Group in Deutschland eingesetzt werden.

Seit dem Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2016/17 haben sich hinsichtlich des Chancen-/Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben, aus denen sich neue Chancen oder Risiken für die BUWOG Group ableiten lassen. Punktueller unwesentliche Anpassungen sind an entsprechender Stelle inkl. der Veränderung im Geschäftsjahresverlauf dargestellt. Die Darstellungen im Abschnitt *Risikoberichterstattung* des Geschäftsberichts 2016/17 gelten insoweit fort.

NACHTRAGSBERICHT

Nach Stichtag erhielt die BUWOG Group von der international führenden Ratingagentur Standard & Poor's (S&P) die Investment-Grade-Einstufung „BBB+“ mit stabilem Ausblick. Gründe für die Rating-Entscheidung waren unter anderem die regionale Aufteilung, die Qualität und der geringe Leerstand des Bestandsportfolios sowie die Flexibilität des Geschäftsmodells in Bezug auf die Neubauaktivitäten. Die BUWOG zählt damit zu den wenigen europäischen Wohnimmobilien-Unternehmen mit wesentlicher Neubauparte, die gerated sind.

Am 18. Dezember 2017 hat der Vorstand BUWOG AG und der Vorstand der Vonovia SE ein Business Combination Agreement über Zusammenschluss beider Unternehmen unterzeichnet. Im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots soll allen BUWOG-Aktionären EUR 29,05 in bar je BUWOG-Aktie angeboten werden.

Zu weiteren Details wird auf die Website www.buwog.com verwiesen.

Betreffend weitere relevante Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 31. Oktober 2017 wird auf die Ausführungen im Konzern-Zwischenabschluss im Kapitel 8. *Ereignisse nach dem Bilanzstichtag* verwiesen.

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS
BUWOG GROUP

BUWOG

group
GLÜCKLICH WOHNEN

www.buwog.com

INHALT

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	48
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	49
KONZERNBILANZ	50
KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG	51
KONZERN-EIGENKAPITALENTWICKLUNG	52
1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	54
2. GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG	55
2.1 Erstmalig angewandte Standards und Interpretationen	55
2.2 Bereits von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte Standards und Interpretationen	56
2.3 Bereits veröffentlichte, aber noch nicht von der EU übernommene Standards und Interpretationen	56
3. KONSOLIDIERUNGSKREIS	57
3.1 Veränderungen des Konsolidierungskreises	57
3.2 Erstkonsolidierungen	57
3.3 Strukturveränderungen	57
3.4 Nicht konsolidierte Tochterunternehmen	57
4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	57
5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	60
5.1 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	60
5.2 Ergebnis aus Property Sales	60
5.3 Ergebnis aus Property Development	60
5.4 Sonstige betriebliche Erträge	60
5.5 Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	60
5.6 Neubewertung von Immobilienvermögen	61
5.7 Finanzergebnis	62
5.8 Ertragsteuern	62
5.9 Ergebnis je Aktie	63
6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ	64
6.1 Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen	64
6.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	64
6.3 Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen und Verbindlichkeiten	65
6.4 Eigenkapital	65
6.5 Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	65
6.6 Finanzverbindlichkeiten	66
6.7 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	66
6.8 Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeit	67
6.9 Angaben zu Finanzinstrumenten	68
6.9.1 Aufteilung der Finanzinstrumente auf die Kategorien des IAS 39	68
6.9.2 Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten	70
7. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	74
8. EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG 31. OKTOBER 2017	74
ERKLÄRUNG DES VORSTANDS	75

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	H1 2017/18	H1 2016/17	Q2 2017/18	Q2 2016/17
Wohnen		97.364,7	97.309,7	49.476,3	47.671,6
Sonstige Mieterträge		7.473,3	7.116,8	3.640,2	4.008,1
Mieterlöse		104.838,0	104.426,5	53.116,5	51.679,7
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse		53.458,9	56.150,0	25.281,7	26.873,4
Sonstige Umsatzerlöse		61,2	62,5	54,5	46,1
Umsatzerlöse		158.358,1	160.639,0	78.452,7	78.599,2
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.1	-25.337,8	-26.880,0	-11.686,3	-12.725,7
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen		-52.578,8	-55.265,6	-24.788,4	-25.851,2
Ergebnis aus Asset Management		80.441,5	78.493,4	41.978,0	40.022,3
Erlöse aus Immobilienverkäufen		89.784,0	58.889,9	37.830,2	31.223,2
Buchwertabgänge		-89.784,0	-58.889,9	-37.830,2	-31.223,2
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen		-1.022,7	-1.594,0	-660,9	-826,1
Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen	5.6	28.254,9	22.219,4	13.784,4	11.836,9
Neubewertung von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	5.6	722,0	4.858,1	-946,3	4.858,1
Ergebnis aus Property Sales	5.2	27.954,2	25.483,5	12.177,2	15.868,9
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		103.547,3	45.056,0	19.751,5	26.688,7
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-74.730,9	-35.804,5	-13.436,8	-20.658,1
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		-3.690,5	-3.328,9	-2.360,6	-1.944,2
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung		-6.141,9	-4.490,4	-3.673,3	-1.788,1
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	5.6	11.280,5	684,9	11.280,5	684,9
Ergebnis aus Property Development	5.3	30.264,5	2.117,1	11.561,3	2.983,2
Sonstige betriebliche Erträge	5.4	1.388,8	1.774,7	713,5	1.093,5
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	5.5	-25.008,7	-17.486,0	-14.259,0	-8.206,5
Operatives Ergebnis		115.040,3	90.382,7	52.171,0	51.761,4
Neubewertung von Immobilienvermögen	5.6	148.565,3	173.762,1	148.565,3	27.258,3
Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge		0,0	24,9	0,0	0,0
Sonstiges Bewertungsergebnis		148.565,3	173.787,0	148.565,3	27.258,3
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		263.605,6	264.169,7	200.736,3	79.019,7
Finanzierungsaufwand		-24.348,3	-25.682,5	-12.671,7	-14.392,7
Finanzierungsertrag		355,1	470,2	284,1	320,5
Sonstiges Finanzergebnis		-18.936,4	-59.713,6	-4.745,9	12.125,8
Finanzergebnis	5.7	-42.929,6	-84.925,9	-17.133,5	-1.946,4
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		220.676,0	179.243,8	183.602,8	77.073,3
Laufende Ertragsteueraufwendungen	5.8	-12.804,1	-8.385,3	-2.813,4	-5.328,5
Latente Steuerabgrenzungen	5.8	-27.451,4	-24.652,1	-29.597,9	-9.405,1
Konzernergebnis		180.420,5	146.206,4	151.191,5	62.339,7
davon entfallen auf:					
Gesellschafter der Muttergesellschaft		176.978,9	143.059,6	148.015,9	59.143,5
Nicht beherrschende Anteile		3.441,6	3.146,8	3.175,6	3.196,2
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.9	1,61	1,43	1,34	0,59
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.9	1,51	1,43	1,24	0,59

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	H1 2017/18	H1 2016/17	Q2 2017/18	Q2 2016/17
Konzernergebnis	180.420,5	146.206,4	151.191,5	62.339,7
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden				
Neubewertung von Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen	0,0	0,0	0,0	0,0
Ertragsteuern, die auf Posten entfallen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe der Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis	180.420,5	146.206,4	151.191,5	62.339,7
davon entfallen auf:				
Gesellschafter der Muttergesellschaft	176.978,9	143.059,6	148.015,9	59.143,5
Nicht beherrschende Anteile	3.441,6	3.146,8	3.175,6	3.196,2

KONZERNBILANZ

in TEUR	Anhang	31. Oktober 2017	30. April 2017
Immobilienvermögen	6.1	4.356.142,7	4.203.921,9
In Bau befindliches Immobilienvermögen	6.1	80.837,8	56.300,0
Sonstige Sachanlagen		17.101,4	14.948,0
Immaterielle Vermögenswerte		14.332,2	14.607,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.2	1.152,7	1.686,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		13.400,4	14.222,5
Latente Steueransprüche		107,9	173,3
Langfristiges Vermögen		4.483.075,1	4.305.859,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.2	170.880,9	126.047,2
Steuererstattungsansprüche		3.830,6	3.941,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		1.163,9	1.265,3
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	6.3	3.502,0	15.661,1
Immobilienvorräte		359.604,2	355.531,4
Liquide Mittel		326.704,2	211.397,2
Kurzfristiges Vermögen		865.685,8	713.844,0
AKTIVA		5.348.760,9	5.019.703,5
Grundkapital		112.245,2	99.773,5
Kapitalrücklagen		1.585.769,6	1.299.687,1
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-1.295,8	-1.295,8
Erwirtschaftete Ergebnisse		675.979,1	576.449,4
		2.372.698,1	1.974.614,2
Nicht beherrschende Anteile		24.336,1	21.195,3
Eigenkapital	6.4	2.397.034,2	1.995.809,5
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	6.5	289.350,0	287.987,5
Finanzverbindlichkeiten	6.6	1.765.814,7	1.844.645,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.7	120.781,7	120.550,7
Rückstellungen		6.468,0	6.543,3
Latente Steuerschulden		292.242,1	264.856,0
Langfristige Verbindlichkeiten		2.474.656,5	2.524.583,1
Finanzverbindlichkeiten	6.6	132.279,4	118.826,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.7	310.177,5	343.417,0
Steuerschulden		26.905,8	28.843,3
Rückstellungen		7.707,5	8.077,0
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	6.3	0,0	147,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten		477.070,2	499.310,9
PASSIVA		5.348.760,9	5.019.703,5

KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

in TEUR	Anhang	H1 2017/18	H1 2016/17
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		220.676,0	179.243,8
Neubewertung/Abschreibungen/Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert		-185.889,7	-198.693,9
Gewinne/Verluste aus Veräußerung von langfristigem Vermögen		-157,0	-15,5
Gewinne/Verluste aus Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		14.102,5	54.316,8
Erhaltene/Gezahlte Ertragsteuern		-12.689,5	-36.179,4
Finanzierungssaldo		23.993,1	25.212,3
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen		4.689,7	5.440,0
Cashflow aus dem Ergebnis		64.725,1	29.324,1
Veränderungen bei:			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		-11.846,3	-203,1
Immobilienvorräte		6.392,4	-29.483,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-14.540,2	-6.291,2
Rückstellungen		-444,9	-222,0
Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen		-17.772,8	33.263,4
Andere sonstige Verbindlichkeiten		4.183,7	7.101,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		30.697,0	33.489,4
Erwerb von/Investitionen in Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen		-66.275,8	-95.409,8
Erwerb von/Investitionen in in Bau befindliches Immobilienvermögen		-15.108,3	-21.432,3
Erwerb von/Investitionen in sonstige/n Sachanlagen		-2.033,0	-299,4
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten		-471,3	-348,6
Erwerb von sonstigen finanziellen Vermögenswerten		0,0	-20,4
Festgeldveranlagungen mit einer Laufzeit über drei Monaten		-50.000,0	0,0
Veräußerung von langfristigem Vermögen		97.725,0	104.022,6
Tilgung von sonstigen finanziellen Vermögenswerten		1.282,9	1.494,8
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen		129,8	216,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-34.750,7	-11.776,8
Geldzufluss aus langfristigen Finanzierungen	6.8	21.666,4	71.742,8
Geldzufluss aus Kapitalerhöhung		305.556,3	0,0
Geldabfluss aus Transaktionskosten Kapitalerhöhung		-7.687,3	0,0
Geldabfluss aus Veränderungen der Beteiligungsquote an Tochterunternehmen		0,0	-1.689,8
Geldzu-/abfluss aus kurzfristigen Finanzierungen	6.8	-37.111,9	-59.476,4
Geldabfluss aus langfristigen Finanzierungen	6.8	-64.407,0	-19.146,8
Geldabfluss aus derivativen Finanzinstrumenten		-7.794,6	-7.725,1
Gezahlte Zinsen und sonstige gezahlte Finanzierungsaufwendungen		-13.111,2	-15.647,7
Gezahlte Dividenden an nicht beherrschende Anteile		-300,8	-102,0
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	-2.060,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		119.360,7	197.051,3
Veränderung des Finanzmittelbestands		115.307,0	218.763,9
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		211.397,2	82.540,1
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		326.704,2	301.304,0
Veränderung des Finanzmittelbestands		115.307,0	218.763,9

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	12.471,7	286.082,5
Transaktionen mit Eigentümern	12.471,7	286.082,5
Konzernergebnis	0,0	0,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Gesamtergebnis	0,0	0,0
Stand zum 31. Oktober 2017	112.245,2	1.585.769,6

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen
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	94,7
Strukturveränderungen	0,0	-145,5
Transaktionen mit Eigentümern	0,0	-50,8
Konzernergebnis	0,0	0,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Gesamtergebnis	0,0	0,0
Stand zum 31. Oktober 2016	99.773,5	1.299.592,3

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	-300,8	-77.750,0
0,0	0,0	298.554,2	0,0	298.554,2
0,0	-77.449,2	221.105,0	-300,8	220.804,2
0,0	176.978,9	176.978,9	3.441,6	180.420,5
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	176.978,9	176.978,9	3.441,6	180.420,5
-1.295,8	675.979,1	2.372.698,1	24.336,1	2.397.034,2

Kumuliertes übriges Eigenkapital IAS 19R	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
-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	-102,0	-68.945,7
0,0	0,0	94,7	0,0	94,7
0,0	0,0	-145,5	-1.544,3	-1.689,8
0,0	-68.843,7	-68.894,5	-1.646,3	-70.540,8
0,0	143.059,6	143.059,6	3.146,8	146.206,4
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	143.059,6	143.059,6	3.146,8	146.206,4
-1.010,8	361.693,1	1.760.048,1	15.576,3	1.775.624,4

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Die BUWOG AG ist ein österreichischer Wohnimmobilieninvestor und -entwickler mit den Kernmärkten Deutschland und Österreich mit Sitz in A-1130 Wien, Hietzinger Kai 131. Die BUWOG AG ist das oberste Mutterunternehmen des BUWOG Konzerns (kurz BUWOG Group).

Die Geschäftsaktivitäten der BUWOG Group umfassen die Bereiche

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

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

2. GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

Der von der BUWOG AG aufgestellte Konzern-Zwischenabschluss zum 31. Oktober 2017 entspricht den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie gemäß der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 über die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind. Dieser verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde nach den Regelungen des IAS 34 erstellt.

Hinsichtlich der von der BUWOG AG zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzern-Zwischenabschlusses angewendeten IFRS sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf den bereits veröffentlichten Konzernabschluss der BUWOG Group zum 30. April 2017 verwiesen.

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

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

2.1 ERSTMALIG ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen sind im Geschäftsjahr 2017/18 erstmals verpflichtend anzuwenden:

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

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 6.8 *Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeit* dargestellt.

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

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen sind zum Bilanzstichtag bereits von der EU übernommen, aber für das am 30. April 2018 endende Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend anzuwenden und wurden von der BUWOG Group auch nicht vorzeitig angewandt:

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für BUWOG
Neue Standards und Interpretationen			
IFRS 16	Leasingverhältnisse	13. Jänner 2016 (31. Oktober 2017)	1. Mai 2019
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	28. Mai 2014 (22. September 2016)	1. Mai 2018
IFRS 9	Finanzinstrumente, Änderung IFRS 9 und IFRS 7, Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangangaben bei Übergang, und Änderung IFRS 9, IFRS 7 und IAS 39, Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen	24. Juli 2014 (22. November 2016)	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 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/18 wurden die Detailanalysen zu den Auswirkungen von IFRS 15 und der Anwendung der zeitraumbezogenen Gewinnrealisierung auf Verkaufsverträge des Geschäftsbereichs Property Development fortgesetzt. Nach dem derzeitigen Stand rechnen wir auf Basis der zum 30. April 2017 beurkundeten Kaufverträge mit einem positiven Eigenkapitaleffekt im einstelligen Millionenbereich. Dieser resultiert aus dem Erstansatz von vertraglichen Vermögenswerten, Vertragserrichtungskosten und niedrigeren Immobilienvorräten, die um anteilige Wareneinsätze zu reduzieren sind, sowie dem Ansatz von latenten Steuern.

IFRS 9 Finanzinstrumente

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 sich ein Anpassungsbedarf der Buchwerte zum Umstellungszeitpunkt ergeben.

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

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

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB	Voraussichtliche Pflicht zur Anwendung für BUWOG
Neue Standards und Interpretationen			
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	30. Jänner 2014	¹⁾
IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	8. Dezember 2016	1. Mai 2018
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⁾
IFRS 2	Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung	20. Juni 2016	1. Mai 2018
IFRS 4	Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsverträge	12. September 2016	1. Mai 2018
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2014 – 2016	8. Dezember 2016	1. Mai 2017/ 1. Mai 2018
IAS 40	Übertragungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	8. Dezember 2016	1. Mai 2018
IFRS 9	Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	12. Oktober 2017	1. Mai 2019
IAS 28	Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	12. Oktober 2017	1. Mai 2019

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

²⁾ Erstanwendung des Änderungsstandards auf unbestimmte Zeit verschoben.

3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzern-Zwischenabschluss sind neben der BUWOG AG 34 inländische und 88 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

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/18 haben folgende Änderungen im Konsolidierungskreis der BUWOG Group stattgefunden:

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierung	Anteilmäßige Konsolidierung	Gesamt
Stand zum 30. April 2017	122	0	122
Erstmals einbezogene Gesellschaften	4	2	6
Liquidationen	-3	0	-3
Stand zum 31. Oktober 2017	123	2	125

3.2 ERSTKONSOLIDIERUNGEN

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/18 wurden folgende Tochterunternehmen erstmalig im Konsolidierungskreis der BUWOG Group berücksichtigt:

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Anteil am Kapital	Konsolidierungsart	Stichtag
Gründungen/Erwerb von Gesellschaften ohne Geschäftsbetrieb						
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
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

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.

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

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft
Deutschland	DE	Berlin	Marina Spreestraße GbR

Wir verweisen diesbezüglich auf die Ausführungen im Konzernabschluss zum 30. April 2017.

4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die berichtspflichtigen Segmente der BUWOG Group sind nach regionalen Merkmalen nach dem jeweiligen Belegenheitsort der Liegenschaft gegliedert.

SEGMENTE

in TEUR	Deutschland		Österreich	
	H1 2017/18	H1 2016/17	H1 2017/18	H1 2016/17
Wohnen	55.740,5	53.532,9	41.624,2	43.776,8
Sonstige Mieterträge	4.020,8	3.976,8	3.452,5	3.140,0
Mieterlöse	59.761,3	57.509,7	45.076,7	46.916,8
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse	32.272,3	31.940,1	21.186,6	24.209,9
Sonstige Umsatzerlöse	54,1	33,3	7,1	29,2
Umsatzerlöse	92.087,7	89.483,1	66.270,4	71.155,9
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-17.302,7	-17.482,9	-8.035,1	-9.397,1
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen	-29.865,0	-31.016,6	-22.713,8	-24.249,0
Ergebnis aus Asset Management	44.920,0	40.983,6	35.521,5	37.509,8
Erlöse aus Immobilienverkäufen	318,3	615,3	89.465,7	58.274,6
Buchwertabgänge	-318,3	-615,3	-89.465,7	-58.274,6
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-13,1	-24,3	-1.009,6	-1.569,7
Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen	70,8	152,6	28.184,1	22.066,8
Neubewertung von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	722,0	4.858,1
Ergebnis aus Property Sales	57,7	128,3	27.896,5	25.355,2
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	31.727,8	26.381,6	71.819,5	18.674,4
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-23.088,8	-21.887,8	-51.642,1	-13.916,7
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-2.427,4	-2.041,0	-1.263,1	-1.287,9
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-3.702,5	-1.377,4	-2.439,4	-3.113,0
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	948,0	0,0	10.332,5	684,9
Ergebnis aus Property Development	3.457,1	1.075,4	26.807,4	1.041,7
Sonstige betriebliche Erträge	821,4	838,8	381,0	858,5
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-6.146,0	-3.995,2	-2.713,2	-2.967,6
Operatives Ergebnis	43.110,2	39.030,9	87.893,2	61.797,6
Neubewertung von Immobilienvermögen	143.963,5	160.657,2	4.601,8	13.104,9
Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	0,0	0,0	0,0	24,9
Sonstiges Bewertungsergebnis	143.963,5	160.657,2	4.601,8	13.129,8
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	187.073,7	199.688,1	92.495,0	74.927,4
Finanzergebnis				
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)				
Laufende Ertragsteueraufwendungen				
Latente Steuerabgrenzungen				
Konzernergebnis				
Investitionen in langfristiges Segmentvermögen	38.087,0	117.116,4	31.260,6	34.774,5
	31. Oktober 2017	30. April 2017	31. Oktober 2017	30. April 2017
Immobilienvermögen	2.397.539,2	2.243.940,7	1.958.603,5	1.959.981,2
In Bau befindliches Immobilienvermögen	48.627,8	21.920,0	32.210,0	34.380,0
Sonstige Sachanlagen	850,7	721,8	4.965,1	5.119,1
Langfristiges Segmentvermögen	2.447.017,7	2.266.582,5	1.995.778,6	1.999.480,3
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	0,0	3.502,0	15.661,1
Immobilienvorräte	167.444,5	155.380,7	192.159,7	200.150,7
Kurzfristiges Segmentvermögen	167.444,5	155.380,7	195.661,7	215.811,8
Segmentvermögen	2.614.462,2	2.421.963,2	2.191.440,3	2.215.292,1

Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Holding/Überleitung auf den Konzernabschluss		BUWOG Group	
H1 2017/18	H1 2016/17	H1 2017/18	H1 2016/17	H1 2017/18	H1 2016/17
97.364,7	97.309,7	0,0	0,0	97.364,7	97.309,7
7.473,3	7.116,8	0,0	0,0	7.473,3	7.116,8
104.838,0	104.426,5	0,0	0,0	104.838,0	104.426,5
53.458,9	56.150,0	0,0	0,0	53.458,9	56.150,0
61,2	62,5	0,0	0,0	61,2	62,5
158.358,1	160.639,0	0,0	0,0	158.358,1	160.639,0
-25.337,8	-26.880,0	0,0	0,0	-25.337,8	-26.880,0
-52.578,8	-55.265,6	0,0	0,0	-52.578,8	-55.265,6
80.441,5	78.493,4	0,0	0,0	80.441,5	78.493,4
89.784,0	58.889,9	0,0	0,0	89.784,0	58.889,9
-89.784,0	-58.889,9	0,0	0,0	-89.784,0	-58.889,9
-1.022,7	-1.594,0	0,0	0,0	-1.022,7	-1.594,0
28.254,9	22.219,4	0,0	0,0	28.254,9	22.219,4
722,0	4.858,1	0,0	0,0	722,0	4.858,1
27.954,2	25.483,5	0,0	0,0	27.954,2	25.483,5
103.547,3	45.056,0	0,0	0,0	103.547,3	45.056,0
-74.730,9	-35.804,5	0,0	0,0	-74.730,9	-35.804,5
-3.690,5	-3.328,9	0,0	0,0	-3.690,5	-3.328,9
-6.141,9	-4.490,4	0,0	0,0	-6.141,9	-4.490,4
11.280,5	684,9	0,0	0,0	11.280,5	684,9
30.264,5	2.117,1	0,0	0,0	30.264,5	2.117,1
1.202,4	1.697,3	186,4	77,4	1.388,8	1.774,7
-8.859,2	-6.962,8	-16.149,5	-10.523,2	-25.008,7	-17.486,0
131.003,4	100.828,5	-15.963,1	-10.445,8	115.040,3	90.382,7
148.565,3	173.762,1	0,0	0,0	148.565,3	173.762,1
0,0	24,9	0,0	0,0	0,0	24,9
148.565,3	173.787,0	0,0	0,0	148.565,3	173.787,0
279.568,7	274.615,5	-15.963,1	-10.445,8	263.605,6	264.169,7
				-42.929,6	-84.925,9
				220.676,0	179.243,8
				-12.804,1	-8.385,3
				-27.451,4	-24.652,1
				180.420,5	146.206,4
69.347,6	151.890,9	2.256,2	276,2	71.603,8	152.167,1
31. Oktober 2017	30. April 2017	31. Oktober 2017	30. April 2017	31. Oktober 2017	30. April 2017
4.356.142,7	4.203.921,9	0,0	0,0	4.356.142,7	4.203.921,9
80.837,8	56.300,0	0,0	0,0	80.837,8	56.300,0
5.815,8	5.840,9	11.285,6	9.107,1	17.101,4	14.948,0
4.442.796,3	4.266.062,8	11.285,6	9.107,1	4.454.081,9	4.275.169,9
3.502,0	15.661,1	0,0	0,0	3.502,0	15.661,1
359.604,2	355.531,4	0,0	0,0	359.604,2	355.531,4
363.106,2	371.192,5	0,0	0,0	363.106,2	371.192,5
4.805.902,5	4.637.255,3	11.285,6	9.107,1	4.817.188,1	4.646.362,4

5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

5.1 AUFWENDUNGEN AUS DEM IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	H1 2017/18	H1 2016/17
Instandhaltungsaufwendungen	-12.645,6	-12.878,1
Aufwendungen aus Asset Management	-4.737,5	-5.104,7
Hauseigentümergebühren	-2.987,6	-4.001,6
Leerstand	-1.584,6	-1.496,2
Forderungsabschreibung aus Asset Management	-994,2	-1.227,4
Sonstiger Aufwand	-2.388,3	-2.172,0
Summe	-25.337,8	-26.880,0

5.2 ERGEBNIS AUS PROPERTY SALES

Das Ergebnis aus Property Sales in Höhe von TEUR 27.954,2 (H1 2016/17: TEUR 25.483,5) setzt sich aus dem Ergebnis aus Einzelwohnungsverkäufen in Höhe von TEUR 25.420,6 (H1 2016/17: TEUR 20.625,4), dem Ergebnis aus Blockverkäufen in Höhe von TEUR 1.811,6 (H1 2016/17: TEUR 0,0) sowie der Neubewertung von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen in Höhe von TEUR 722,0 (H1 2016/17: TEUR 4.858,1) zusammen.

5.3 ERGEBNIS AUS PROPERTY DEVELOPMENT

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 31. Oktober 2017 keine Beteiligung mehr an der Marina Lindenstraße 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 ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/18 Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten in Höhe von TEUR 292,0 und Herstellungskosten der verkauften Immobilienvorräte in Höhe von TEUR 151,4.

Die Abschreibungen auf die Immobilienvorräte betragen in der Berichtsperiode TEUR 366,8 (H1 2016/17: TEUR 530,4), diesen stehen Zuschreibungen in Höhe von TEUR 0,0 (H1 2016/17: TEUR 48,8) gegenüber.

5.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in TEUR	H1 2017/18	H1 2016/17
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	65,2	36,8
Rückvergütung Grunderwerbsteuer und Umsatzsteuer	0,0	184,4
Rückvergütung sonstige Aufwendungen aus Vorperioden	0,0	513,0
Versicherungsvergütungen	206,3	223,0
Übrige	1.117,3	817,5
Summe	1.388,8	1.774,7

5.5 SONSTIGE NICHT DIREKT ZURECHENBARE AUFWENDUNGEN

in TEUR	H1 2017/18	H1 2016/17
Personalaufwand	-8.595,4	-7.501,1
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-5.033,2	-2.387,9
EDV- und Kommunikationsaufwand	-4.911,2	-2.829,8
Werbung und Marketing	-1.480,5	-1.155,0
Abschreibungen	-1.527,5	-1.176,9
Aufwendungen für Bewertungsgutachten	-441,3	-384,5
Übrige	-3.019,6	-2.050,8
Summe	-25.008,7	-17.486,0

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.

Im Personalaufwand sind Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen mit Barausgleich in Höhe von TEUR 934,2 aus dem Long-Term-Incentive-Programm 2017 (H1 2016/17: aus dem anteilsbasierten Vergütungsprogramm mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente aus dem Long-Term-Incentive-Programm 2014 in Höhe von TEUR 94,7) enthalten.

Die Sonstigen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen in Höhe von TEUR 25.008,7 (H1 2016/17: TEUR 17.486,0) enthalten Sachkosten in Höhe von TEUR 6.710,6 (H1 2016/17: TEUR 3.023,4) und Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 337,0 (H1 2016/17: TEUR 971,1) für projektbezogene und sonstige nicht wiederkehrende Aufwendungen sowie Aufwendungen für Mitarbeiterveranstaltungen in Höhe von TEUR 594,3 (H1 2016/17: TEUR 0,0).

5.6 NEUBEWERTUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Neubewertungsgewinne/-verluste gliedern sich wie folgt:

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	
	H1 2017/18	H1 2016/17	H1 2017/18	H1 2016/17	H1 2017/18	H1 2016/17
Aufwertung	179.451,8	204.859,4	11.280,5	684,9	28.976,9	27.077,5
Abwertung	-30.886,5	-31.097,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	148.565,3	173.762,1	11.280,5	684,9	28.976,9	27.077,5

Die Neubewertungsgewinne stellen sich, getrennt nach Ländern, wie folgt dar:

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	
	H1 2017/18	H1 2016/17	H1 2017/18	H1 2016/17	H1 2017/18	H1 2016/17
Deutschland	149.374,4	165.650,3	948,0	0,0	70,8	152,7
Österreich	30.077,4	39.209,1	10.332,5	684,9	28.906,1	26.924,8
Summe	179.451,8	204.859,4	11.280,5	684,9	28.976,9	27.077,5

Die Neubewertungsverluste stellen sich, getrennt nach Ländern, wie folgt dar:

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	
	H1 2017/18	H1 2016/17	H1 2017/18	H1 2016/17	H1 2017/18	H1 2016/17
Deutschland	-5.411,0	-4.993,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Österreich	-25.475,5	-26.104,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	-30.886,5	-31.097,3	0,0	0,0	0,0	0,0

Zum Stichtag 31. Oktober 2017 wurde der Fair Value der Bestandsimmobilien durch einen unabhängigen Immobiliengutachter (CBRE) ermittelt.

5.7 FINANZERGEBNIS

in TEUR	H1 2017/18	H1 2016/17
Barer Finanzierungsaufwand	-20.905,8	-23.372,8
Kurzfristige Zinsabgrenzungen	-514,9	-695,6
Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzverbindlichkeiten	-1.564,3	-1.239,1
Wandelschuldverschreibungen – Zinszuwachs nach der Effektivzinsmethode	-1.362,6	-382,1
Sonstiger unbarer Finanzierungsaufwand	-0,7	7,1
Finanzierungsaufwand	-24.348,3	-25.682,5
Barer Finanzierungsertrag	129,8	216,3
Kurzfristige Zinsabgrenzungen	13,8	-2,1
Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten sonstigen finanziellen Vermögenswerten	211,5	256,0
Finanzierungsertrag	355,1	470,2
Bewertungsergebnis derivativer Finanzinstrumente:	-1.763,6	-19.505,1
Zinsswaps	2.784,4	-7.744,2
Eingebettete Derivate der Wandelschuldverschreibungen	-4.548,0	-11.760,9
Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten der Bewertungskategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair-Value-Option)	-12.339,0	-34.811,7
Übrige	-4.833,8	-5.396,8
Sonstiges Finanzergebnis	-18.936,4	-59.713,6
Finanzergebnis	-42.929,6	-84.925,9

Der bare Finanzierungsaufwand in Höhe von TEUR 20.905,8 (H1 2016/17: TEUR 23.372,8) setzt sich aus gezahlten Zinsen in Höhe von TEUR 12.791,0 (H1 2016/17: TEUR 15.302,0), dem Geldabfluss aus derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von TEUR 7.794,6 (H1 2016/17: TEUR 7.725,1) und dem Geldabfluss aus sonstigem kurzfristigem Finanzierungsaufwand in Höhe von TEUR 320,2 (H1 2016/17: TEUR 345,7) zusammen.

Der bare Finanzierungsertrag in Höhe von TEUR 129,8 (H1 2016/17: TEUR 216,3) resultiert im Wesentlichen aus erhaltenen Zinsen aus finanziellen Vermögenswerten.

Sowohl das im Sonstigen Finanzergebnis ausgewiesene unbare Ergebnis aus der Bewertung von Derivaten als auch das unbare Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten, die in die Bewertungskategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert designiert wurden (Fair-Value-Option), sind auf die unterschiedliche Entwicklung der zugrunde liegenden Diskontkurve im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/18 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres zurückzuführen.

In der Berichtsperiode angefallene Finanzierungsnebenkosten für laufende Kreditaufnahmen in Höhe von TEUR 194,0 werden nach der Effektivzinsmethode über die Laufzeit verteilt.

5.8 ERTRAGSTEUERN

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

in TEUR	H1 2017/18	H1 2016/17
Laufende Ertragsteueraufwendungen	-12.804,1	-8.385,3
Latente Steuerabgrenzungen	-27.451,4	-24.652,1
Summe	-40.255,5	-33.037,4

Die laufenden Ertragsteuern sind aufgrund der deutlich höheren Ergebnisse aus Property Sales und Property Development angestiegen.

5.9 ERGEBNIS JE AKTIE

	H1 2017/18	H1 2016/17
Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)	110.008.394	99.773.479
Verwässerungseffekt Aktienoptionen	408.229	187.762
Verwässerungseffekt Wandelschuldverschreibungen	9.604.710	0
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	120.021.333	99.961.241
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschende Anteile in EUR (unverwässert)	176.978.900	143.059.600
Verwässerungseffekt Wandelschuldverschreibungen	4.432.894	0
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschende Anteile in EUR (verwässert)	181.411.794	143.059.600
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR	1,61	1,43
Verwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR	1,51	1,43

6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

6.1 IMMOBILIENVERMÖGEN UND IN BAU BEFINDLICHES IMMOBILIENVERMÖGEN

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

in TEUR	Immobilienvermögen	In Bau befindliches Immobilienvermögen
Stand 1. Mai 2017	4.203.921,9	56.300,0
Zugänge	49.347,7	19.762,1
Abgänge	-74.122,9	0,0
Neubewertung	177.542,2	11.280,5
Umbuchungen	2.955,8	-6.504,8
Umgliederung IFRS 5	-3.502,0	0,0
Stand 31. Oktober 2017	4.356.142,7	80.837,8

Die Zugänge zum Immobilienvermögen setzen sich aus Modernisierung (CAPEX) in Höhe von TEUR 23.825,7 (H1 2016/17: TEUR 16.516,6) und sonstigen Zugängen in Höhe von TEUR 25.522,0 (H1 2016/17: TEUR 116.066,7) zusammen.

Die Umbuchungen betreffen im Wesentlichen Umgliederungen zwischen Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen.

Bezüglich Details zum Neubewertungsergebnis wird auf Kapitel 5.6 *Neubewertung von Immobilienvermögen* verwiesen.

6.2 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FORDERUNGEN

in TEUR	31. Oktober 2017	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr	30. April 2017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
Mietforderungen	3.751,3	3.751,3	0,0	3.240,0
Übrige	3.718,0	3.718,0	0,0	2.701,3
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.469,3	7.469,3	0,0	5.941,3
Forderungen aus gemeinschaftlichen Tätigkeiten				
	499,6	499,6	0,0	0,0
Sonstige finanzielle Forderungen				
Liquide Mittel gesperrt	92.133,2	92.133,2	0,0	39.435,1
Offene Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen	51.451,8	50.527,1	924,7	59.165,7
Übrige	6.985,8	6.757,8	228,0	4.863,0
Summe sonstige finanzielle Forderungen	150.570,8	149.418,1	1.152,7	103.463,8
Sonstige nichtfinanzielle Forderungen				
Finanzamt	11.657,6	11.657,6	0,0	10.886,3
Geleistete Anzahlungen Grundstückskäufe	0,0	0,0	0,0	360,1
Abgrenzung Grundsteuer	999,2	999,2	0,0	3.995,9
Übrige	837,1	837,1	0,0	3.086,4
Summe sonstige nichtfinanzielle Forderungen	13.493,9	13.493,9	0,0	18.328,7
Summe	172.033,6	170.880,9	1.152,7	127.733,8

Die in den sonstigen finanziellen Forderungen ausgewiesenen gesperrten liquiden Mittel betreffen in Höhe von TEUR 42.133,2 (30. April 2017: TEUR 39.435,1) Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen und Kauttionen sowie Festgelder in Höhe von TEUR 50.000,0 (30. April 2017: TEUR 0,0). Die Festgelder haben eine Gesamtlaufzeit von 9 Monaten und werden im Mai 2018 auslaufen.

6.3 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENES LANGFRISTIGES VERMÖGEN UND VERBINDLICHKEITEN

Zum 31. Oktober 2017 sind in dieser Position insgesamt drei Objekte in Wien, Niederösterreich und Salzburg ausgewiesen, für welche zum Bilanzstichtag Beschlüsse des Vorstands zum Verkauf der Objekte und auch entsprechende Kaufangebote von Käufern vorliegen.

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.

6.4 EIGENKAPITAL

Im vorliegenden Konzern-Zwischenabschluss sind Vergütungsaufwendungen für den Marktwert der im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2014 zugeteilten Aktienoptionen in Höhe von TEUR 0,0 (H1 2016/17: TEUR 94,7, GJ 2016/17: TEUR 189,5) ausgewiesen, die den Kapitalrücklagen zugeführt wurden.

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 beträgt daher nunmehr EUR 112.245.164. 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.

6.5 VERBINDLICHKEITEN AUS WANDELSCHULDVERSCHREIBUNGEN

Die folgende Tabelle zeigt die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen:

in TEUR	31. Oktober 2017	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
Wandelschuldverschreibungen 2016 - 2021	289.350,0	289.350,0

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 (siehe Erläuterung in Kapitel 6.4 *Eigenkapital*) 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 Überleitung vom Nennbetrag der Wandelschuldverschreibungen auf den Buchwert stellt sich wie folgt dar:

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	1.362,6
Buchwert am 31. Oktober 2017	289.350,0

6.6 FINANZVERBINDLICHKEITEN

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

in TEUR	31. Oktober 2017	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2017
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.467.574,9	106.512,9	219.933,8	1.141.128,2	1.523.493,3
davon besichert	1.330.839,5	90.507,6	168.258,0	1.072.073,9	1.442.150,7
davon nicht besichert	136.735,4	16.005,3	51.675,8	69.054,3	81.342,6
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	430.519,2	25.766,5	103.874,0	300.878,7	439.884,8
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	0,0	94,1
Summe	1.898.094,1	132.279,4	323.807,8	1.442.006,9	1.963.472,2

Die wesentlichen Konditionen der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Oktober 2017 stellen sich wie folgt dar:

KONDITIONEN FINANZVERBINDLICHKEITEN

	Währung	Verzinsung fix/variabel	Durchschnitts-zinssatz	Restschuld Nominalwert in TEUR	Bilanz in TEUR
	EUR	fix	1,85%	348.570,3	
	EUR	variabel	1,03%	1.140.423,8	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				1.488.994,1	1.467.574,9
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	EUR	fix	1,65%	423.915,4	430.519,2
Gesamtsumme					1.898.094,1

6.7 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	31. Oktober 2017	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr	30. April 2017
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.752,1	11.752,1	0,0	27.116,2
Verbindlichkeiten aus gemeinschaftlichen Tätigkeiten	96,8	96,8	0,0	0,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten				
Zeitwert negativer derivativer Finanzinstrumente:				
Zinsswaps	78.590,5	24.569,7	54.020,8	76.826,9
Eingebettete Derivate der Wandelschuldverschreibungen	54.819,8	799,0	54.020,8	57.604,2
Hausverwaltung	23.770,7	23.770,7	0,0	19.222,7
Kautionen	17.118,0	17.118,0	0,0	14.476,7
Erhaltene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	30.171,9	30.171,9	0,0	29.630,8
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	39.574,1	3.957,4	35.616,7	39.581,2
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf)	2.691,3	2.691,3	0,0	3.390,7
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsbeiträgen	14.414,3	14.414,3	0,0	34.280,2
Übrige	102.388,2	102.388,2	0,0	104.445,9
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	393.111,9	272.330,2	120.781,7	388.144,2
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten				
Finanzamt und andere Abgabenbehörden	5.662,2	5.662,2	0,0	10.648,0
Erhaltene Anzahlungen Wohnungsverkäufe	20.146,7	20.146,7	0,0	37.919,5
Erhaltene Miet- und Betriebskostenvorauszahlungen	172,7	172,7	0,0	62,6
Übrige	16,8	16,8	0,0	77,2
Summe sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	25.998,4	25.998,4	0,0	48.707,3
Summe	430.959,2	310.177,5	120.781,7	463.967,7

6.8 VERÄNDERUNGEN DER VERBINDLICHKEITEN AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

in TEUR	Langfristige Finanz- verbindlichkeiten	Kurzfristige Finanz- verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten aus Wandelschuld- verschreibungen	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	-42.740,6	-37.111,9	0,0	-79.852,5
Geldzufluss	21.666,4	2.501,9	0,0	24.168,3
Geldabfluss	-64.407,0	-39.613,8	0,0	-104.020,8
Nicht zahlungswirksame Veränderungen	-36.090,3	50.564,8	1.362,6	15.837,0
Umbuchungen	-52.050,8	52.050,8	0,0	0,0
Veränderungen beizulegender Zeitwerte	15.067,8	-2.480,7	0,0	12.587,1
Sonstige Veränderungen	892,7	994,6	1.362,6	3.249,9
Buchwert zum 31. Oktober 2017	1.765.814,7	132.279,4	289.350,0	2.187.444,1

Die Umbuchungen betreffen Umgliederungen in den Fristigkeiten, während die Sonstigen Veränderungen insbesondere die Zinszuwächse nach der Effektivzinsmethode beinhalten.

6.9 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

6.9.1 Aufteilung der Finanzinstrumente auf die Kategorien des IAS 39

in TEUR

AKTIVA	FA@FV/P&L						Buchwert am 31. Oktober 2017	Fair Value am 31. Oktober 2017
	AFS	Fair-Value- Option	HFT	L&R	Non-FI			
	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0,0	0,0	0,0	158.040,1	13.993,5	172.033,6	172.033,6	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	7.469,3	0,0	7.469,3	7.469,3	
Forderungen aus gemeinschaftlichen Tätigkeiten	0,0	0,0	0,0	0,0	499,6	499,6	499,6	
Derivate	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Sonstige Forderungen	0,0	0,0	0,0	150.570,8	13.493,9	164.064,7	164.064,7	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	8,7	5.640,8	0,0	8.914,8	0,0	14.564,3	15.558,8	
Wertpapiere und Anteile	8,7	0,0	0,0	0,0	0,0	8,7	8,7	
Ausleihungen	0,0	5.640,8	0,0	8.914,8	0,0	14.555,6	15.550,1	
Liquide Mittel	0,0	0,0	0,0	326.704,2	0,0	326.704,2	326.704,2	
SUMME AKTIVA	8,7	5.640,8	0,0	493.659,1	13.993,5	513.302,1	514.296,6	

PASSIVA	FL@FV/P&L						Buchwert am 31. Oktober 2017	Fair Value am 31. Oktober 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 Wandelschuldverschreibungen	0,0	0,0	289.350,0	0,0	289.350,0	292.590,3		
Finanzverbindlichkeiten	478.788,9	0,0	1.419.305,2	0,0	1.898.094,1	1.929.356,6		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.885,0	0,0	1.387.689,9	0,0	1.467.574,9	1.495.655,2		
Übrige Finanzverbindlichkeiten	398.903,9	0,0	31.615,3	0,0	430.519,2	433.701,4		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0,0	78.590,5	326.370,3	25.998,4	430.959,2	430.959,2		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	11.752,1	0,0	11.752,1	11.752,1		
Verbindlichkeiten aus gemeinschaftlichen Tätigkeiten	0,0	0,0	96,8	0,0	96,8	96,8		
Derivate	0,0	78.590,5	0,0	0,0	78.590,5	78.590,5		
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	314.521,4	25.998,4	340.519,8	340.519,8		
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
SUMME PASSIVA	478.788,9	78.590,5	2.035.025,5	25.998,4	2.618.403,3	2.652.906,1		

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

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/zur Handelszwecke gehalten
L&R: loans and receivables/Kredite und Forderungen
FLAC: financial liabilities measured at amortised cost/zur fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten
Non-FI: non-financial assets/liabilities/nichtfinanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Die beizulegenden Zeitwerte (Fair Values) werden auf Grundlage anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt. Wir verweisen auf die im Konzernabschluss zum 30. April 2017 enthaltenen Angaben.

6.9.2 Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten

in TEUR

31. Oktober 2017	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	5.640,8	0,0	5.640,8
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Fair-Value-Option				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	79.885,0	0,0	79.885,0
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0,0	398.903,9	0,0	398.903,9
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivative Finanzinstrumente	0,0	78.590,5	0,0	78.590,5

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 31. Oktober 2017 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 31. Oktober 2017	8,7

Bewertungsverfahren und Inputfaktoren bei der Ermittlung beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten:

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 31. Oktober 2017 der verwendete Credit Spread der BUWOG Group über die Bloomberg-Funktion DRSK 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.

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 Euro-Zinskurve, 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 Optionspreismodell 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.

Die folgende Tabelle zeigt Marktwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos erworbener und zum 31. Oktober 2017 bestehender derivativer Finanzinstrumente:

DERIVATE/ZINSSWAPS

	Variables Element	Negativer beizulegender Zeitwert 31. Oktober 2017 in EUR	Referenzwert 31. Oktober 2017 in EUR	Fixierter Zinssatz in %	Laufzeitende
Zinssatz von 0,5% bis 3%					
Zinsswap (Helaba)	3-M-Euribor	-159.349	5.751.628	0,63	30. April 2024
Zinsswap (Berlin Hyp)	3-M-Euribor	-138.663	2.606.572	0,69	30. April 2024
Zinsswap (Berlin Hyp)	3-M-Euribor	-4.982.456	185.380.928	0,72	30. April 2024
Zinsswap (Helaba)	3-M-Euribor	-4.940.470	182.235.872	0,72	30. April 2024
Zinsswap (UniCredit Bank Austria)	3-M-Euribor	-3.219.479	101.535.000	0,84	28. Februar 2025
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-3.085.393	128.925.000	0,99	2. Jänner 2025
Zinsswap (UniCredit Bank)	3-M-Euribor	-604.977	16.050.400	1,03	30. April 2021
Zinsswap (UniCredit Bank)	3-M-Euribor	-1.540.147	29.429.900	1,17	31. Jänner 2023
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-201.743	3.589.500	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-1.117.440	19.879.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (UniCredit Bank)	3-M-Euribor	-1.350.969	12.792.900	2,13	29. September 2023
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-2.689.169	19.500.000	2,50	31. Dezember 2036
Zinsswap (UniCredit Bank Austria)	6-M-Euribor	-3.741.415	25.607.858	2,51	28. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-2.745.274	21.339.882	2,51	28. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-3.381.197	25.607.858	2,54	30. November 2036
Zinsswap (BAWAG)	6-M-Euribor	-1.436.695	10.125.000	2,85	31. Dezember 2030
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-3.028.277	14.312.000	2,99	30. September 2039
Anzahl Derivate: 17		-38.363.113	804.669.299		
Zinssatz von 3% bis 4,5%					
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-1.465.140	7.469.000	3,01	30. September 2039
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-3.773.600	22.730.000	3,09	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-6.721.735	43.315.000	3,11	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-3.697.020	23.823.000	3,11	30. September 2031
Anzahl Derivate: 4		-15.657.496	97.337.000		
Zinssatz über 4,5%					
Zinsswap (Commerzbank)	3-M-Euribor	-799.009	24.430.000	4,58	29. Juni 2018
Anzahl Derivate: 1		-799.009	24.430.000		
Summe Derivate: 22		-54.819.618	926.436.299	1,41	

Zur Bewertung der Finanzverbindlichkeiten und Schuldübernahmen wurden folgende Diskontierungssätze verwendet:

DISKONTIERUNGSSÄTZE

in %	31. Oktober 2017
bis 30. April 2019	0,171%
bis 30. April 2020	0,209%
bis 30. April 2022	0,510%
bis 30. April 2024	0,936%
bis 30. April 2026	1,481%
bis 30. April 2029	1,929%
bis 30. April 2035	2,340%
ab 1. Mai 2035	2,526%

7. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Der Aufsichtsratsvorsitzende Mag. Vitus Eckert ist Gesellschafter der Rechtsanwaltskanzlei Eckert Fries Prokopp Rechtsanwälte GmbH, Baden bei Wien. Die Rechtsanwaltskanzlei hat für Rechtsberatung von Gesellschaften der BUWOG Group im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/18 in Summe EUR 3.410,28 verrechnet. Die mit der Kanzlei vereinbarten Honorarkonditionen, insbesondere Stundensätze, sind marktüblich.

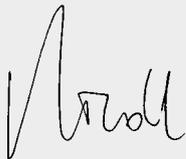
Ein Aufsichtsratsmitglied ist Mieter einer Wohnung der BUWOG Group. Des Weiteren hat ein naher Angehöriger eines Aufsichtsratsmitglieds im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2017/18 zwei Wohnungen der BUWOG Group gekauft. Die Konditionen sind jeweils marktüblich.

8. EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG 31. OKTOBER 2017

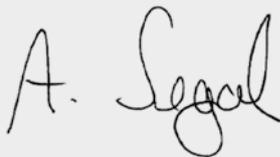
Der Vorstand der BUWOG AG hat mit Zustimmung des Aufsichtsrates mit der Vonovia SE am 18. Dezember 2017 eine Grundsatzvereinbarung über einen Zusammenschluss (Business Combination Agreement) unterzeichnet, im Rahmen dessen die Vonovia SE ein freiwilliges Übernahmeangebot auf alle Aktien der BUWOG AG abgeben wird. Die BUWOG-Aktionäre sollen 29,05 Euro in bar je BUWOG-Aktie erhalten, eine Prämie von 18,1 Prozent auf den Schlusskurs der BUWOG-Aktien vom 15. Dezember 2017. Des Weiteren beabsichtigt die Vonovia SE für jede Wandelschuldverschreibung je 100.000 Euro Nominale eine Barzahlung von 115.753,65 Euro anzubieten.

Wien, am 21. Dezember 2017

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl
CEO



Andreas Segal
Stellvertretender CEO, CFO



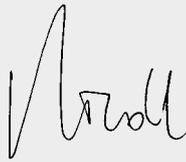
DI Herwig Teufelsdorfer
COO

ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

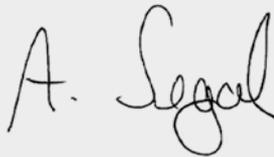
Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den Regelungen für Zwischenberichte in den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellte Konzern-Zwischenabschluss zum 31. Oktober 2017 ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzern-Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich der Geschäftsergebnisse und die Lage der BUWOG Group während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der BUWOG Group im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Wien, am 21. Dezember 2017

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl
CEO



Andreas Segal
Stellvertretender CEO, CFO



DI Herwig Teufelsdorfer
COO

IMPRESSUM

BUWOG AG
Hietzinger Kai 131
A-1130 Wien

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

Beratung, Konzept und Gestaltung

Mensalia Unternehmensberatungs GmbH, www.mensalia.at

Erstellt mit ns.publish von Multimedia Solutions AG, Zürich

Fotos

Seite 5: Martina Draper
Seite 6: Stephan Huger
Seite 16, 19 und 22: BUWOG Group
Seite 20: BUWOG Group, Claudia Hechtenberg

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.

Die in diesem Bericht bereitgestellten Materialien können Aussagen enthalten, die sich auf unseren künftigen Geschäftsverlauf und künftige finanzielle Leistungen sowie auf künftige BUWOG betreffende Vorgänge oder Entwicklungen beziehen und zukunftsgerichtete Aussagen darstellen. Diese Aussagen sind erkennbar an Formulierungen wie „erwarten“, „wollen“, „antizipieren“, „beabsichtigen“, „planen“, „glauben“, „anstreben“, „einschätzen“, „werden“ und „vorhersagen“, „ins Auge fassen“ oder an ähnlichen Begriffen. Des Weiteren können von Zeit zu Zeit unsere Vertreter zukunftsgerichtete Aussagen mündlich machen. Solche Aussagen beruhen auf den gegenwärtigen Erwartungen und bestimmten Annahmen des BUWOG-Managements, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs von BUWOG liegen. Sie unterliegen daher einer Vielzahl von Risiken, Ungewissheiten und Faktoren, die in Veröffentlichungen – insbesondere im Abschnitt Risiken des Geschäftsberichts – beschrieben werden, sich aber nicht auf solche beschränken. Sollten sich eines oder mehrere dieser Risiken oder Ungewissheiten realisieren oder sollte es sich erweisen, dass die zugrunde liegenden Erwartungen nicht eintreten beziehungsweise Annahmen nicht korrekt waren, können die tatsächlichen Ergebnisse, Leistungen und Erfolge von BUWOG (sowohl negativ als auch positiv) wesentlich von denjenigen Ergebnissen abweichen, die ausdrücklich oder implizit in der zukunftsgerichteten Aussage genannt worden sind. BUWOG übernimmt keine Verpflichtung und beabsichtigt auch nicht, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder bei einer anderen als der erwarteten Entwicklung zu korrigieren.