

GESCHÄFTSBERICHT

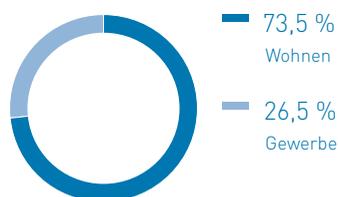


**conwert**  
Immobilien Invest SE

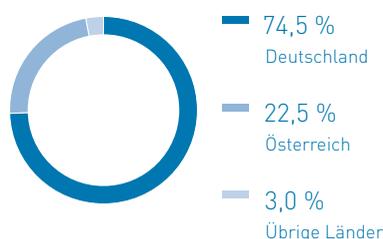
Intro	2
Unternehmen	6
Corporate Governance & CSR	14
Konzernlagebericht	42
Konzernabschluss	74
Serviceinformationen	128

# Die wichtigsten Kennzahlen auf einen Blick

Nutzfläche nach Nutzungsart<sup>1)</sup>



Nutzfläche nach Segment



Entwicklung Nutzfläche gesamt  
(in Tsd m<sup>2</sup>)



Entwicklung ø Miete  
(in €/m<sup>2</sup>)



Immobilienportfolio<sup>1)</sup>

		Österreich	Deutschland	Übrige Länder	Konzern
<b>Nutzfläche</b>	Tsd m <sup>2</sup>	557,8	1.841,6	73,8	<b>2.473,2</b>
Wohnen	Tsd m <sup>2</sup>	203,7	1.587,1	25,9	<b>1.816,6</b>
Gewerbe	Tsd m <sup>2</sup>	354,1	254,5	48,0	<b>656,6</b>
<b>Mieteinheiten</b>	Anz.	4.322	25.256	807	<b>30.385</b>
Wohnen	Anz.	2.621	24.367	358	<b>27.346</b>
Gewerbe	Anz.	1.701	889	449	<b>3.039</b>
<b>Stellplätze</b>	Anz.	4.645	8.150	778	<b>13.573</b>
Wohnen	Anz.	817	6.005	194	<b>7.016</b>
Gewerbe	Anz.	3.828	2.145	584	<b>6.557</b>
<b>Immobilienvermögen</b>	Mio €	951,5	1.776,0	83,0	<b>2.810,5</b>
Wohnen	Mio €	358,3	1.446,6	27,2	<b>1.832,1</b>
Gewerbe	Mio €	593,2	329,4	55,8	<b>978,4</b>
<b>Immobilienvermögen je m<sup>2</sup></b>	€/ø m <sup>2</sup>	1.705,8	964,4	1.124,7	<b>1.136,4</b>
Wohnen	€/ø m <sup>2</sup>	1.759,09	911,45	1.053,55	<b>1.008,50</b>
Gewerbe	€/ø m <sup>2</sup>	1.675,17	1.294,39	1.163,05	<b>1.490,16</b>
<b>ø Miete/m<sup>2</sup></b>	€/m <sup>2</sup> /M	7,51	5,84	8,51	<b>6,27</b>
Wohnen	€/m <sup>2</sup> /M	5,94	5,53	6,41	<b>5,59</b>
Gewerbe	€/m <sup>2</sup> /M	8,52	7,80	9,81	<b>8,29</b>
<b>Leerstandsrate</b>	%	10,6	7,5	34,0	<b>9,0</b>
Wohnen	%	4,4	7,2	27,7	<b>7,1</b>
Gewerbe	%	14,2	9,5	37,4	<b>14,1</b>

Erfolgskennzahlen

		2014	2013	Änderung
Vermietungserlöse	Mio €	237,3	227,3	4,4 %
Immobilienaufwendungen	Mio €	(86,6)	(85,9)	0,8 %
Nettoergebnis aus Vermietung	Mio €	150,7	141,4	6,6 %
Veräußerungserlöse	Mio €	133,5	273,9	-51,3 %
Dienstleistungserlöse	Mio €	10,5	15,2	-31,1 %
Umsatzerlöse gesamt	Mio €	381,2	516,4	-26,2 %
EBITDA (vor Bewertungsergebnis)	Mio €	109,9	116,8	-5,9 %
EBIT	Mio €	121,6	123,4	-1,5 %
EBT	Mio €	(9,9)	48,7	-
Konzernergebnis nach Ertragsteuern	Mio €	(8,9)	13,3	-
FFO I <sup>2)</sup>	Mio €	34,8	36,2	-3,9 %
FFO II <sup>3)</sup>	Mio €	39,0	52,1	-25,1 %
NRI	Mio €	150,7	141,4	6,6 %
NRI-Marge	%	63,5	62,2	2,1 %
Bereinigte NRI-Marge <sup>4)</sup>	%	85,0	81,4	4,5 %
Cash Profit <sup>5)</sup>	Mio €	37,9	43,3	-12,5 %

<sup>1)</sup> Aufteilung nach Gewerbe bzw. Wohnen ergibt sich aus dem Überwiegen der Gewerbe- oder Wohnnutzfläche des Gebäudes.

<sup>2)</sup> FFO I: Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) - Differenz zwischen Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien + Aufwendungen des Verkaufsergebnisses -/+ positives/negatives Bewertungsergebnis + Abschreibungen und Wertberichtigungen + unbare Teile Finanzergebnis und sonstige Kosten ohne Berücksichtigung des Anteils am Ergebnis assoziierter Unternehmen + Restrukturisierungskosten/one-off Kosten

<sup>3)</sup> FFO II: FFO I + Differenz zwischen Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien - Aufwendungen des Verkaufsergebnisses

<sup>4)</sup> Marge auf die Netto-Vermietungserlöse (Vermietungserlöse abzüglich weiterverrechenbare Betriebskosten)

<sup>5)</sup> Cash Profit: FFO II - tatsächlich liquiditätswirksame Steuern

#### Bilanzkennzahlen

		2014	2013	Änderung
Eigenkapital	Mio €	1.104,6	1.128,6	-2,1 %
Eigenkapitalquote	%	37,1	35,6	4,2 %
Langfristige Schulden	Mio €	1.580,5	1.532,3	3,1 %
Kurzfristige Schulden	Mio €	288,9	504,9	-42,8 %
Ø Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	Jahre	7,3	7,79	-6,3 %
Ø Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	%	4,03	4,34	-7,1 %

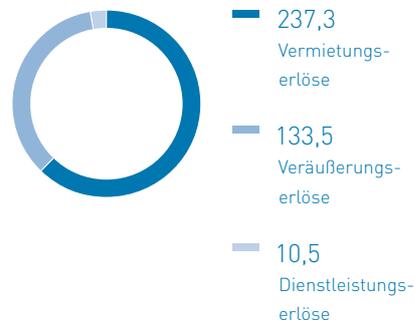
#### Aktienbezogene Kennzahlen

		2014	2013	Änderung
Aktienkurs per Ultimo	€	9,76	9,33	4,4 %
Ausstehende Aktien	Stk.	82.782.809	82.782.809	-
Marktkapitalisierung	Mio €	807,8	772,3	4,6 %
NAV/Aktie	€	12,63	12,89	-2,0 %
Aktienkurs/NAV pro Aktie	%	77,3	72,4	-
Unverwässertes Ergebnis/Aktie	€	[0,14]	0,09	-
Verwässertes Ergebnis/Aktie	€	[0,14]	0,09	-
FFO I/Aktie	€	0,42	0,44	-3,9 %
FFO I-Rendite (FFO I/Marktkapitalisierung)	%	4,3	4,7	-
Aktienperformance	%	4,6	(7,3)	-

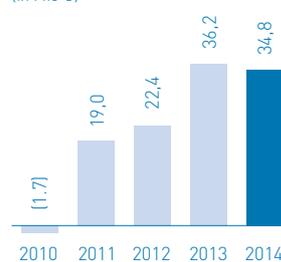
#### EPRA-Kennzahlen

		2014	2013
EPRA Earnings	Mio €	22,8	(16,8)
EPRA Earnings/Aktie	€	0,28	(0,20)
EPRA Net Asset Value (NAV)/Aktie	€	15,70	15,40
EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNAV)/Aktie	€	13,08	13,43
EPRA Net Initial Yield	%	6,3	6,2
EPRA Vacancy Rate	%	9,1	-
EPRA Cost Ratio (inkl. direkten Leerstandskosten)	%	13,1	16,6
EPRA Cost Ratio (exkl. direkten Leerstandskosten)	%	9,8	14,8

#### Erlöse (in Mio €)



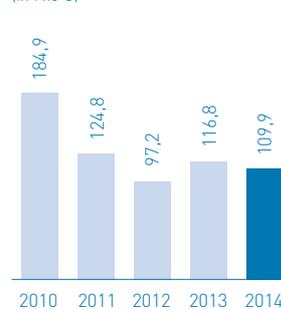
#### Entwicklung FFO I (in Mio €)



#### Entwicklung FFO II (in Mio €)



#### Entwicklung EBITDA (vor Bewertungsergebnis) (in Mio €)



Interview der Geschäftsführenden Direktoren	2
Vorwort der Vorsitzenden des Verwaltungsrats	5

---

Unternehmensüberblick	8
Meilensteine 2014	9
Investor Relations	10

---

Corporate Governance Bericht	16
Bericht des Verwaltungsrats	26
Corporate Social Responsibility	28
Unabhängiger Bestätigungsbericht	40

---

Konjunkturelles Umfeld und Entwicklung der Immobilienmärkte	44
Geschäftsverlauf	46
Finanz- und Vermögenslage	54
EPRA-Berichterstattung	58
Risikobericht	60
Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem	65
Organisations- und Unternehmensstruktur	66
Mitarbeiter	67
Forschung und Entwicklung	68
Angaben gemäß § 243a Abs. 1 UGB	69
Prognosebericht	71
Ausblick conwert für 2015	73
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	73

---

Konzernabschluss	76
Konzernanhang	80
Bestätigungsvermerk	126
Erklärung aller gesetzlichen Vertreter	127

Detaillierte Darstellungen der Entwicklung des operativen Geschäfts und der Unternehmensergebnisse in den Segmenten Österreich, Deutschland und Übrige Länder finden sich im Kapitel „Segmentbericht“ des conwert Immobilien-Guide 2014.

Zahlreiche Beträge und Prozentsätze wurden gerundet, Summierungen können deshalb rechnerisch von den dargestellten Beträgen abweichen.

#### Gendering-Statement

Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. MitarbeiterInnen, im Geschäftsbericht verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für beide Geschlechter.

---

GRI Content Index	130
Glossar	134
5-Jahresüberblick	135
Finanzkalender	136



## Rückblick und Ausblick Clemens Schneider und Thomas Doll

**Positive Entwicklung des operativen Geschäfts, schwere Belastungen im Bereich des Finanzergebnisses, günstiges Marktumfeld für Wohnen in Deutschland und Österreich, schwierige Situation im Bereich Gewerbeimmobilien und im Segment Übrige Länder: Der Rückblick der Geschäftsführenden Direktoren auf 2014 fällt ambivalent aus, aber die Weichen für eine deutliche Ergebnisverbesserung im Jahr 2015 sind gestellt.**

*Das Geschäftsjahr 2014 war für conwert das Jahr 1 nach bedeutenden Expansionsschritten in Deutschland. War es ein gutes Jahr?*

**Schneider:** Bis zu einem gewissen Grad beantwortet die Börse die Frage, ob conwert Fortschritte gemacht hat. Der conwert-Kurs ist nach schmerzlichen Rückschlägen 2013 im Jahr 2014 wieder leicht gestiegen und hat z.B. die ATX-Entwicklung um mehr als 20 % übertroffen.

Auf der anderen Seite wurde der Aufwärtstrend durch einige unangenehme Alllasten gebremst: 2014 war aber definitiv ein Jahr, das conwert unternehmerisch deutlich weitergebracht hat. Im operativen Geschäft konnten wir beachtliche Fortschritte erzielen und damit die Struktur und Ertragskraft unseres Immobilienportfolios spürbar verbessern. Der Blick auf diese positive Entwicklung wird leider durch ein schlechtes Finanzergebnis getrübt, das trotz der

sehr positiven Entwicklung des Vermietungsgeschäfts dazu geführt hat, dass das Gesamtergebnis negativ ausfiel.

**Doll:** In dem negativen Finanzergebnis von 2014 manifestieren sich Entscheidungen im Bereich Finanzierung aus den Jahren 2007 bis 2010. Die damals eingegangenen Absicherungen gegen steigende Zinsen führen bei fallenden Zinsen zu hohen bilanziellen Belastungen und 2014 war dieser negative Effekt aufgrund der historisch niedrigen Zinslandschaft so stark wie nie zuvor. Zu betonen ist aber, dass dieser Effekt erstens unbar ist, es gibt also keinerlei Cash-Abfluss, und sich zweitens zumindest der Höhe nach kaum noch wiederholen kann: Die Zinsen sind bereits nahe Null und daher ist das weitere Abwärtspotenzial beschränkt; auch die kürzer werdende Zeit bis zum Auslaufen der Zinssicherungsinstrumente führt automatisch dazu, dass sich der negative Zeitwert verringert, was sich wiederum in bilanziellen Erträgen niederschlagen wird.



*Welche Meilensteine wurden 2014 im operativen Geschäft erreicht?*

**Schneider:** Zu den wichtigsten Erfolgen auf operativer Ebene zählt der deutliche Rückgang der Leerstandsrate. Schon 2013 haben wir uns hier deutlich verbessert und konnten den Leerstand von 10,7 % auf 10,1 % der Nutzfläche reduzieren. 2014 hat sich diese Entwicklung fortgesetzt und wir lagen am Jahresende nur mehr bei 9,0 %. Hier kam uns die allgemein positive Marktentwicklung am deutschen und Wiener Wohnungsmarkt entgegen.

**„Zu den wichtigsten Erfolgen auf operativer Ebene zählt der deutliche Rückgang der Leerstandsrate.“**

Clemens Schneider

In vielen Teilbereichen unseres Portfolios konnten wir auch die Durchschnittsmieten pro Quadratmeter leicht steigern, und die Maßnahmen zur Kostensenkung beginnen in immer stärkerem Maß zu greifen. Die Produktivität der Mitarbeiter ist deutlich gestiegen, die Sachkosten wurden gesenkt und mit zahlreichen längerfristig kostenwirksamen Maßnahmen wie etwa der Modernisierung von IT und Softwareausstattung oder verbesserten Möglichkeiten zur Abhaltung von Telekonferenzen haben wir auch die Basis für weitere Einsparungen in den kommenden Jahren gelegt.

Auch dass wir erneut einen Nachhaltigkeitspreis des Carbon Disclosure Project gewonnen haben freut mich persönlich sehr. Nicht nur, weil Nachhaltigkeit zu unseren Unternehmenszie-

len gehört, sondern weil ökologisch und sozial verantwortliches Handeln unverzichtbar ist, um langfristig die notwendige Akzeptanz seitens unserer Kunden, Geschäftspartner und Investoren sowie der breiten Öffentlichkeit zu erhalten.

**Doll:** Zu den Meilensteinen muss man auch die strukturellen Veränderungen zählen, und davon gab es 2014 einige: So ist die Integration der Portfolios der 2013 übernommenen KWG Kommunale Wohnen AG und des ebenfalls 2013 erworbenen Portfolios von GE Capital Real Estate Deutschland weitgehend abgeschlossen. Vor diesem Hintergrund kann das um rund 800.000 m<sup>2</sup> gewachsene Portfolio sehr effizient gemanagt werden. Wesentliche Faktoren bei der Integration waren insbesondere die Übersiedlung der KWG-Zentrale von Hamburg nach Berlin und die Übernahme der Verwaltung des GE-Portfolios im August 2014.

Zum anderen haben wir auch im Sinne der strategisch geplanten Portfoliobereinigung einige wichtige Schritte realisiert: Mit dem Verkauf des Großteils des Slowakei-Portfolios, dem noch nicht bilanzwirksamen Verkauf des gesamten Portfolios in der Tschechischen Republik im Dezember 2014 sowie weiteren Verkäufen in Ungarn nach dem Bilanzstichtag haben wir unsere Assets außerhalb der Kernmärkte Deutschland und Österreich bis auf quantitativ unbedeutende Restbestände abgebaut und auch bei der Reduktion des Gewerbeportfolios in Österreich sind wir um einiges weitergekommen. Wir nähern uns also rasch und konsequent unserem strategischen Ziel, conwert zu einem ausschließlich in Deutschland und Österreich aktiven Wohnimmobilienunternehmen zu machen.



*Der Verkauf von Gewerbeimmobilien war aber rascher geplant?*

**Schneider:** Wir verfolgen strategische Ziele konsequent, aber nicht stur. Das bedeutet, dass wir geplante Verkäufe nur dann tatsächlich durchführen, wenn wir akzeptable Preise bekommen. In manchen Fällen heißt das, dass wir auf ein besseres Marktumfeld warten müssen, in allen Fällen heißt es aber, dass wir an der Optimierung der Objekte arbeiten, um unsere Preisziele zu erreichen. Ein gutes Beispiel sind zwei Seniorenresidenzen in Köln und Berlin, die wir über Buchwert verkaufen konnten. Das war erst möglich, nachdem wir die Verträge mit den Betreibern neu geregelt und die Laufzeit deutlich erhöht haben. Konsequentes Asset Management ist letztlich die beste Basis für gewinnbringende Verkäufe von Objekten.

*Stichwort Bewertung: Ein großer Aktionär hat zuletzt offene Kritik an zu geringen Aufwertungen geäußert. Wird es hier eine andere Politik geben?*



**Schneider:** Wie sollte es? So etwas wie eine „Bewertungspolitik“ halte ich für problematisch. Das conwert-Portfolio wird extern bewertet und zwar von anerkannten Bewertern in den jeweiligen Ländern. Deren Bewertung orientiert sich nicht an unseren Wünschen. Aber abgesehen davon hält die Kritik schon rein zahlenmäßig einer genaueren Überprüfung nicht stand. In unserem Portfolio sind Wohn- und Gewerbeimmobilien vertreten, dazu gab es neben Österreich und Deutschland eben auch einige Länder, in denen höhere Renditen angesetzt werden müssen. Die Portfolio-teile in diesen Ländern haben wir aber bereits verkauft oder werden wir demnächst veräußern. Daraus ergibt sich im gegenwärtigen Marktumfeld eine im Durchschnitt niedrigere Bewertung als für ein reines Wohnimmobilienunternehmen in Deutschland und Österreich. Betrachtet man hingegen nur das Teilportfolio Wohnimmobilien im Segment Deutschland zeigt sich, dass wir durchaus vergleichbar mit unserer Peer Group „German Residential“ bewertet werden.

*Welche Ziele haben Sie sich für das neue Geschäftsjahr 2015 gesteckt?*



**Doll:** Soweit es die Finanzierung betrifft, wollen wir die durchschnittliche Zinsbelastung unter 4 % senken. Damit können wir auch unser Ziel untermauern, den FFO, die wichtigste Kennzahl für unsere Unternehmenssteuerung, im Jahr 2015 auf über 40 Mio € zu heben. Ob die Belastung des Ergebnisses durch die inaktiven Swaps aus den bereits erwähnten Zinssicherungsgeschäften 2015 gänzlich wegfällt können wir nicht beeinflussen, aber ich bin sehr zuversichtlich, dass sie verglichen mit 2014 zumindest massiv zurückgehen wird.

**Schneider:** Strukturell werden wir weiter an der Konzentration des Portfolios auf Wohnimmobilien in Österreich und Deutschland arbeiten und daher die verbliebenen Objekte im Segment Übrige Länder und Gewerbeimmobilien in Österreich und Deutschland veräußern. Auch im Dienstleistungsgeschäft werden wir unprofitable Geschäftsfelder reduzieren oder ganz einstellen und uns entsprechend der strategischen Vorgaben auf die Bewirtschaftung unseres eigenen Portfolios und wenige ausgewählte Leistungen für Dritte konzentrieren.

Die Integration der deutschen Portfolios in die Muttergesellschaft wird im Wesentlichen abgeschlossen werden, insgesamt planen wir auch einen signifikanten Kostenabbau im Vergleich zu 2014. Auf der Einnahmenseite sehe ich im Vermietungsgeschäft weitere Verbesserungsmöglichkeiten. Zum Jahresende lag die Leerstandsrate bei rund 9 % und diesen Wert wollen wir nochmals deutlich unterbieten.



# Vorwort der Vorsitzenden des Verwaltungsrats

## Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

der Rückblick auf das Jahr 2014 bietet für conwert ein differenziertes Bild. Den sehr erfreulichen Entwicklungen auf operativer Seite stehen 2014 hohe Belastungen auf der Finanzierungsseite gegenüber. Wir werden daher eine deutliche Reduzierung der vergleichsweise hohen Finanzierungskosten und die weitere operative Ergebnissteigerung in den kommenden Quartalen forcieren.

Fortschritte konnten 2014 im Hinblick auf die strategische Fokussierung auf Deutschland und Österreich und auf die langfristige Verbesserung der Unternehmensstruktur erzielt werden: Mit der Unterzeichnung der Verkaufsunterlagen für das Portfolio in der Tschechischen Republik (Closing noch ausstehend) und der starken Reduktion des Immobilienbestands in der Slowakei ist conwert dem Ziel, sich voll auf die Kernmärkte Österreich und Deutschland zu fokussieren, um zwei wichtige Schritte näher gekommen. Auch die stärkere Konzentration auf die Geschäftsfelder Vermietung und Verwaltung sowie Entwicklung von Wohnimmobilien entspricht der langfristigen strategischen Ausrichtung.

Die Entwicklung unseres wichtigsten Standbeins, des Vermietungsgeschäfts, war sehr erfreulich. Die Leerstände konnten deutlich gesenkt, die Durchschnittsmieten erhöht und damit die Mieterlöse auf ein neues Rekordniveau gesteigert werden. Diese Fortschritte im operativen Geschäft sind nachhaltig und werden sich auch auf die Ergebnisse der kommenden Jahre positiv auswirken.

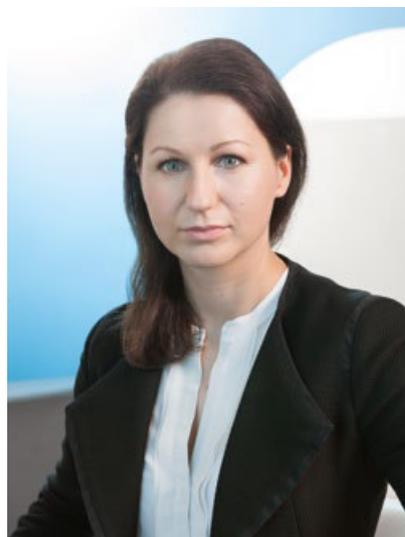
Darüber hinaus wurden auf der Kosten- seite wichtige Fortschritte erzielt. Dass es gelungen ist, die Personalaufwendungen trotz Zukauf der KWG erstmals auf deutlich unter 30 Mio € zu reduzieren

und unser Personalziel für 2015 bereits jetzt zu erreichen, ist nicht nur ein symbolträchtiger Erfolg, sondern ein wichtiger Baustein zur Ergebnisverbesserung in den kommenden Jahren.

Der Blick auf diese grundsätzlich hoch- erfreuliche Entwicklung von conwert wird durch beträchtliche Belastungen des Finanzergebnisses durch das Absinken der Zinsen und die damit verbundene negative Entwicklung der Zinsabsicherungsgeschäfte aus den Jahren 2007 bis 2010 von conwert getrübt. Festzuhalten ist aber, dass diese Kosten nicht liquiditätswirksam sind und wir für 2015 und die Folgeperioden keine vergleichbaren Belastungen erwarten. Ganz im Gegenteil: Wir gehen davon aus, dass sich der negative Ergebniseinfluss der Swaps auf das Finanzergebnis und die Bilanz über die Laufzeit der Swaps wieder ausgleichen wird.

Die Kritik eines Aktionärs am Ergebnis wurde über Medieninserate an das conwert-Management Anfang 2015 herangetragen. Ich halte es jedoch für sachgemäß und zielführend, Herausforderungen direkt in Angriff zu nehmen und die Gesellschaft in Ruhe daran arbeiten zu lassen. Ein sachlicher Blick auf die Entwicklung des operativen Geschäfts zeigt, dass die Kritik einer genauen Überprüfung nicht standhält: conwert ist operativ und strategisch auf einem guten Weg, die Struktur des Portfolios wird kontinuierlich verbessert, die Maßnahmen zur Ertragssteigerung und zur Kostensenkung greifen, und wir werden in den kommenden Jahren weiter an der Profitabilität von conwert arbeiten.

Die Fortschritte bei der operativen Entwicklung, die sich 2014 noch nicht in einer entsprechenden Aktienkursentwicklung widerspiegeln, haben conwert auch in den Fokus als möglicher Übernahmekandidat gerückt.



Die Deutsche Wohnen AG hat am 15. Februar 2015 die Absicht bekannt gegeben, ein Übernahmeangebot an sämtliche Aktionäre von conwert richten zu wollen und am 18. März 2015 das Übernahmeangebot veröffentlicht. Sie bietet 11,50 € pro Aktie. Die Annahmefrist läuft bis 15. April 2015. Der Verwaltungsrat hat das Angebot evaluiert und alle Argumente für und wider eine Annahme analysiert. Für einen detaillierten Überblick zum Angebot und zur Äußerung des Verwaltungsrats verweise ich auf die conwert-Website und auch die Website der Österreichischen Übernahmekommission, auf der sämtliche offizielle Dokumente im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot veröffentlicht werden.

In jedem Fall zeigt das Interesse an einer Übernahme von conwert, dass Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, an einem Unternehmen mit großem Potenzial beteiligt sind und Ihr Investment gute Perspektiven hat.

Mag. Kerstin Gelbmann  
Vorsitzende des Verwaltungsrats

UNTERNEHMEN

# AM RICHTIGEN STANDORT MIT DEM RICHTIGEN STANDPUNKT

## UNSERE KERNMÄRKTE

conwert wurde im Jahr 2001 gegründet und 2002 an die Wiener Börse gebracht. Heute ist das Unternehmen als erfolgreicher Immobilienkonzern bekannt und zählt zu den größten im deutschsprachigen Raum. Wir konzentrieren uns auf urbane Metropolregionen mit sechs Kernregionen: Wien, Berlin, Potsdam, Dresden, Leipzig und Nordrhein-Westfalen.



# Unternehmensüberblick



conwert wurde im Jahr 2001 gegründet und notiert seit 2002 an der Wiener Börse. Heute ist conwert einer der führenden Immobilienkonzerne im deutschsprachigen Raum.

Das Unternehmen ist schwerpunktmäßig in Österreich und Deutschland aktiv, verfügt jedoch derzeit auch noch über kleinere Portfolios in der Slowakei, der Tschechischen Republik und Ungarn. Darüber hinaus besitzt der Konzern jeweils ein Objekt in Luxemburg und der Ukraine.

Sämtliche conwert-Immobilien werden in den einzelnen Ländern in Immobilienbesitzgesellschaften gehalten. Die Verwaltung dieser Besitzgesellschaften erfolgt über Managementgesellschaften, die 100 %-Tochtergesellschaften von conwert sind.

Der conwert-Konzern wird seit 2007 als monistische Societas Europaea (SE) vom Verwaltungsrat gemeinsam mit den Geschäftsführenden Direktoren geführt.

Das Unternehmen konzentrierte sich im Geschäftsjahr 2014 auf ein nachhaltiges Kostensenkungsprogramm und die weitere Reduktion des Leerstands im Gesamtportfolio. Zudem gelang conwert mit dem Verkauf des Großteils der slowakischen Immobilien und dem Signing für den Verkauf des gesamten Portfolios in der Tschechischen Republik ein großer Schritt beim geplanten Rückzug aus der CEE-Region. conwert wird sich in den kommenden Jahren auf den Wohnimmobilienmarkt in Österreich und Deutschland konzentrieren. 2015 wird conwert daher den Abbau des Osteuropa-Portfolios weiter verfolgen und auch den Anteil der Gewerbeobjekte schrittweise reduzieren. Dies geht Hand in Hand mit der weitergehenden Optimierung der Kostenstruktur.

## conwert – ein gut positionierter Immobilienkonzern

conwert Geschäftsfelder

Portfolio	Verkauf	Dienstleistungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Kauf von Immobilien</li> <li>+ Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien</li> <li>+ Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Veräußerung von Wohnungen, Immobilien und Portfolios</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Immobilienmanagement</li> <li>+ Immobilienverwaltung</li> <li>+ Immobilienmakler und Wohnungsprivatisierungen</li> <li>+ Immobilienvertrieb</li> <li>+ Baumanagement</li> </ul>

# Meilensteine 2014

## **Rückkäufe von Wandelanleihen**

Im ersten Quartal wurden die verbliebenen 21 Mio € der 1,55 %-Wandelschuldverschreibungen (ursprüngliches Volumen: 196,4 Mio €) im Rahmen eines Clean-up-Calls vorzeitig zurückgekauft. Die Wandelschuldverschreibungen wären sonst am 12. November 2014 ausgelaufen.

Im vierten Quartal kaufte conwert 5,25 %-Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominale von 34,8 Mio € zurück. Dadurch stieg der Stimmrechtsanteil eigener Aktien auf mehr als 5 %, obwohl conwert gemäß § 51 AktG die Wandlungsrechte aus den Wandelschuldverschreibungen nicht ausüben kann.

## **Änderungen im Management**

Mag. Clemens Schneider ist seit 1. Februar 2014 Geschäftsführender Direktor und CEO. Er verantwortet die Bereiche Portfolio, Asset und Property Management, Akquisitionen und Verkauf, Immobiliendienstleistungen, Investor Relations und Konzernkommunikation.

Am 23. April 2014 wurde Mag. Kerstin Gelbmann vom Verwaltungsrat zur neuen Vorsitzenden gewählt. Die Handelswissenschaftlerin ist bereits seit 2011 Mitglied des Verwaltungsrats. Neben ihrer Tätigkeit im conwert-Konzern ist Gelbmann Geschäftsführerin der Austro Holding und der E. F. Grossnigg Finanzberatung und bekleidet Aufsichtsratsmandate in verschiedenen Gesellschaften.

## **Dividende von 0,10 € pro Aktie**

In der Hauptversammlung vom 7. Mai 2014 wurde die Ausschüttung einer Dividende von 0,10 € pro Aktie in Form einer Einlagenrückzahlung beschlossen. Die Ausschüttung an die Aktionäre erfolgte am 14. Mai 2014.

## **Verkauf des Portfolios in Tschechien und des Großteils der slowakischen Immobilien**

Im Dezember 2014 wurden die Verkaufsunterlagen zur Veräußerung des gesamten Portfolios in der Tschechischen Republik unterzeichnet (Closing noch ausstehend) und damit ein wichtiger Schritt im Rahmen des geplanten Rückzugs aus CEE gesetzt. conwert gelingt dadurch mit einem Schlag die Veräußerung rund der Hälfte der Immobilien in der zum Verkauf stehenden Region Übrige Länder. Die tschechischen Immobilien haben eine Gesamtnutzfläche von 46.249 m<sup>2</sup>. In der Slowakei wurden Immobilien mit gesamt 9.235 m<sup>2</sup> verkauft (von insgesamt 10.909 m<sup>2</sup> Nutzfläche).

## **Leerstand fällt unter 10 %**

Im vierten Quartal konnte die Gesamtleerstandsrate des Portfolios mit 9,0 % erstmals unter die Marke von 10 % gesenkt werden. Diese signifikante Verbesserung ist hauptsächlich auf den Verkauf von Immobilien mit hohen Leerstandsrate sowie auf die intensive Bewirtschaftung des Bestands zurückzuführen.

## **Steigerung der NRI-Marge**

Die positive Entwicklung des Vermietungsgeschäfts resultierte 2014 in einer weiteren Verbesserung der NRI-Marge (Net Rental Income / gesamte Vermietungserlöse) und stieg für das Gesamtjahr 2014 auf 63,5 %. Bereinigt um die weiterverrechenbaren Betriebskosten (zwecks Vergleichbarkeit mit den deutschen Peers) lag die NRI-Marge bei 85,0 %.

## **Durchschlagender Erfolg des Kostensenkungsprogramms**

Die anhaltenden Bemühungen um eine nachhaltige Senkung der Personalkosten und der sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich 2014 in einer spürbaren Verbesserung der Kennzahlen niedergeschlagen. Die gesamten Kosten fielen im Jahresvergleich um 12,6 % auf (67,4) Mio € (2013: (77,3) Mio €, 2012: (81,3) Mio € – unter Berücksichtigung der KWG (87,8) Mio €).

# Investor Relations

15,70€

EPRA NAV/AKTIE

4,3%

FFO I-RENDITE

## Entwicklung des Aktienmarkts

Im Jahr 2014 entwickelte sich die Wiener Börse ausgesprochen schwach. Der Leitindex ATX verzeichnete einen Rückgang um 15,2 % und konnte damit nicht an die positive Entwicklung der Vorjahre anschließen. Auch im internationalen Vergleich war das Ergebnis enttäuschend, schaffte doch der DAX im gleichen Zeitraum immerhin noch ein Plus von 2,7 %. Eine wesentliche Ursache des schwachen Abschneidens war die instabile politische Situation in Osteuropa (Ukrainekrise), die vor allem die hoch gewichteten Sektoren Banken mit rund (24) % und Erdöl & Erdgas mit rund (12) % belastete.

Deutlich besser als der allgemeine Markt entwickelte sich der Immobilienbereich. Der IATX verzeichnete 2014 ein Kursplus von 4,6 %.

Positiv waren auch die deutlich gestiegenen Handelsumsätze, ein Rekordergebnis bei der Platzierung neuer Unternehmensanleihen sowie mehrere erfolgreiche Kapitalerhöhungen und Börsegänge, insbesondere der des Technologiekonzerns FACC.

## Die conwert-Aktie im Jahr 2014

Nach der negativen Performance 2013 schaffte die conwert-Aktie 2014 eine Trendwende und entwickelte sich mit einem Plus von 4,6 % fast exakt gleich gut wie der gesamte Wiener Immobiliensektor. Der Jahreshöchstkurs wurde am 24. April mit 10,56 €, der Tiefstwert mit 8,52 € am 24. Juni erreicht. Die Schwankungsbreite von rund 14,6 % war damit geringer als im Vorjahr. Der Jahresschlusskurs von 9,76 € lag um 37,8 % unter dem EPRA NAV pro Aktie in Höhe von 15,70 €. Ende 2013 hatte der Abschlag noch 39,4 % betragen.

## Performance

(in %)	2014
conwert	4,6
ATX	(15,2)
IATX	4,6
DAX	2,7
FTSE EPRA /NAREIT Developed Europe Index	21,3

## Kursentwicklung seit 01/2014



## Börsennotiz

conwert ist eine der größten börsennotierten Immobiliengesellschaften in Österreich. Die Erstnotiz an der Wiener Börse erfolgte am 28. November 2002, im Juni 2006 wurde die conwert-Aktie in den Prime Market aufgenommen, im März 2011 folgte die Aufnahme in den ATX.

Unter den ATX-Unternehmen belegte conwert im Jahr 2014 gemessen an den Handelsumsätzen den 15. Platz, gemessen an der Marktkapitalisierung des Streubesitzes (Freefloat) den 17. Platz.

### Gewichtung von conwert in ausgewählten Indizes

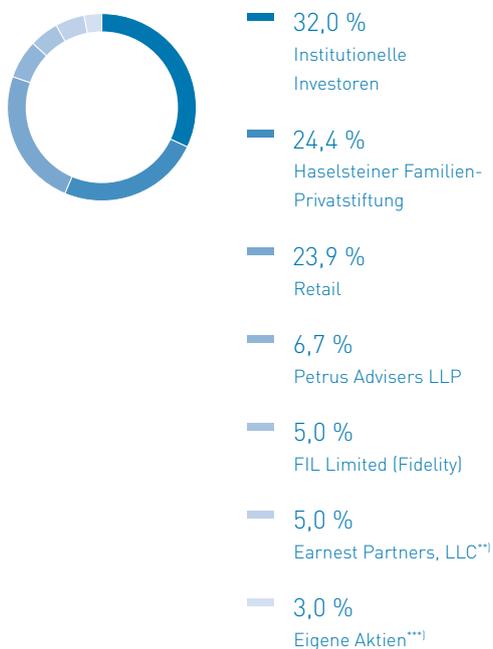
(in %)	31.12.2014
ATX	1,6
IATX	21,3
FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe	0,5

## Aktionärsstruktur

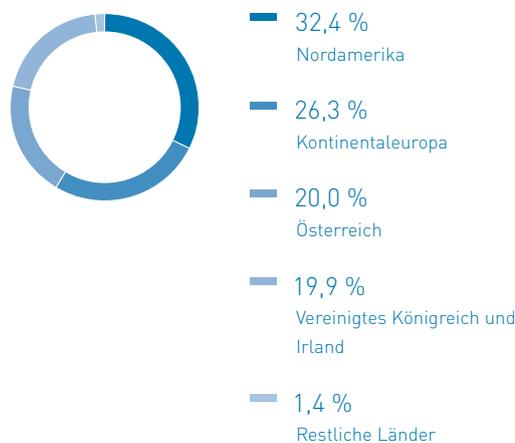
2014 kam es basierend auf Stimmrechtsmitteilungen nur zu geringfügigen Änderungen in der Aktionärsstruktur von conwert. Der Anteil des langfristigen Kernaktionärs Haselsteiner Familienprivatstiftung blieb mit 24,4 % unverändert. Im Berichtszeitraum erwarb Petrus Advisers LLP zusätzliche Anteile an conwert und gab im November 2014 eine Beteiligung von 6,7 % bekannt. Unter die 5 und 4 %-Schwelle gefallen ist hingegen Barclays Plc. Der Anteil der Privataktionäre am gesamten Aktienkapital ist weiter zurückgegangen, der Anteil institutioneller Investoren mit Beteiligungen von jeweils weniger als 5 % ist leicht gestiegen.

Im Hinblick auf die geographische Herkunft der Aktionäre sind dem Unternehmen keine Änderungen bekannt.

### Aktionäre von conwert<sup>1)</sup> (zum 31. Dezember 2014)



### Institutionelle Investoren nach Region



<sup>1)</sup> basierend auf Stimmrechtsmitteilungen

<sup>2)</sup> Earnest Partners, LLC gab Ende Jänner 2015 bekannt, die 5 %-Schwelle unterschritten zu haben.

<sup>3)</sup> conwert waren zum Jahresende 2014 aufgrund von Rückkäufen von 5,25 %-Wandelschuldverschreibungen 2010-2016 weitere 3,8 % der Stimmrechte gemäß § 91a Abs 5 BörseG zuzurechnen, obwohl conwert gemäß § 51 AktG die Wandlungsrechte aus den Wandelschuldverschreibungen nicht ausüben kann.

#### Aktienkennzahlen

		2014	2013
Anzahl der Aktien per Ultimo abzgl. eigene Aktien	Stk.	82.782.809	82.782.809
Durchschnittliche Anzahl der Aktien abzgl. eigene Aktien	Stk.	82.782.809	82.879.175
Durchschnittlicher Handelsumsatz/Tag (Doppelzählung)	Mio €	2,8	2,9
Durchschnittlicher Handelsumsatz/Tag (Doppelzählung)	Stk.	302.866	324.688
Kurs Jahresanfang	€	9,15	9,77
Kurs Jahresende	€	9,76	9,33
Höchstkurs	€	10,56	10,43
Tiefstkurs	€	8,52	7,44
Marktkapitalisierung zum 31.12.2014	Mio €	807,8	772,3

#### Beschlüsse der Hauptversammlung

Die 13. ordentliche Hauptversammlung der conwert Immobilien Invest SE fand am 7. Mai 2014 in Wien statt. Die Aktionäre beschloßen dabei auf Vorschlag des Geschäftsführenden Direktoriums eine Dividende von 0,10 € pro Aktie in Form einer Einlagenrückzahlung; diese wurde am 14. Mai 2014 ausbezahlt.

Weiters wurde der Verwaltungsrat ermächtigt, im Falle der Notwendigkeit der Refinanzierung der bestehenden Wandelschuldverschreibungen diese durch die Begebung von neuen Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 12.803.890 Stück Aktien der Gesellschaft verbunden ist, in den nächsten fünf Jahren zu refinanzieren.

#### Aktienrückkäufe und Veräußerung eigener Aktien

Im Jahr 2014 kam es weder zu einem Rückkauf eigener Aktien, noch wurden eigene Aktien veräußert. Der Anteil eigener Aktien blieb daher im Jahresvergleich unverändert und betrug zum Stichtag 31. Dezember 2014 3,0 %. In der Hauptversammlung wurden keine Beschlüsse zu diesem Thema gefasst.

#### Wandelschuldverschreibungen

Im ersten Quartal wurden die verbliebenen 21 Mio € der 1,55 %-Wandelschuldverschreibungen im Rahmen eines Clean-up-Calls vorzeitig zurückgekauft, da weniger als 15 % des Gesamtnennbetrags der ursprünglich begebenen Schuldverschreibungen (Volumen: 196,4 Mio €) ausständig waren. Die Wandelschuldverschreibungen wären sonst am 12. November 2014 ausgelaufen. Als Folge der Einlagenrückzahlung in Höhe von 0,10 € je Aktie an die Aktionäre von conwert am 14. Mai 2014 wurden die Wandlungspreise der ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen wie folgt geändert:

1. Der Wandlungspreis der 5,25 %-Wandelschuldverschreibungen fällig 2016 mit Wandlungsrecht in auf Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag von conwert wurde gemäß § 10d der Bedingungen der 5,25 %-Wandelschuldverschreibungen von bisher 10,83 € auf 10,71 € angepasst.
2. Der Wandlungspreis der 4,50 %-Wandelschuldverschreibungen fällig 2018 mit Wandlungsrecht in auf Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag von conwert wurde gemäß § 10d der Bedingungen der 4,50 %-Wandelschuldverschreibungen von bisher 11,40 € auf 11,27 € angepasst.

Im vierten Quartal wurden darüber hinaus eigene 5,25 %-Wandelschuldverschreibungen 2010-2016 mit einem Nominale von 34,8 Mio € um 36,5 Mio € zurückgekauft. Dies entspricht einer impliziten Rückkaufrendite von 1,1 % auf die eingesetzte Liquidität für conwert. Die zurückgekauften Wandelschuldverschreibungen berechtigen zum gegenwärtigen Wandlungspreis von 10,71 € pro Aktie zum Umtausch in 2.082.166 Stück Aktien. Gemäß den §§ 91 BörseG sind conwert diese Aktien zusammen mit den bereits im Zuge von Aktienrückkäufen in der Vergangenheit erworbenen 2.576.464 Aktien zuzurechnen, obwohl conwert gemäß § 51 AktG die Wandlungsrechte aus den Wandelschuldverschreibungen selbst nicht ausüben kann. conwert waren daher zum Jahresende insgesamt 5.825.764 Aktien (dies entspricht einem Stimmrechtsanteil von rund 6,82 %) zuzurechnen. Bei den 4,50 %-Wandelschuldverschreibungen 2012-2018 kam es zu keinen Änderungen.

### Investor Relations-Aktivitäten 2014

Auch im Jahr 2014 wurden institutionelle wie private Investoren umfassend und laufend über die Entwicklung der Gesellschaft informiert.

- + conwert präsentierte sich den Investoren im Rahmen von zehn Roadshows und sieben Investorenkonferenzen in den Finanzzentren Europas.
- + Im Zuge der Präsentation von Quartals- und Jahresergebnissen wurden Conference Calls für Investoren und Analysten durchgeführt.
- + Auf der Website der Gesellschaft werden Finanzberichte, Unternehmens- und Roadshow-Präsentationen, Aufzeichnungen der Conference Calls, etc. zur Verfügung gestellt.
- + Für Anfragen von Analysten, institutionellen und privaten Investoren gibt es eine eigene IR-Hotline.

### Online-IR-Maßnahmen

Die Internetseite ist die wichtigste Kommunikationsplattform der Gesellschaft. Alle im Hinblick auf Investor Relations relevanten Informationen werden hier zeitgleich mit dem Versand von Ad hoc-Meldungen oder Presseaussendungen veröffentlicht und stehen im Bereich Investor Relations zur Verfügung. Darüber hinaus betreibt conwert eine eigene Facebook-Seite.

Web: [www.conwert.com](http://www.conwert.com)

Facebook: [www.facebook.com/conwert.Gruppe](http://www.facebook.com/conwert.Gruppe)

### Analystenbeurteilungen

Die conwert-Aktie wurde zum Jahresende 2014 von folgenden elf Analysehäusern beurteilt:

- + Baader Bank AG/Helvea SA
- + Close Brothers Seydler Research AG<sup>1)</sup>
- + Deutsche Bank
- + Erste Group Bank AG
- + Goldman Sachs International
- + HSBC Trinkaus & Burkhardt AG
- + J.P. Morgan Securities Plc.
- + Kempen & Co N.V.
- + Kepler Cheuvreux
- + KochBank GmbH Wertpapierhandelsbank
- + Raiffeisen Centrobank AG

<sup>1)</sup> ab 2015: Oddo Seydler Bank AG

Die Empfehlungen setzten sich wie folgt zusammen:

Kaufen	1
Halten inkl. Neutral	7
Untergewichten	1
Verkaufen	1

Das durchschnittliche Kursziel der Analysten lag zum Stichtag 31. Dezember 2014 mit 9,95 € um 2,1 % über dem Jahresschlusskurs von 9,76 €.

### Informationen zur conwert-Aktie

Investor Relations-Manager	Dr. Clemens Billek
Aktionärs-Hotline	+43 1 521 45-700
E-Mail	<a href="mailto:cwi@conwert.at">cwi@conwert.at</a>
Website	<a href="http://www.conwert.com">www.conwert.com</a>
Wiener Börse	CWI
Bloomberg	CWI AV
Reuters	CONW.VI
ISIN	AT0000697750
Art der Aktien	Stammaktien
Anzahl der Aktien inkl. eigener Aktien	85.359.273
Grundkapital	426,79 Mio €
Segment	Wiener Börse, Amtlicher Handel
Indizes	ATX, ATX-Prime, IATX, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index
Specialist	Oddo Seydler Bank AG
Market Maker	Baader Bank AG, CeFDex GmbH, Erste Group Bank AG, Hudson River Trading Europe Ltd., KeplerCapital Markets S.A., Raiffeisen Centrobank AG, Société Générale S.A., Spire Europe Limited, Virtu Financial Ireland Limited

# VON HAUS AUS ZUFRIEDENHEIT SCHAFFEN

## BESTER SERVICE

Die Hausverwaltungs-Gesellschaften in Österreich und Deutschland sind im Dienstleistungsbereich am Markt stark positioniert.



# Corporate Governance-Bericht

Eine transparente Unternehmenskommunikation stellt für den Verwaltungsrat und die Geschäftsführenden Direktoren von conwert ein wichtiges Instrument zur nachhaltigen Wertschaffung dar. conwert hat sich als erste österreichische Immobiliengesellschaft bereits im Jahr 2005 zur freiwilligen Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) verpflichtet. Der ÖCGK stellt für alle börsennotierten österreichischen Aktiengesellschaften sowie in Österreich eingetragenen börsennotierten europäischen Aktiengesellschaften einen Ordnungsrahmen für die Leitung und Überwachung des Unternehmens dar, der sich auch an international üblichen Standards für gute Unternehmensführung orientiert. Auf der Website [www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at) ist der ÖCGK in der jeweils geltenden Fassung abrufbar.

Die für das Geschäftsjahr 2014 relevante Fassung des ÖCGK vom Juli 2012 umfasst insgesamt 90 Regelungen, die aus L-, C-, und R-Regeln bestehen. „L-Regeln“ (Legal Requirement) basieren auf zwingenden gesetzlichen Anforderungen. „C-Regeln“ (Comply or Explain) sind international übliche Normen. Die Nichteinhaltung bzw. Abweichungen müssen erklärt und begründet werden. Darüber hinaus enthält der ÖCGK auch noch „R-Regeln“ (Recommendation), die einen Empfehlungscharakter haben. conwert hat die Einhaltung der Kodexbestimmungen extern von der Univ. Prof. DDr. Waldemar Jud Corporate Governance Forschung CGF GmbH evaluieren lassen.

Da conwert in der Gesellschaftsform einer monistischen Societas Europaea (SE) geführt wird, sind sämtliche Regeln des ÖCGK betreffend Vorstand bzw. Aufsichtsrat sinngemäß auf das Geschäftsführende Direktorium bzw. den Verwaltungsrat anzuwenden. In diesem Zusammenhang werden bei der Anwendung des ÖCGK auf conwert folgende Grundsätze zusätzlich beachtet:

- + Die Anwendung der einzelnen Kodex-Regeln in Bezug auf den Verwaltungsrat und/oder die Geschäftsführenden Direktoren hat sich nach dem vom Kodex verfolgten Zweck zu richten und erfolgt anhand der Kompetenzverteilung innerhalb der Organe der SE.
- + Die Verhaltensregeln des ÖCGK für den Aufsichtsrat sind grundsätzlich vom Verwaltungsrat einzuhalten.
- + Die Verhaltensregeln des ÖCGK für den Vorstand sind grundsätzlich von den Geschäftsführenden Direktoren einzuhalten, wobei die gesetzlich oder nach der Satzung dem Verwaltungsrat zugewiesenen Aufgaben von diesem zu verantworten sind.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden sämtliche L-Regeln eingehalten, bei den C-Regeln gab es vier Erklärungen:

#### **Erklärung zu C-Regel 16 und 17 des ÖCGK**

Mag. Clemens Schneider wurde noch 2013 mit Wirkung zum Anfang Februar 2014 zum Geschäftsführenden Direktor und CEO bestellt. Im Jänner 2014 war Mag. Thomas Doll noch als alleiniger Geschäftsführender Direktor für conwert tätig.

#### **Erklärung zu C-Regel 27 des ÖCGK**

Die Vergütung der Geschäftsführenden Direktoren knüpfte auch 2014 an nachhaltige und langfristige Leistungskriterien an. Ab dem Geschäftsjahr 2015 gelten für die Geschäftsführenden Direktoren mehrjährige Leistungskriterien im Hinblick auf die Steigerung der Funds from Operations I (FFO I) pro Aktie und die sukzessive Verringerung des Abschlags des Börsenkurses der Aktie zum Net Asset Value (NAV). Hinsichtlich dieser beiden Kriterien sind die Geschäftsführenden Direktoren über einen fünfjährigen Zeitraum inzentiviert. Eine Auszahlung aus dem Long Term Incentive Programm (LTIP) erfolgt erst nach fünf Jahren, sofern die Anfang 2015 vereinbarten Ziele erreicht werden.

#### **Erklärung zu C-Regel 27a des ÖCGK**

Für den Fall eines Kontrollwechsels, bei dem ein Aktionär verpflichtet ist, gem. Übernahmegesetz ein Pflichtangebot zu stellen oder – falls die Gesellschaft dem Übernahmegesetz nicht (mehr) unterliegen sollte – in analoger Anwendung des Übernahmegesetzes ein solches hätte stellen müssen, besteht eine gesonderte Abfindungsregelung. Sollte in einem solchen Fall der Anstellungsvertrag beendet werden, steht dem ausscheidenden Geschäftsführenden Direktor das ihm im Falle einer Erfüllung des Anstellungsvertrags bis

zu dessen Beendigung durch Zeitablauf zustehende Entgelt zu – in einem Fall höchstens im anderen Fall jedoch mindestens eine Zahlung in Höhe des zweifachen Bruttojahresgehalts.

#### **Aktionäre und Hauptversammlung**

conwert verfügt über eine breit diversifizierte Aktionärsbasis. Auf Basis der conwert im April 2012 zugegangenen Beteiligungsmeldung verfügt die Haselsteiner Familien-Privatstiftung über 24,4 % der Aktien. Im März 2014 meldete FIL Limited (Fidelity), über mehr als 5 % der Aktien zu verfügen. EARNEST Partners, LLC gab im Oktober 2014 bekannt, wieder über mehr als 5 % der Aktien zu verfügen. Petrus Advisers gab im November 2014 bekannt 6,7 % der Aktien zu besitzen. Der Anteil der eigenen Aktien betrug zum Berichtsstichtag 3,0 %. conwert sind aufgrund von Rückkäufen von 5,25 %- Wandelschuldverschreibungen 2010-2016 weitere 3,8 % der Stimmrechte gemäß § 91a Abs 5 BörseG zuzurechnen, obwohl conwert gemäß § 51 AktG die Wandlungsrechte aus den Wandelschuldverschreibungen nicht ausüben kann.

conwert unterstützt ihre Aktionäre bei der Teilnahme an der Hauptversammlung, so dass ihnen die Ausübung ihrer Aktionärsrechte ermöglicht wird. Die Einberufung erfolgt gemäß AktG und ÖCGK spätestens vier Wochen vor einer ordentlichen und drei Wochen vor einer außerordentlichen Hauptversammlung. 2014 fand nur die ordentliche Hauptversammlung am 7. Mai statt. Alle Hauptversammlungsunterlagen werden spätestens drei Wochen vor der Hauptversammlung auf der Website veröffentlicht und stehen den Aktionären dort gemeinsam mit den Abstimmungsergebnissen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten auch nach der Hauptversammlung zur Verfügung.

## Geschäftsführendes Direktorium

Geschäftsführendes Direktorium	Verantwortungsbereich	Erstbestellung	Ende der Funktionsperiode	Weitere Organfunktionen in Aufsichts- bzw. Verwaltungsräten oder vergleichbare Funktionen in anderen in- und ausländischen, nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften
Mag. Clemens Schneider, geb. 10.04.1964	Asset Management Baumanagement Vertrieb Hausverwaltung Investor Relations – Konzernkommunikation	Februar 2014	Dezember 2018	Allianz Pensionskasse AG (Aufsichtsrat) Rail Holding AG (Aufsichtsrat) Baumarkt Finanz SE (Beirat) Sozialversicherungspensionskasse AG (Vorstand)
Mag. Thomas Doll, geb. 27.12.1965	Finanzen Controlling/Risiko- management/IKS Konzernrechnungswesen und Steuern Recht IT Personal Konzernorganisation	September 2010	Juni 2017	Keine

### Zusammenwirken der Geschäftsführenden Direktoren und des Verwaltungsrats

Die Geschäftsführenden Direktoren und der Verwaltungsrat stehen im Rahmen der regelmäßig stattfindenden Direktoriums- und Verwaltungsratssitzungen aber auch außerhalb dieser Sitzungen in einem offenen und konstruktiven Dialog. Die Geschäftsführenden Direktoren berichten im mindestens 2-monatlichen Rhythmus im Rahmen der Verwaltungsratssitzungen an den gesamten Verwaltungsrat; bei wichtigen, insbesondere die Profitabilität und Liquidität betreffenden Themen findet der Austausch zwischen den Gremien auch außerhalb der Sitzungen statt.

### Geschäftsführende Direktoren

Im Jahr 2014 waren Mag. Clemens Schneider und Mag. Thomas Doll Geschäftsführende Direktoren. Mag. Clemens Schneider wurde mit Wirkung zum 1. Februar 2014 zum Geschäftsführenden Direktor und CEO bestellt.

### Arbeitsweise der Geschäftsführenden Direktoren

Die Geschäftsführenden Direktoren führen die ihnen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zugewiesenen Geschäfte der Gesellschaft und vertreten sie neben dem Verwaltungsrat nach außen. Über den Großteil des Jahres 2014 gab es zwei Geschäftsführende Direktoren, Mag. Clemens Schneider als Vorsitzenden und CEO und Mag. Thomas Doll als CFO. Die Geschäftsordnung für die Geschäftsführenden Direktoren enthält Informations- und Berichtspflichten an den Verwaltungsrat sowie einen Katalog jener

Maßnahmen, die der Zustimmung durch den Verwaltungsrat bedürfen. Zur wechselseitigen Information und Entscheidungsfindung in allen Angelegenheiten, die der Genehmigung des Geschäftsführenden Direktoriums bedürfen, dienen insbesondere die regelmäßig stattfindenden Direktoriumssitzungen.

### Vergütung der Geschäftsführenden Direktoren

Das Vergütungssystem für die Mitglieder des Geschäftsführenden Direktoriums sieht einen fixen sowie einen variablen Gehaltsbestandteil vor. Stock Options-Programme sowie eine Pensionsregelung bestehen nicht.

Die Gesamtbezüge gliedern sich in ein Fixgehalt sowie einen variablen Gehaltsbestandteil bzw. eine Erfolgsbeteiligung. Für die Zuerkennung der Erfolgsbeteiligung sind verschiedene qualitative und quantitative Kriterien ausschlaggebend. Je nach Erreichen der Erfolgskriterien konnte der variable Anteil des Gehalts im Jahr 2014 bis zu 250.000 € für das volle Geschäftsjahr betragen. Seit 2015 besteht add-on auch ein LTIP, das mit 125.000 € p.a. je Geschäftsführendem Direktor dotiert ist, jedoch frühestens in fünf Jahren zur Auszahlung gelangen kann, sofern der FFO I pro Aktie über die nächsten fünf Jahre sukzessive und nachhaltig erhöht und der Abschlag des Börsenkurses der Aktie auf den NAV bis 2019 vollständig abgebaut wird. Eine Auszahlung aus dem LTIP erfolgt unter der Prämisse, dass die Zielkennzahlen in allen fünf Jahren erreicht werden. Für den Fall, dass in einem Jahr nur eine der beiden Zielgrößen erreicht werden sollte, gebühren den Direktoren für das entsprechende Jahr nur 30 %

der jährlichen Dotierung. Werden beide Zielgrößen in einem Jahr verfehlt, entfällt die Dotierung für das entsprechende Jahr. Darüber hinaus verfällt der Anspruch vollständig (auch für die Jahre, in denen eine Zielerreichung gegeben sein sollte), wenn der durchschnittlich tatsächlich erzielte FFO I pro Aktie über die Laufzeit des LTIP unter 0,60 € pro Aktie liegen und die Zielgröße 2019 von 0,80 € pro Aktie um 10 % verfehlt werden sollte. Er verfällt auch dann vollständig, wenn der durchschnittliche Abschlag des Aktienkurses auf den NAV über die Laufzeit des LTIP über 15 % liegen sollte. Gleiches gilt für den Fall, dass ein Direktor vor Ablauf der fünf Jahre aus welchem Grund auch immer bei conwert ausscheidet.

2014 setzte sich die Erfolgsbeteiligung aus folgenden Komponenten zusammen und knüpft insbesondere an nachhaltige und langfristige Kriterien an:

1. EBT-Zielerreichung (70 % Erfolgsbeteiligung),
2. Erreichung bereichsübergreifender Ziele (20 % Erfolgsbeteiligung),
3. Erreichung von durch den Verwaltungsrat definierten individuellen Zielen (10 % Erfolgsbeteiligung)

Die Aufschlüsselung der gesamten Bezüge der beiden Geschäftsführenden Direktoren wird in unten angeführter Tabelle gezeigt.

#### Vergütung der Geschäftsführenden Direktoren 2014

(in €)	Fixer Bezug	Variabler Bezug	Sachbezug	Gesamt
Mag. Clemens Schneider (ab 01.02.2014)	229.109,56	138.645,37 <sup>1)</sup>	7.959,38	375.714,31
Mag. Thomas Doll	241.934,00	67.500,00	8.574,36	318.008,36
<b>Summe</b>	<b>471.043,56</b>	<b>206.145,37</b>	<b>16.533,74</b>	<b>693.722,67</b>

<sup>1)</sup> Da Mag. Clemens Schneider erst mit 01.02.2014 in das Unternehmen eingetreten ist und seine Einflussmöglichkeit auf das EGT 2014 somit eingeschränkt war, wurde ein Teil des EGT-abhängigen variablen Bezugs ausschließlich in diesem Jahr 2014 garantiert.

Für ausscheidende Geschäftsführende Direktoren galt 2014 folgende Abfertigungsregelung:

#### + Abfindung infolge frühzeitigen Ausscheidens:

Geschäftsführende Direktoren haben bei vorzeitiger Beendigung ihrer Funktionsperiode Anspruch bis höchstens zwei Jahresbruttogeltern, wobei die Auszahlung als Einmalzahlung zu erfolgen hat und am Beendigungstermin ohne Abzinsung zur Zahlung an den ausgeschiedenen Geschäftsführenden Direktor fällig ist. Bei frühzeitiger Beendigung der Funktionsperiode aus einem vom Geschäftsführenden Direktor zu vertretenden wichtigen Grund besteht kein Anspruch auf Abfindung. Die aus Anlass der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit als Geschäftsführender Direktor getroffenen Vereinbarungen über Abfindungszahlungen berücksichtigen die Umstände des Ausscheidens des betreffenden Geschäftsführenden Direktors und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens.

Für den Fall eines Kontrollwechsels, bei dem ein Aktionär verpflichtet ist, gem. Übernahmegesetz ein Pflichtangebot zu stellen oder – falls die Gesellschaft dem Übernahmegesetz nicht (mehr) unterliegen

sollte – in analoger Anwendung des Übernahmegesetzes ein solches hätte stellen müssen, besteht eine gesonderte Abfindungsregelung. Sollte in einem solchen Fall der Anstellungsvertrag beendet werden, steht dem ausscheidenden Geschäftsführenden Direktor das ihm im Falle einer Erfüllung des Anstellungsvertrags bis zu dessen Beendigung durch Zeitablauf zustehende Entgelt zu - in einem Fall höchstens im anderen Fall jedoch mindestens eine Zahlung in Höhe des zweifachen Bruttojahresgehalts.

#### + Abfertigung infolge Nichtverlängerung bzw. altersbedingten Ausscheidens:

Endet der Anstellungsvertrag mit Ablauf der Funktionsperiode, weil der Verwaltungsrat dem Geschäftsführenden Direktor weder die Fortsetzung noch den Neuabschluss des Anstellungsvertrags zu gleichen Bedingungen angeboten oder ihn für eine weitere Funktionsperiode bestellt hat, steht dem betreffenden Geschäftsführenden Direktor eine Abfertigung zu, die nach der ersten Funktionsperiode einen halben Jahresbruttobezug und nach der zweiten Funktionsperiode einen ganzen Jahresbruttobezug beträgt.

## Verwaltungsrat

Verwaltungsrat	Funktion	Erstbestellung	Ende der Funktionsperiode	Weitere Aufsichts- bzw. Verwaltungsratsmandate und vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen Gesellschaften
Johannes Meran, MBA, geb. 22.02.1972	+ Vorsitzender des Verwaltungsrats (bis 26.03.2014) + Stv. Vorsitzender des Prüfungsausschusses (bis 26.03.2014)	Oktober 2010	26.03.2014	+ Vorsitzender des Aufsichtsrats der ECO Business-Immobilien AG + Mitglied des Aufsichtsrats der KWG Kommunale Wohnen AG + Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrats der TPI Tourism Properties Invest AG Alle bis 26.03.2014
Mag. Kerstin Gelbmann, geb. 30.05.1974	+ Vorsitzende des Verwaltungsrats (seit 23.04.2014) + Vorsitzende des Prüfungsausschusses (seit 2014) + Finanzexpertin + Unabhängig nach C-Regel 53 ÖCGK	Mai 2011	o. HV 2016	+ Vorsitzende des Aufsichtsrats der ECO Business-Immobilien AG + Mitglied des Aufsichtsrats der STRABAG SE + Mitglied des Aufsichtsrats der TPI Tourism Properties Invest AG
DI Alexander Tavakoli, MSc, geb. 06.08.1969	+ Stv. Vorsitzender des Verwaltungsrats (seit 2014) + Stv. Vorsitzender des Prüfungsausschusses + Unabhängig nach C-Regel 53 und 54 ÖCGK	Mai 2011	o. HV 2016	+ Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrats der ECO Business-Immobilien AG
Dr. Eveline Steinberger-Kern, geb. 27.01.1972	+ Mitglied des Verwaltungsrats + Mitglied des Prüfungsausschusses + Unabhängig nach C-Regel 53 und 54 ÖCGK	Mai 2011	o. HV 2016	+ Mitglied des Aufsichtsrats der ECO Business-Immobilien AG + Vorsitzende des Aufsichtsrats der Blue Planet Holding AG (seit Juni 2014)
Dr. Alexander Schoeller, geb. 25.10.1958	+ Mitglied des Verwaltungsrats + Mitglied des Prüfungsausschusses + Unabhängig nach C-Regel 53 und 54 ÖCGK	Mai 2014	o. HV 2019	+ Mitglied des Aufsichtsrats der ECO Business-Immobilien AG
Dr. Martina Postl, geb. 06.09.1962	+ Mitglied des Verwaltungsrats + Mitglied des Prüfungsausschusses + Unabhängig nach C-Regel 53 und 54 ÖCGK	Mai 2014	o. HV 2019	+ Mitglied des Aufsichtsrats der ECO Business-Immobilien AG + Stv. Vorsitzende der VB Wien Beteiligung eG

### Unabhängigkeit der Verwaltungsratsmitglieder

Gemäß Regel 53 des ÖCGK hat die conwert Immobilien Invest SE folgende Leitlinien für die Unabhängigkeit von Verwaltungsratsmitgliedern definiert:

Ein Verwaltungsratsmitglied ist als unabhängig anzusehen, wenn es in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zu der Gesellschaft oder deren Geschäftsführendem Direktorium steht, die einen materiellen Interessenkonflikt begründet und daher geeignet ist, das Verhalten des Mitglieds zu beeinflussen. Der Verwaltungsrat soll sich bei der Festlegung der Kriterien für die Beurteilung der Unabhängigkeit eines Verwaltungsratsmitglieds auch an folgenden Leitlinien orientieren:

- + Das Verwaltungsratsmitglied soll zu der Gesellschaft oder einem Tochterunternehmen der Gesellschaft kein Geschäftsverhältnis in einem für das Verwaltungsratsmitglied bedeutenden Umfang unterhalten oder im vorangegangenen Geschäftsjahr unterhalten haben. Dies gilt auch für Geschäftsverhältnisse mit Unternehmen, an denen das Verwaltungsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Dies gilt nicht, wenn das Bestehen eines derartigen Geschäftsverhältnisses vor der Bestellung offen gelegt worden ist. Die Genehmigung einzelner Geschäfte durch den Verwaltungsrat gemäß § 95 Abs. 5 Z 12 Aktiengesetz idGF führt nicht automatisch zur Qualifikation als nicht unabhängig.
- + Das Verwaltungsratsmitglied soll in den letzten drei Jahren nicht Abschlussprüfer der Gesellschaft oder Beteiligter oder Angestellter der mit der laufenden Prüfung betrauten Prüfungsgesellschaft gewesen sein.
- + Das Verwaltungsratsmitglied soll nicht Vorstandsmitglied oder Mitglied des Geschäftsführenden Direktoriums in einer anderen Gesellschaft sein, in der ein Mitglied des Geschäftsführenden Direktoriums der Gesellschaft Aufsichtsrats- oder Verwaltungsratsmitglied ist.
- + Das Verwaltungsratsmitglied soll kein enger Familienangehöriger (direkter Nachkomme, Ehegatte, Lebensgefährte, Elternteil, Onkel, Tante, Geschwister, Nichte, Neffe) eines Mitglieds des Geschäftsführenden Direktoriums oder von Personen sein, die sich in einer in den vorstehenden Punkten beschriebenen Position befinden.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats haben die Regel 53 des ÖCGK und die oben dargestellten Leitlinien als Kriterien für ihre Unabhängigkeit festgelegt. Gemäß dieser Regel sowie den angeführten Leitlinien des ÖCGK haben sich folgende Mitglieder des Verwaltungsrats im Geschäftsjahr 2014 für unabhängig erklärt:

- + Johannes Meran, MBA
- + Mag. Kerstin Gelbmann
- + DI Alexander Tavakoli, MSc
- + Dr. Eveline Steinberger-Kern
- + Dr. Alexander Schoeller
- + Dr. Martina Postl

Folgende Mitglieder des Verwaltungsrats erfüllen die Kriterien der Regel 54 des ÖCGK:

- + DI Alexander Tavakoli, MSc
- + Dr. Eveline Steinberger-Kern
- + Dr. Alexander Schoeller
- + Dr. Martina Postl

### Arbeitsweise des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse

Der Verwaltungsrat leitet die Gesellschaft und entscheidet in den ihm vom Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung zugewiesenen Angelegenheiten. Der Verwaltungsrat bestand 2014 größtenteils aus fünf Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt wurden. Der Verwaltungsrat tritt während des Jahres zu Sitzungen zusammen, im Geschäftsjahr 2014 fanden neun ordentliche und drei außerordentliche Sitzungen des Verwaltungsrats statt. Mit 26.03.2014 legte Johannes Meran aus persönlichen Gründen sein Mandat als Verwaltungsrat zurück. Mag. Kerstin Gelbmann wurde im April zur neuen Vorsitzenden des Verwaltungsrats gewählt. In der ordentlichen Hauptversammlung am 07.05.2014 wurde Dr. Alexander Schoeller und Dr. Martina Postl neu in den Verwaltungsrat gewählt. Gegen die Wahl dieser Mitglieder für die Alternativkandidaten zur Wahl standen wurden von den Aktionären Cube Invest GmbH und Dkfm. Karl Ehlerding Anfechtungsklagen eingebracht, die zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch anhängig waren. 2014 wurden neben dem Prüfungsausschuss, der gesetzlich verpflichtend einzurichten ist und dem alle Verwaltungsräte angehören, keine weiteren Ausschüsse gebildet.

### Prüfungsausschuss

2014 setzte sich der Prüfungsausschuss aus allen Mitgliedern des Verwaltungsrats zusammen.

Der Prüfungsausschuss diskutiert den Jahres- und Konzernabschluss und überwacht insbesondere den Rechnungslegungsprozess, sowie die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, der internen Revision und des Risikomanagementsystems. Er überwacht die Abschluss- und Konzernabschlussprüfung und prüft und überwacht die Unabhängigkeit des Abschluss- bzw. Konzernabschlussprüfers und prüft darüber hinaus den Jahres- bzw. Konzernabschluss, den Lage- bzw. Konzernlagebericht, den Vorschlag der Geschäftsführenden Direktoren für die Gewinnverwendung und den Corporate Governance Bericht. Er bereitet die Feststellung des Jahresabschlusses vor und erstattet über seine Prüfungsergebnisse Bericht an den Verwaltungsrat, der jedoch bei conwert auch 2014 personenident mit dem Prüfungsausschuss war. Weiters bereitet der Prüfungsausschuss den Vorschlag des Verwaltungsrats für die Wahl des Abschlussprüfers bzw. Konzernabschlussprüfers vor.

### Anzahl der Sitzungen sowie Tätigkeit des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2014

Im Geschäftsjahr 2014 hat sich der Verwaltungsrat zu 12 Sitzungen zusammengefunden.

Der Verwaltungsrat befasste sich im Geschäftsjahr 2014 mit allen Angelegenheiten die in seine Zuständigkeit fallen und die neben der Genehmigung des Geschäftsführenden Direktoriums auch die Zustimmung des Verwaltungsrats erfordern. Insbesondere standen im Vordergrund seiner Tätigkeit die in sein Pouvoir fallenden Immobiliengeschäfte, die Verabschiedung des Budgets sowie die Überwachung der Einhaltung der beschlossenen Unternehmensstrategie und Compliance.

Neben den Beschlüssen in den Sitzungen wurden im Rahmen der oben genannten Verantwortungsbereiche einige Beschlüsse des Verwaltungsrats im Umlaufwege gefasst.

Darüber hinaus war 2014 als einziger Ausschuss der Prüfungsausschuss tätig. Der Prüfungsausschuss tagte im Geschäftsjahr 2014 zwei Mal.

Weitere Informationen zur Tätigkeit des Verwaltungsrats und des Prüfungsausschusses finden sich im Bericht des Verwaltungsrats sowie im Konzernanhang.

### Vergütung des Verwaltungsrats

Die Hauptversammlung am 26. Mai 2009 hat eine Vergütungsregelung für den Verwaltungsrat getroffen. Diese Vergütungsregelung kam auch im Geschäftsjahr 2014 zur Anwendung.

#### Vergütungssystem Verwaltungsrat pro Jahr (in €)

Funktion	Fix	Sitzungsgeld pro Sitzung
Vorsitzender	50.000,00	2.500,00
Stellvertretender Vorsitzender	25.000,00	2.500,00
Mitglied	15.000,00	2.500,00

#### Vergütung Prüfungsausschuss

Ausschuss	Vorsitzender	Mitglied	Sitzungsgeld pro Sitzung <sup>1)</sup> (in €)
Prüfungsausschuss	50 % der fixen Vergütung	25 % der fixen Vergütung	2.500,00

<sup>1)</sup> sofern nicht am selben Tag eine Plenarsitzung des Verwaltungsrats stattfindet

Insgesamt steht jedem Mitglied des Verwaltungsrats für Ausschussmitgliedschaften zu seiner fixen Vergütung maximal ein Zuschlag von 50 % pro Geschäftsjahr zu.

(in €)	Johannes Meran, MBA	Mag. Kerstin Gelbmann	DI Alexander Tavakoli, MSc	Dr. Eveline Steinberger-Kern	Dr. Alexander Schoeller	Dr. Martina Postl	Gesamt 2014
Funktion	+ Vorsitzender Verwaltungsrat + stv. Vorsitzender des Prüfungsausschusses	+ Vorsitzende + Vorsitzende des Prüfungsausschusses + Finanzexpertin	+ stv. Vorsitzender + stv. Vorsitzender des Prüfungsausschusses	+ Mitglied + Mitglied des Prüfungsausschusses	+ Mitglied + Mitglied des Prüfungsausschusses	+ Mitglied + Mitglied des Prüfungsausschusses	
Fixe Vergütung	50.000,00	5.000,00/ 50.000,00	25.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	
Prüfungsausschuss	25 % Zuschlag	50 % Zuschlag	25 % Zuschlag	25 % Zuschlag	25 % Zuschlag	25 % Zuschlag	
Funktionsperiode	ab 11.10.2010 bis 26.3.2014	ab 20.5.2011	ab 20.05.2011	ab 20.05.2011	ab 07.05.2014	ab 07.05.2014	
Fixe Vergütung	12.500,00	39.013,89	25.000,00	15.000,00	9.750,00	9.750,00	111.013,89
Zuschlag	3.125,00	19.506,94	6.250,00	3.750,00	2.437,50	2.437,50	37.506,94
Sitzungsentgelt	10.000,00	27.500,00	27.500,00	27.500,00	12.500,00	15.000,00	120.000,00
Auszahlungsbetrag	25.625,00	86.020,83	58.750,00	46.250,00	24.687,50	27.187,50	268.520,83

#### Zustimmungspflichtige Geschäfte mit Verwaltungsratsmitgliedern

Mit dem Verwaltungsratsmitglied DI Alexander Tavakoli, MSc bestand seit 2012 ein vom Verwaltungsrat genehmigter Vertrag über die Erbringung von Beratungsleistungen insbesondere im Zusammenhang mit der Entwicklung von Planungs- und Vergabegrundlagen und dem Ausbau und der Entwicklung der Bau-/Planungsabteilung bei conwert. Der Vertrag wurde von DI Alexander Tavakoli, MSc nach der Verstärkung des Geschäftsführenden Direktoriums mit Mag. Clemens Schneider als CEO per Ende März 2014 aufgekündigt. Der Vertrag wurde auf Tagessatzbasis abgerechnet und war mit 100.000 € pro Jahr gedeckelt. 2014 wurden von DI Alexander Tavakoli, MSc aus diesem Vertragsverhältnis heraus 36.000 € in Rechnung gestellt.

Darüber hinaus erbrachten Konzernunternehmen der STRABAG SE, bei der gemäß IAS (International Accounting Standards) relevante Überschneidungen mit conwert im Aktionariat bestehen, für die conwert-Gruppe Property und Facility Service Dienstleistungen und haben in diesem Zusammenhang im Berichtsjahr 2014 Leistungen in Höhe von 387.795,32 € und Provisionen in Höhe von 43.269,36 € abgerechnet.

conwert vermietete an Konzernunternehmen der STRABAG SE Wohn-, Büroflächen und Stellplätze, wofür im Berichtszeitraum 50.089,38 € an Miete in Rechnung gestellt wurden.

Für Informationen zu Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen gemäß IAS verweisen wir auf den Konzernanhang.

#### Fördermaßnahmen gemäß § 243b Abs. 2 Unternehmensgesetzbuch

Gemäß § 243b Abs. 2 Z 2 Unternehmensgesetzbuch idgF sind Maßnahmen, die zur Förderung von Frauen im Geschäftsführenden Direktorium, im Verwaltungsrat und in leitenden Stellen des Unternehmens iSd § 80 Aktiengesetz gesetzt wurden, anzugeben. conwert erklärt dazu, dass Frauen und Männer gleichermaßen leistungsbezogen gefördert werden und daher kein spezielles Förderprogramm für Frauen besteht. Zu den bereits 2011 in den Verwaltungsrat gewählten Frauen wurde in der 13. ordentlichen Hauptversammlung vom 7. Mai 2014 eine weitere Frau, Dr. Martina Postl, gewählt. Somit ist der Verwaltungsrat von conwert zu 60 % mit weiblichen Verwaltungsratsmitgliedern besetzt.

#### Versicherung

Bei conwert besteht eine D&O-Versicherung (Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung) zugunsten leitender Organe (Geschäftsführendes Direktorium, Verwaltungsrat, Geschäftsführer). Die Kosten werden vom Unternehmen getragen.

### **Corporate Governance - Externe Evaluierung**

conwert hat gemäß Regel 62 des ÖCGK die Einhaltung der Kodexbestimmungen für das Geschäftsjahr 2014 extern von der Univ. Prof. DDr. Waldemar Jud Corporate Governance Forschung CGF GmbH evaluieren und einen Bericht über die externe Evaluierung der Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex verfassen lassen. Der Bericht steht auf [www.conwert.at](http://www.conwert.at) unter dem Menüpunkt „Investor Relations / Corporate Governance / Externe Evaluierung“ zum Download bereit.

### **Compliance**

conwert hat in Übereinstimmung mit dem österreichischen Börsegesetz und der Emittenten-Compliance-Verordnung eine Compliance-Richtlinie verfasst, welche die missbräuchliche Verwendung und Weitergabe von Insider-Informationen und compliance-relevanter Informationen vermeiden soll. Diese wurde 2014 überarbeitet und aktualisiert.

conwert ist als ein ständiger Vertraulichkeitsbereich definiert. Sonstige für conwert tätige Personen sowie Personen, die im Rahmen von Projekten Zugang zu Insider-Informationen oder compliance-relevanten Informationen haben, sind zur Beachtung der Bestimmungen der Compliance-Richtlinie verpflichtet.

Um Führungskräfte und Personen aus dem Vertraulichkeitsbereich mit den Compliance-Richtlinien vertraut zu machen und um einen bewussten und verantwortungsvollen Umgang mit vertraulichen Informationen sicherzustellen, hält conwert in regelmäßigen Abständen Schulungen für die betroffenen Mitarbeiter ab. Darüber hinaus wurden Sperrfristen und Handelsverbote vor sensiblen Unternehmensereignissen (z.B. Jahres- und Quartalsabschlüsse, signifikante Akquisitionen) festgelegt, ein Compliance-Verantwortlicher ernannt und eine Hotline eingerichtet, die allen Mitarbeitern bei Fragen zu Compliance-Themen zur Verfügung steht.

Entsprechend dem ÖCGK und dem Börsegesetz wird der Handel von conwert-Aktien durch Organmitglieder der Gesellschaft auf der Website veröffentlicht und zudem der Finanzmarktaufsicht gemeldet.

### **Directors' Dealings**

Transaktionen von Mitgliedern des Managements mit Finanzinstrumenten von conwert werden gemäß § 48d Abs. 4 Börsegesetz auf der Unternehmenswebsite [www.conwert.at](http://www.conwert.at) unter „Corporate Governance/Directors' Dealings“ veröffentlicht und der Finanzmarktaufsicht gemeldet. 2014 wurden keine entsprechenden Transaktionen gemeldet.

Mitgliedern des Verwaltungsrats und des Geschäftsführenden Direktoriums direkt und indirekt zurechenbare Aktien stellen sich zum Jahresende 2014 wie folgt dar:

Name	Anzahl per 31.12.2014	%
<b>Mitglieder des Verwaltungsrats</b>		
Mag. Kerstin Gelbmann	-	-
DI Alexander Tavakoli, MSc	-	-
Dr. Eveline Steinberger-Kern	-	-
Dr. Alexander Schoeller	-	-
Dr. Martina Postl	-	-
<b>Summe Verwaltungsrat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Geschäftsführende Direktoren</b>		
Mag. Clemens Schneider	-	-
Mag. Thomas Doll	1.175	<0,1
<b>Summe Geschäftsführende Direktoren</b>	<b>1.175</b>	<b>&lt;0,1</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.175</b>	<b>&lt;0,1</b>

Wien, am 24. März 2015

Das Geschäftsführende Direktorium der  
conwert Immobilien Invest SE



Mag. Clemens Schneider  
Geschäftsführender Direktor (CEO)



Mag. Thomas Doll  
Geschäftsführender Direktor (CFO)

Der Verwaltungsrat der  
conwert Immobilien Invest SE



Mag. Kerstin Gelbmann  
Vorsitzende



DI Alexander Tavakoli, MSc  
Stellvertretender Vorsitzender



Dr. Eveline Steinberger-Kern  
Mitglied



Dr. Alexander Schoeller  
Mitglied



Dr. Martina Postl  
Mitglied

# Bericht des Verwaltungsrats gemäß § 41 SE-Gesetz

Der Verwaltungsrat der conwert Immobilien Invest SE hat im arbeitsintensiven Geschäftsjahr 2014 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Gesellschaft strategisch geleitet. Er hat dabei das an die Geschäftsführenden Direktoren delegierte Tagesgeschäft der Gesellschaft überwacht und die Geschäftsführenden Direktoren beratend begleitet. Dabei hat sich der Verwaltungsrat von den Direktoren auch regelmäßig und umfassend schriftlich und mündlich in und außerhalb von Verwaltungsratssitzungen über den Gang der Geschäfte, die wirtschaftliche Lage des Unternehmens sowie die Entwicklung der Gruppe unterrichten lassen.

Der Verwaltungsrat setzte sich 2014 wie folgt zusammen:

- + Johannes Meran, MBA,  
Vorsitzender und Mitglied bis 26.03.2014
- + Mag. Kerstin Gelbmann,  
Mitglied und seit 23.04.2014 Vorsitzende
- + DI Alexander Tavakoli, MSc,  
Stellvertretender Vorsitzender
- + Dr. Eveline Steinberger-Kern, Mitglied
- + Dr. Alexander Schoeller, Mitglied seit 07.05.2014
- + Dr. Martina Postl, Mitglied seit 07.05.2014

Der Verwaltungsrat bestand bis zum 26. März 2014 aus vier Mitgliedern. Johannes Meran, MBA legte sein Ver-

waltungsratsmandat im März 2014 aus persönlichen Gründen nieder. Mag. Kerstin Gelbmann wurde im April 2014 zur neuen Vorsitzenden des Verwaltungsrats gewählt.

Wie schon 2013 befasste sich der Verwaltungsrat in seiner Gesamtheit mit allen Angelegenheiten, die in seine Zuständigkeit fallen. Im gesetzlich verpflichtend einzurichtenden Prüfungsausschuss waren während des gesamten Jahres 2014 alle Verwaltungsräte Mitglied. Zwischen Verwaltungsrat und Prüfungsausschuss bestand daher auch 2014 Personenidentität. Vorsitzende des Prüfungsausschusses war Mag. Kerstin Gelbmann.

Im Vordergrund der Arbeit des Verwaltungsrats standen natürlich auch 2014 die in sein Pouvoir fallenden Immobiliengeschäfte und die Diskussion und Verabschiedung des Business-Plans. Der Verwaltungsrat befasste sich gemäß Geschäftsordnung mit jedem Immobilieninvestment und -deinvestment mit einem Gegenwert von mehr als 5 Mio €. Im Geschäftsjahr 2014 fanden insgesamt 12 Verwaltungsratssitzungen statt.

Der Prüfungsausschuss diskutierte insbesondere den Jahres- und Konzernabschluss samt Lageberichten, den Corporate Governance-Bericht, die Prüfberichte sowie den Management Letter des Abschlussprüfers und berichtete darüber dem Verwaltungsrat. Weiters

befasste sich der Prüfungsausschuss mit der Wahl und der Vergütung des Abschlussprüfers. Der Prüfungsausschuss tagte 2014 zwei Mal.

Der von den Geschäftsführenden Direktoren aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 und der Lagebericht der conwert Immobilien Invest SE sowie der Konzernabschluss und Konzernlagebericht der conwert-Gruppe für das Geschäftsjahr 2014 wurden durch die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mbH geprüft. Die Prüfung hat nach ihrem abschließenden Ergebnis keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben. Der Abschlussprüfer hat daher bestätigt, dass der Jahresabschluss der conwert Immobilien Invest SE unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und der Lagebericht im Einklang mit dem Jahresabschluss steht. Der Konzernabschluss wurde unter Beachtung der International Standards on Auditing der International Federation of Accountants (IFAC) geprüft und als ordnungsgemäß bestätigt. Der Wirtschaftsprüfer hat demnach jeweils den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die Einklangsprüfung des Corporate Governance-Berichts nach § 243b UGB wurde 2014 von der Univ. Prof. DDr. Waldemar Jud Corporate Governance Forschung

CGF GmbH durchgeführt und hat in ihrem abschließenden Ergebnis zu keinen wesentlichen Beanstandungen Anlass gegeben.

Nach dem abschließenden Ergebnis der vom Verwaltungsrat gemäß § 41 Abs 2 SE-Gesetz vorgenommenen Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses sowie der Prüfung der jeweiligen Lageberichte und des Corporate Governance-Berichts ist kein Anlass zu Beanstandungen gegeben. Der Verwaltungsrat hat den Jahresabschluss gebilligt, der damit gemäß § 41 Abs 4 SE-Gesetz festgestellt ist.

Der Verwaltungsrat dankt den Geschäftsführenden Direktoren und allen Mitarbeitern der conwert-Gruppe für ihr Engagement und die geleistete Arbeit im vergangenen Jahr.

Wien, am 24. März 2015

Für den Verwaltungsrat



Mag. Kerstin Gelbmann  
Vorsitzende des Verwaltungsrats

# Corporate Social Responsibility

conwert verfolgt eine auf Nachhaltigkeit und Kontinuität ausgerichtete Unternehmensstrategie. Dabei sollen zum einen innerhalb und außerhalb des Konzerns positive Wirkungen in den einzelnen nachhaltigkeitsbezogenen Themenfeldern erzielt und zum anderen die Reputation von conwert als nachhaltig wirtschaftendes Unternehmen weiter verstärkt werden. Sämtliche Nachhaltigkeitsaktivitäten von conwert stehen im Einklang mit der Unternehmensausrichtung sowie mit den langfristigen Unternehmenszielen.

Der Berichtszeitraum für die bereitgestellten Informationen ist das Geschäftsjahr 2014. Die Berichterstattung nach den GRI G4 Leitlinien, Kernoption, erfolgt jährlich im Rahmen des Geschäftsberichts. Der jüngste vorhergegangene Nachhaltigkeitsbericht wurde erstmals in den Geschäftsbericht 2013 integriert.

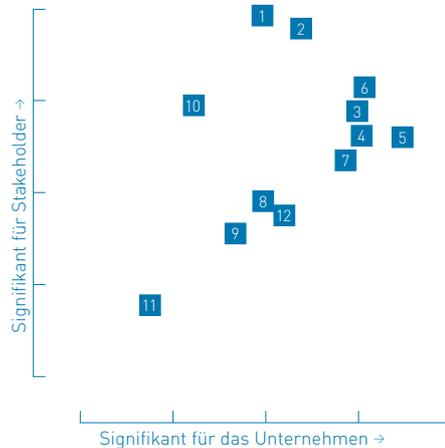
Die Berichterstattung wurde durch einen Wirtschaftsprüfer überprüft. Der Bestätigungsbericht befindet sich auf Seite 40 des Geschäftsberichts.

Die Berichtsinhalte für die Nachhaltigkeitsberichterstattung von conwert wurden im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse festgelegt. Dabei wurden zunächst Hauptthemen aus allgemeinen Megatrends abgeleitet und kategorisiert. Im Einzelnen wurden folgende Kategorien gemäß den Sustainability Accounting Standards Board (SASB) analysiert:

- + Leadership & Governance
- + Human Capital
- + Social Capital
- + Business Model & Innovation
- + Environment

Zudem erfolgte eine Erhebung und Bewertung wesentlicher Aspekte innerhalb der einzelnen Kategorien. Dabei wurde sowohl die Bedeutung für das Unternehmen, als auch für dessen interne und externe Stakeholder (Aktionäre, Mieter, Mitarbeiter, Kooperationspartner im Baubereich und Geschäftspartner) berücksichtigt:

Wesentlichkeitsanalyse



- 1 Kundenzufriedenheit
- 2 Kundensicherheit & -gesundheit
- 3 Vergütungspolitik
- 4 Werte & Code of Conduct
- 5 Compliance & regulatorische Anforderungen
- 6 Produktqualität & Preisgestaltung
- 7 Aktionärskommunikation
- 8 Mitarbeiteraufnahme, -beschäftigung & Fluktuation
- 9 Schulungen
- 10 Energiemanagement
- 11 Beschaffungsmanagement
- 12 Arbeitssicherheit & -gesundheit

Mit Ausnahme von der Beschaffung sind alle wesentlichen Aspekte innerhalb der Organisation angesiedelt.

Die Themen, über die im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung berichtet wird, sind anhand der 2013 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse aufgearbeitet und wurden in diesem Berichtsjahr wieder erweitert. Diese Themen sind in verschiedene Teile des Geschäftsberichts integriert worden. Eine Auflistung dazu befindet sich im Appendix im Abschnitt GRI Content Index.

## Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers zur Nachhaltigkeit

Die obersten für Nachhaltigkeit zuständigen Organe innerhalb des conwert-Konzerns sind die Geschäftsführenden Direktoren und der Verwaltungsrat. Die organisatorische Durchführung dieser Agenden wird in der Abteilung Investor Relations wahrgenommen. Abteilungsübergreifend werden laufend neue Ideen zur Umsetzung der Nachhaltigkeit diskutiert und analysiert und dem Direktorium/Verwaltungsrat werden in regelmäßigen Abständen Maßnahmen vorgeschlagen. Diese Abläufe sollen im kommenden Jahr weiter institutionalisiert werden.

Ein wesentlicher Schwerpunkt ist das Thema Zwischennutzung: 2014 realisierte conwert drei neue Zwischennutzungsprojekte. Insbesondere das „Packhaus“, das mit 2.000 m<sup>2</sup> größte Zwischennutzungsprojekt in Österreich, ist ein großer Erfolg; weiters wurden zwei Ausstellungen in ungenutzten Flächen realisiert.

Da Wohnen insbesondere im Hinblick auf die thermische Qualität der Gebäude einen wesentlichen Einfluss auf CO<sub>2</sub>-Emissionen hat, wurde 2014 erstmals eine Erhebung der CO<sub>2</sub>-Ausstoßwerte der conwert-Hauptstandorte in Wien und Deutschland sowie der durchschnittlichen Energieverbrauchswerte des gesamten Immobilienportfolios in Österreich und Deutschland durchgeführt. Auf dieser Basis können Ziele für die Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und des Energieverbrauchs festgelegt werden. In diesem Zusammenhang freut uns besonders die erneute Auszeichnung von conwert durch das Carbon Disclosure Project (CDP).

2015 wird conwert weitere wichtige Schritte setzen: Ab diesem Jahr wird am Standort Wien ausschließlich Ökostrom aus Wasserkraft bezogen werden. Im Rahmen des langfristigen Sanierungsprogramms für das Immobilienportfolio ermöglichen wir immer mehr Mietern energie- und kosteneffizientes Wohnen.

Durch die aufwendige Vollsanierung von über 350 Wohneinheiten in NRW konnte den sonst oft gegensätzlichen Interessen von Investoren und Mietern Rechnung getragen werden. So ermöglicht die energetische Sanierung eine Senkung der Energiekosten der Mieter und erlaubte dadurch auch eine Mieterhöhung im gesetzlich zulässigen Rahmen.

Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter sind für conwert ein wichtiger Erfolgsfaktor. Daher werden auch umfassende Anstrengungen vorgenommen, die dazu beitragen, die Attraktivität des Unternehmens als Arbeitgeber zu erhalten und zu steigern. Unter

anderem wurde deswegen auch eine Mitarbeiterbefragung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planung künftig zu treffender Maßnahmen einfließen.

Für conwert ist es selbstverständlich, dass Frauen gleiche Arbeits- und Karrierechancen haben. Dass dieses Bekenntnis auch in der Praxis gelebt wird, zeigt sich unter anderem in der Zusammensetzung des Verwaltungsrats, für den Mag. Kerstin Gelbmann 2014 als Vorsitzende bestellt wurde und in dem drei der fünf Mitglieder Frauen sind.

conwert strebt ein Wachstum aufgrund nachhaltiger Geschäftsaktivitäten an, um auf diese Weise möglichst kontinuierlich Werte zu schaffen. Dies impliziert, Risiken nach Möglichkeit zu senken und Wettbewerbsvorteile anzustreben. Kurzfristige Renditesteigerungen zu Lasten der langfristigen Entwicklung stehen dagegen nicht im Fokus.

In Fragen der Nachhaltigkeit konzentriert sich conwert wie in den Vorjahren auf die Kategorien Leadership & Governance, Human Capital, Social Capital, Business Model & Innovation sowie Environment.

Diese Erklärung ist von der Überzeugung getragen, dass die Beständigkeit eines Unternehmens und die Steigerung des Unternehmenswertes auf Dauer nur dann erreicht werden können, wenn nicht die kurzfristige Renditemaximierung im Fokus steht. Nachhaltige Werte werden durch den Aufbau einer langfristig tragfähigen und durch Vertrauen, Sicherheit, Transparenz und Verantwortung geprägten Beziehung des Unternehmens zu seiner Umgebung und allen Stakeholdern sowie durch eine hohe Produkt- und Dienstleistungsqualität geschaffen.

Geschäftsführende Direktoren

Mag. Clemens Schneider  
CEO

Mag. Thomas Doll  
CFO

Für den Verwaltungsrat

Mag. Kerstin Gelbmann  
Vorsitzende des Verwaltungsrats

### Leadership & Governance

Ein hohes Maß an Transparenz, die Einhaltung der im Verhaltenskodex verankerten ethischen Grundprinzipien sowie die Schaffung von nachhaltigen Werten sind zentrale Elemente des Leitbilds für die Unternehmensführung von conwert.

Die Unternehmensführung verpflichtet sich, nachhaltige soziale, wirtschaftliche und ökologische Aspekte in das Wertesystem und die Unternehmenskultur einzugliedern und konsequent zu verfolgen. Dazu wurden intern diverse Maßnahmen in den Bereichen Corporate Governance und Compliance gesetzt und verschiedene Instrumente, insbesondere eine Compliance-Richtlinie, ein Verhaltenskodex und ein Geschäftspartnerkodex, entwickelt.

In der Compliance-Richtlinie sind Regeln für den Umgang mit vertraulichen Informationen festgehalten. Die in der Richtlinie definierten Maßnahmen sollen sicherstellen, dass die Gesetze, Regeln und Usancen im Wertpapiergeschäft eingehalten, Interessenskonflikte vermieden und insbesondere Insider- oder compliance-relevante Informationen nicht missbräuchlich verwendet werden.

Der Verhaltenskodex fasst länderübergreifend wesentliche Anforderungen an ein verantwortungsvolles und integriertes Verhalten der Mitarbeiter und Organe von conwert zusammen. Er soll dabei helfen, rechtliche und ethische Herausforderungen bei der täglichen Arbeit zu bewältigen. Im Geschäftspartnerkodex werden die Grundprinzipien der Zusammenarbeit von conwert mit ihren Partnern im Hinblick auf gesellschaftliche Verantwortung, ethische Grundsätze der Geschäftsbezie-

hungen, Datenschutz und transparenter Kommunikation festgehalten. conwert verfolgt eine transparente Politik in der Kommunikation mit den Stakeholdern auf der Organisationsebene (mit Mitarbeitern und Aktionären) und auf Projektebene (mit Mietern und Käufern von Immobilien sowie Geschäftspartnern).

Nähere Ausführungen zum Thema Leadership & Governance sind im Abschnitt Corporate Governance dargestellt.

### Human Capital

conwert legt großen Wert darauf, die Attraktivität als Arbeitgeber – sowohl für die eigene Belegschaft als auch für potenzielle Bewerber – auf Dauer zu erhalten und zu steigern. Die Erhöhung der Motivation der Beschäftigten durch geeignete Personalentwicklungsmaßnahmen und Vergütungssysteme sowie die Schaffung von arbeitnehmerfreundlichen Arbeitsbedingungen haben daher für conwert hohen Stellenwert.

### Mitarbeiter

Die Mitarbeiter von conwert sind ein entscheidender Erfolgsfaktor für das Unternehmen. Sie vereinen in sich das umfangreiche fachliche Knowhow der Gesellschaft und tragen damit maßgeblich zum Unternehmenserfolg bei. In ihren Tochterunternehmen zählte conwert auf Köpfe-Basis zum Jahresende 2014 459 Mitarbeiter (2013: 518 Mitarbeiter; 2012: 713 Mitarbeiter). In Österreich und Deutschland betreibt conwert 28 Standorte (2013: 27). Der Rückgang gegenüber der Mitarbeiterzahl zum Jahresende 2013 ist im Wesentlichen auf die weitere Konzentration in den Kernregionen zurückzuführen, die im Zuge der Optimierung der Konzernstrukturen erfolgte.

Mitarbeiteranzahl (Köpfe) nach Gesellschaften und Regionen

	2014 <sup>1)</sup>	2013
<b>Österreich</b>		
conwert Managementgesellschaften	96 (52)	101
conwert Hausverwaltung (RESAG)	28 (19)	53
<b>Österreich gesamt</b>	<b>124 (71)</b>	<b>154</b>
<b>Deutschland</b>		
conwert Managementgesellschaften	72 (34)	77
conwert Hausverwaltung (alt+kelber Immobilienverwaltung)	184 (130)	206
KWG-Gesellschaften	74 (41)	68
<b>Deutschland gesamt</b>	<b>330 (205)</b>	<b>351</b>
<b>Übrige Länder</b>		
Ungarn	3 (1)	2
Tschechische Republik	0	9
Ukraine	2 (2)	2
<b>Übrige Länder gesamt</b>	<b>5 (3)</b>	<b>13</b>
<b>Mitarbeiteranzahl gesamt</b>	<b>459 (279)</b>	<b>518</b>

<sup>1)</sup> in Klammer wird die Zahl der weiblichen Mitarbeiter angeführt

Die Mitarbeiteranzahl beträgt in Österreich 124 Köpfe (2013: 154) in Deutschland 330 Köpfe (2013: 351) und in den übrigen Ländern 5 (2013: 13) Mitarbeiter. Die Mitarbeiter sind in Österreich und Deutschland in Management- und Hausverwaltungsgesellschaften tätig, in den übrigen Ländern lediglich im Managementbereich und im Asset Management.

In Österreich wurden im Berichtszeitraum 35 Mitarbeiter neu eingestellt, in Deutschland 76.

Mitarbeiteranteil weiblich (Köpfe)	2014	2013
Gesamt	61 %	61 %
1. Managementebene	43 %	29 %
2. Managementebene	26 %	36 %

Das Verhältnis von Frauen und Männern auf allen Managementebenen innerhalb der gesamten conwert-Gruppe war insgesamt beinahe ausgewogen, der Frauenanteil betrug zum Stichtag 61 %; auf der ersten Managementebene lag er bei 43 %, auf der zweiten Managementebene bei 26 %. Als erste Managementebene ist in diesem Zusammenhang der Verwaltungsrat und das Geschäftsführende Direktorium definiert, die zweite Managementebene umfasst Führungskräfte wie Regional- und Abteilungsleiter. Insgesamt waren 48 Mitarbeiter teilzeitbeschäftigt, davon 45 Frauen; 31 Personen befanden sich in Karenz (alle weiblich) bzw. in Mutterschutz.

In Österreich unterliegen alle Arbeitnehmer einem Kollektivvertrag, conwert hatte zum Stichtag 31.12.2014 in Deutschland 8 Mitarbeiter mit Behindertenstatus und keinen in Österreich angestellt,

In Weiterentwicklung der Berichterstattung wird die Zusammensetzung der Belegschaft nach folgenden Kriterien – jeweils auch getrennt nach Geschlecht – ausgewertet:

#### Vollzeit/Teilzeit

Arbeitszeitmodell (Köpfe)	2014	2013 <sup>1)</sup>
Vollzeit (weiblich)	411 (234)	k.A.
Teilzeit (weiblich)	48 (45)	83

#### Unbefristete/Befristete Arbeitsverhältnisse<sup>2)</sup>

Arbeitsverhältnis (Köpfe)	2014	2013
Befristet (weiblich)	2 (2)	k.A.

#### Alter<sup>3)</sup>

Alter (Köpfe)	2014	2013
bis 29	103	k.A.
von 30 bis 49	254	k.A.
von 50 bis 55	58	k.A.
55+	39	k.A.

#### Schulungen und Weiterbildung

Für conwert ist die laufende Weiterbildung ihrer Mitarbeiter wichtig. Auch 2014 wurde konzernweit ein maßgeschneidertes Schulungsprogramm geplant und umgesetzt.

#### Schulungen und Weiterbildung bei conwert

	Schulungsstunden 2014	Schulungsstunden 2013
<b>Österreich</b>		
Inhouse Schulungen mit internen bzw. externen Trainern	1.060	1.112
Externe Schulungen	961	1.154
<b>Österreich gesamt</b>	<b>2.021</b>	<b>2.266</b>
<b>Deutschland</b>		
Inhouse Schulungen mit internen bzw. externen Trainern	1.972	1.444
Externe Schulungen	96	-
<b>Deutschland gesamt</b>	<b>2.068</b>	<b>1.444</b>
<b>Österreich und Deutschland</b>		
mit internen bzw. externen Trainern	912	552
<b>Schulungsstunden gesamt</b>	<b>5.001</b>	<b>4.262</b>
<b>Schulungsstunden pro Mitarbeiter/Jahr</b>	<b>10,4</b>	<b>8,1</b>

<sup>1)</sup> 2013 wurden nur Mitarbeiter in Österreich und Deutschland berücksichtigt.

<sup>2)</sup> Nur echte Befristungen – keine Aushilfen, Auszubildende, Geschäftsführer oder Direktoren

<sup>3)</sup> Nur Mitarbeiter in Österreich und Deutschland wurden berücksichtigt.

2014 wurden die Mitarbeiter der Hausverwaltung in Deutschland an allen Standorten mit Schwerpunkt Immobilienrecht geschult. Diese Schulungstage wurden inhaltlich auf den Bedarf und Wissensstand der Teilnehmer abgestimmt und wurden wegen ihrer klaren Praxisorientierung von den Teilnehmern ausgezeichnet bewertet.

In Österreich lag ein Schwerpunkt bei Inhouse-Schulungen zu Gesetzesänderungen im Mietrecht. Die Mitarbeiter der Konzernabteilungen besuchten fachspezifische Weiterbildungen, u.a. in den Bereichen SAP und Rechnungslegungsvorschriften. Die jährliche Schulung in Compliance sowie Maßnahmen und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung ist für alle Mitarbeiter in Österreich und für die 1. und 2. Managementebene verpflichtet.

Im November 2014 startete der 3. Durchgang des conwert-Nachwuchsführungskräftelehrgangs. Teilnehmer sind ausgewählte junge Führungskräfte aus Deutschland und Österreich, die in ihren Führungsaufgaben unterstützt werden sollen.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden insgesamt rund 5.000 Schulungsstunden besucht, d.h. durchschnittlich verbrachte jeder Mitarbeiter rund 10,4 Stunden pro Jahr in Schulungen. Im Jahresvergleich ist das eine Steigerung um 28,4 %.

Ein wichtiges Instrument der Personalführung ist das jährliche Mitarbeitergespräch zwischen den Mitarbeitern und ihren Führungskräften. Das Mitarbeitergespräch 2014/2015 wurde neu konzipiert und bietet verstärkt die Möglichkeit, Fragen und Anliegen, die bei der Mitarbeiterbefragung offen geblieben sind, detailliert zu besprechen.

Im Juni 2014 wurde erstmals eine Mitarbeiterbefragung durchgeführt. Die sehr hohe Rücklaufquote von 77,6 % und auch die zahlreichen, ergänzenden Kommentare lassen auf hohes Interesse der Teilnehmer am Unternehmen schließen. Im Ergebnis können wir uns über überdurchschnittlich hohe Zufriedenheit unter der Kollegenschaft und eine gute Beziehung zwischen den Mitarbeitern und ihren Führungskräften freuen. Verbesserungspotenziale sehen die Mitarbeiter in den Bereichen der laufenden Information, der Organisation und Mitsprache im konkreten Arbeitsumfeld und in den betrieblichen Leistungen. Bezugnehmend auf die Detailergebnisse wurde das schon bisher jährlich durchgeführte Mitarbeitergespräch einem Relaunch unterzogen und steht damit als wichtiges Kommunikationswerkzeug zwischen Führungskraft und Mitarbeiter zur Verfügung. Dieses soll auch zur vertiefenden Klärung kritischer Aspekte der Mitarbeiterbefragung genutzt werden. Zur Verbesserung des Informationsflusses ist ab Jänner 2015 ein regelmäßiger Newsletter des Direktoriums geplant.

#### Interne Kommunikation

Das Intranet war auch im Geschäftsjahr 2014 wichtige Plattform für den konzernweiten Informationsaustausch unter den Mitarbeitern und wurde sukzessive weiter ausgebaut. Der Zugriff auf das Intranet ist von Österreich und von Deutschland aus gleichermaßen möglich. Im Zuge der Integration der KWG wurde auch diesen Mitarbeitern der Zugriff ermöglicht und so auch die länderübergreifende interne Kommunikation verbessert.

2014 wurde eine Software zur Durchführung von Videokonferenzen angeschafft. Diese Möglichkeit zur schnellen und kostengünstigen Kommunikation wird immer mehr genutzt und trägt zu höherer Effizienz interner Meetings und zur Einsparung von Flugkosten bei.

#### Work-Life-Balance

conwert legt Wert auf eine möglichst ausgewogene Work-Life-Balance der Beschäftigten und sieht darin einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Motivation und zur Stärkung der Attraktivität als Arbeitgeber. Deshalb werden konzernweit verschiedene Möglichkeiten zur individuellen Arbeitszeitgestaltung angeboten. Dazu gehört auch, dass mit jedem Mitarbeiter bei seinem Eintritt eine einzelvertragliche Vereinbarung über gleitende Arbeitszeit getroffen wird.

Individuelle Arbeitszeitmodelle wie Teilzeit, Väterkarenz oder Bildungskarenz sind nach entsprechenden Vereinbarungen möglich. Darüber hinaus werden den Beschäftigten verschiedene freiwillige Sozialleistungen gewährt, beispielsweise Rabatte auf Einkäufe in umliegenden Geschäften und Restaurants oder Einkaufsgutscheine.

Für die in Österreich ansässigen Mitarbeiter der conwert-Gruppe wurde die gesetzlich vorgeschriebene Evaluierung der psychosozialen Fehlbelastung vorgenommen. Positiv wurden dabei insbesondere die Arbeitsplatzumgebung und die arbeitszeitliche Aufteilung gewertet. Optimierungspotenzial gibt es bei der klaren Arbeitsaufteilung bzw. Definition von Arbeitsaufgaben. Die oben angeführte konzernweite Mitarbeiterbefragung wurde auch durchgeführt, um dazu detaillierte Ergebnisse zu erhalten. Die Führungskräfte von conwert sind nun mit der Umsetzung beauftragt.

#### Gesundheitsmanagement

Am Standort Wien steht den Beschäftigten von conwert eine Betriebsärztin zur Verfügung. Zu ihren Aufgaben zählen vor allem die Durchführung von Impfaktionen und jährlichen Vorsorgeuntersuchungen sowie die ärztliche Beratung zum Thema Gesundheitsvorsorge und zur ergonomischen Gestaltung des Arbeitsplatzes. Typischen Bürokrankheiten wie Rücken- und Augenschmerzen und Folgeerkrankungen soll so rechtzeitig vorgebeugt werden. Die entsprechenden Angebote werden von den Mitarbeitern gut angenommen.

Ersthelfer und Sicherheitsfachkräfte gibt es konzernweit in der jeweils gesetzlich vorgeschriebenen Anzahl.

Abwesenheiten, Arbeitsunfälle, Todesfälle 2014

	Krankenstandstage in Arbeitstagen (Tage pro Jahr pro erkranktem MA)	Todesfälle	Arbeitsunfälle	Rate der Unfälle/ Beschäftigtem 2014
Österreich	3,6	0	0	0,00 %
Deutschland	5,2	0	1	0,00 %

Im Geschäftsjahr 2014 wurden für die gesamte conwert-Gruppe Daten zu Krankenstandstagen pro Mitarbeiter erhoben. Diese betragen in Österreich 3,6 und in Deutschland 5,2 Tage pro Jahr pro Mitarbeiter<sup>41</sup>. Die Unfallrate betrug 2014 0,0 % und konnte somit gegenüber dem Vorjahr gesenkt werden. Die den Mitarbeitern am Standort Wien kostenlos zur Verfügung gestellte Jahreskarte der Wiener Linien trägt auch zu Erhöhung der Sicherheit auf dem Weg von und zur Arbeit bei.

Werte, Grundsätze, Verhaltensstandards

conwert legt Wert darauf, dass sich alle Beschäftigten des Konzerns untereinander ebenso wie im Verkehr mit externen Geschäftspartnern, Kunden oder Mietern an festgelegten Werten, Grundsätzen und Verhaltensstandards orientieren. Dazu zählen insbesondere Transparenz, Verlässlichkeit, Fairness, respektvolles Verhalten und der Verzicht auf jegliche Diskriminierung oder Belästigung. Weitere zentrale Grundsätze sind die Wahrung der Privatsphäre der Mitarbeiter und die Gewährleistung von Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz. Zudem sieht sich conwert in der Verantwortung, Diversität und Chancengleichheit zu fördern.

Aus diesem Grund hat conwert Konzernrichtlinien, den Code of Conduct/Mitarbeiterverhaltenskodex, die Compliance-Richtlinie und einen Geschäftspartnerkodex verfasst.

Konzernrichtlinien werden von den jeweils betroffenen Abteilungen entwickelt, im Direktorium genehmigt und in ihrer aktuellen Fassung für alle Mitarbeiter jederzeit abrufbar im Intranet zur Verfügung gestellt. Diese Richtlinien stellen formelle Dienstvereinbarungen dar und sind somit Teil des Dienstvertrags. Die Konzernrichtlinien definieren die wesentlichen Geschäftsprozesse.

Der Mitarbeiterverhaltenskodex enthält insbesondere Vorgaben zu den Themen Transparenz, Verlässlichkeit, Fairness, Geschenkannahme, respektvoller Umgang, Diskriminierungsverbot, Verhalten am Arbeitsplatz (keine Belästigung, etc.), Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz. Der vom Verwaltungsrat 2011 verabschiedete Kodex soll 2015 aktualisiert werden.

Die Compliance-Richtlinie richtet sich intern an die Mitarbeiter und extern an unsere Geschäftspartner. Sie wurde 2014 komplett überarbeitet und in der erneuerten Form vom Verwaltungsrat verabschiedet. Die Richtlinie ist in deutscher und englischer Sprache verfügbar, jährliche Schulungen und die Bestellung eines Compliance-Verantwortlichen tragen dazu bei, dass die Richtlinie eingehalten wird.

Der Geschäftspartnerkodex richtet sich an Geschäftspartner und Lieferanten und ist ebenfalls in deutscher und englischer Sprache verfügbar. Geschäftspartner, die mit conwert einen Umsatz von mehr als 50.000 € erzielen, müssen sich schriftlich zur Beachtung des Kodex verpflichten.

Social Capital

Die Steigerung der Reputation und die Stärkung des Images sind wesentliche Ziele der auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Unternehmenspolitik von conwert. Um diese Ziele zu erreichen, führt conwert einen intensiven und kontinuierlichen Dialog mit den internen und externen Stakeholdern des Konzerns. Beim Eingehen von Geschäftsbeziehungen ist conwert am Aufbau langfristiger, verlässlicher Geschäftspartnerschaften interessiert. Die geschäftlichen Aktivitäten werden stets unter der Maßgabe betrieben, das Vertrauen der Stakeholder in das Unternehmen und dessen gesellschaftliche Akzeptanz zu stärken und zu fördern und positive soziale Wirkungen zu erzielen.

Als Bestandhalter von Immobilien trägt conwert eine umfassende gesellschaftliche Verantwortung für die Auswirkung ihrer geschäftlichen Aktivitäten auf unterschiedliche Lebensbereiche, insbesondere durch die Schaffung und Gestaltung von Lebensräumen und Arbeitsumfeldern. Dies betrifft die Auswirkungen von Baumaßnahmen auf das städtische Umfeld ebenso wie die mögliche Beeinflussung der Lebensqualität von Wohnungsmietern oder von in Gewerbeimmobilien arbeitenden bzw. als Kunden verkehrenden Personen. conwert strebt deshalb bei ihren Aktivitäten bewusst eine positive Wirkung auf die Umgebung sowie eine Stärkung des Vertrauens, der gesellschaftlichen Akzeptanz und des positiven Images des Unternehmens an. In diesem Zusammenhang achtet conwert auf eine offene Kommunikation sowohl nach innen als auch nach außen.

Kommunikation mit Stakeholder-Gruppen

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse zur Vorbereitung der Nachhaltigkeitsberichterstattung hat conwert Kunden bzw. Mieter, Mitarbeiter, Geschäftspartner und Lieferanten sowie Aktionäre als die vier für das Unternehmen wichtigsten Gruppen von Stakeholdern identifiziert. Zu diesen Gruppen hält conwert kontinuierlich Kontakt, um eine vertrauensvolle Beziehung aufzubauen und ihr Vertrauen auf Dauer zu erhalten. Dabei werden jeweils zielgruppenspezifische Informationsbedürfnisse berücksichtigt und entsprechende Kommunikationswege genutzt.

<sup>41</sup> Die Kennzahlen über Abwesenheiten, Arbeitsunfälle und Todesfälle für die übrigen Länder werden auf Grund der geringen Anzahl der Mitarbeiter in diesen Ländern nicht erhoben.

#### Kommunikation mit Kunden

Kunden von conwert sind in erster Linie die Mieter von Wohnungen, Büros und Gewerbeimmobilien aus dem Portfolio des Konzerns, darüber hinaus auch Auftraggeber im Bereich Dienstleistungen. Um eine gute und umfassende Erreichbarkeit für die Kunden sicherzustellen, unterhält conwert jeweils ein Kundenzentrum in den Hauptmärkten Österreich und Deutschland.

Der Kundenservice von conwert in Österreich wird durch die konzern-eigene Tochtergesellschaft RESAG Property Management GmbH erbracht. 2014 wurden 28.109 externe Anrufe (2013 rund 27.600) entgegengenommen. Zudem erhielt das Kundenzentrum 3.620 externe E-Mails (2013 rund 4.700) und zählte 1.362 Kundenbesuche (2013 rund 1.000). Um die Servicequalität und damit die Kundenzufriedenheit zu erhöhen, wurde der bereits 2013 eingeleitete Prozess zur Verbesserung der Erreichbarkeit fortgesetzt.

Der Kundenservice von conwert in Deutschland wird durch die alt+kelber Immobilienverwaltung GmbH erbracht, die insgesamt einen Bestand von 39.783 Mietverträgen betreut und damit zu den großen Immobilienverwaltungen in Deutschland gehört. Die in den letzten Jahren kontinuierlich verbesserte Servicequalität von alt+kelber konnte auch 2014 weiter konsolidiert werden.

Einzelne Prozesse im Bereich Kundenkontakt und Erreichbarkeit wurden verändert, um den gestiegenen Ansprüchen der Mieter gerecht zu werden. So wurden die Öffnungs- und Betriebszeiten der Geschäftsstellen deutschlandweit vereinheitlicht und um Früh- und Spätsprechstunden erweitert. Gleichzeitig erfolgte eine Erweiterung und Optimierung des Shared-Service-Center (SSC) am Standort Magdeburg. Hier werden nicht nur die eingehenden Kundenanrufe (2014: 187.594 Anrufe) entgegengenommen, sondern die Anfragen zu einem großen Teil auch gleich beantwortet bzw. die Kunden an die richtige Stelle im Unternehmen weitergeleitet.

Gleichzeitig erledigt das SSC die Erstellung und Versendung von Mietanpassungen und Betriebskostenabrechnungen und ist somit in der Lage, eingehende Anfragen und Widersprüche sofort selbständig zu beantworten und zu bearbeiten. Am Standort Berlin-Mitte wurde ein Back-Office installiert, das aktuell für die Bereiche Hamburg und Nordrhein-Westfalen

tätig ist. Hier werden alle Aufgaben des Bestandsmanagements erledigt, die keine Ortskenntnis voraussetzen und sozusagen „vom Schreibtisch“ erledigt werden können, während das Front-Office vor Ort weiterhin die Mietersprechstunden, die Wohnungsabnahmen und -übergaben, die Instandhaltung und die Vermietung abwickelt.

Sowohl die Erweiterung des SSC als auch die Umstellung auf ein Front-Office-/Back-Office-System führen zu einer Entlastung der Mitarbeiter in den Geschäftsstellen, die sich so stärker um den Kunden, die Vermietung und die Sicherstellung der Verkehrssicherungspflicht kümmern können.

Im September 2014 erfolgte die Eröffnung einer weiteren Geschäftsstelle in Siegen, um das von conwert erworbene Portfolio vor Ort zu verwalten und den Mietern Ansprechpartner in unmittelbarer Nähe zu bieten. Auch 2014 wurden alle Mitarbeiter von alt+kelber durch Schulungen fachlich auf dem neuesten Stand gehalten, um kompetent und rechtssicher alle Kundenanliegen bearbeiten zu können.

conwert ist es ein Anliegen, dass sich die Mieter in conwert-Wohnungen wohl fühlen und unterstützt auch ausgewählte gemeinschaftsfördernde Veranstaltungen.

#### Kommunikation mit Mitarbeitern

Nähere Ausführungen zum Thema Mitarbeiter werden im Abschnitt Human Capital dargestellt.

#### Kommunikation mit Aktionären

Die Kommunikation von conwert mit Aktionären der Gesellschaft folgt dem Prinzip der Transparenz und der Gleichbehandlung aller Aktionäre. Vor diesem Hintergrund hat sich conwert auch zur Einhaltung der Vorgaben des Österreichischen Corporate Governance Kodex verpflichtet, insbesondere im Hinblick auf die transparente Gestaltung der Unternehmensführung.

Ein zentrales Kommunikationsmedium von conwert mit ihren Aktionären ist das Internet, vor allem der Investor-Relations-Bereich auf der Website der Gesellschaft. Dort findet der Leser umfassende Unternehmensinformationen. Zusätzlich steht eine Aktionärshotline zur Verfügung, conwert nimmt an zahlreichen Investorenkonferenzen teil und führt Stakeholder-Dialoge im Rahmen von Roadshows. Näheres findet sich im Abschnitt Investor Relations (Seite 10).

### Kommunikation mit Geschäftspartnern und Lieferanten

In ihren Beziehungen zu Geschäftspartnern und Lieferanten, insbesondere zu Bauunternehmen, Profesionisten wie Fliesenlegern, Malern, Dachdeckern, Spenglern, Elektrikern, Haustechnikern sowie sonstigen Dienstleistern, ist conwert unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit und Kontinuität am Aufbau und am Bestehen langfristiger Zusammenarbeit interessiert. conwert erwartet von jedem Geschäftspartner Integrität und Zuverlässigkeit sowie wirtschaftlich und rechtlich korrektes Verhalten.

Ein Kriterium für die Auswahl von Lieferanten ist Regionalität. Damit sollen durch kurze Wegstrecken Schadstoffemissionen reduziert werden. Auch trägt conwert so zur Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region bei.

Insbesondere setzt conwert von den Geschäftspartnern die Einhaltung folgender Prinzipien voraus:

- 1. Gesellschaftliche Verantwortung**
  - + Chancengleichheit und Diskriminierungsverbot
  - + Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz
  - + Umwelt
- 2. Ethische Grundsätze der Geschäftsbeziehungen**
  - + Vermeidung von Interessenskonflikten
  - + Ethisch korrekter Umgang mit Geschenken und Einladungen
  - + Korruptions- und Geldwäscheverbot
  - + Fairer Umgang und Wettbewerb
  - + Einhaltung von Gesetzesvorschriften
- 3. Datenschutz, Umgang mit vertraulichen Informationen**
  - + Datenschutz
  - + Umgang mit vertraulichen Informationen
- 4. Kommunikation**
  - + Kommunikation mit allen involvierten Personen
  - + Vorbeugen von Missverständnissen

Diese Prinzipien sind auch im Geschäftspartnerkodex verankert.

Der Geschäftspartnerkodex ist von allen Geschäftspartnern, die mit conwert in Kontakt treten und für conwert Leistungen erbringen, zur Kenntnis zu nehmen. Geschäftspartner, die laufend bzw. immer wiederkeh-

rend beauftragt werden sowie bei einmaliger Beauftragung, wenn die Betragsgrenze der zu erbringenden Leistung 50.000 € übersteigt, verpflichten sich schriftlich zur Einhaltung der Bestimmungen und Grundsätze. Nur jene Lieferanten, welche den Geschäftspartnerkodex unterfertigen, werden in die Firmenpoolliste, aus der ausschließlich Dienstleistungen bezogen werden, aufgenommen. Die Einhaltungen des Geschäftspartnerkodex, insbesondere betreffend Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz wird im Zuge von regelmäßigen Baubegehungen und Bau-Jour-Fixes vor Ort kontrolliert. In den nächsten Jahren soll diese Praxis fortgesetzt werden.

### Soziale Aktivitäten

conwert hat die Initiative Krebsforschung der Medizinischen Universität Wien durch die Übernahme der Startspende sowie die Spende für die von conwert-Mitarbeitern gelaufenen Runden beim Krebsforschungslauf im Oktober 2014 in Wien unterstützt. conwert hat die Mitarbeiter zur Teilnahme ermuntert, das führte dazu, dass die Zahl der conwert-Läufer gegenüber 2013 von 11 auf 18 stieg und die Zahl der gelaufenen Runden fast verdoppelt wurde. 2014 wurde so ein Betrag von 1.410 € erreicht, der direkt der Wiener Krebsforschung zu Gute kommt.

conwert sieht in der Zwischennutzung der leerstehenden Räumlichkeiten in den eigenen Liegenschaften eine Möglichkeit zur Belebung von städtischen Gebieten und Schaffung von Kulturräumen.

Das bisher größte Zwischennutzungsprojekt von conwert, „Das Packhaus“, geht in der Wiener Marxergasse an den Start. Auf sieben Etagen und 2.000 Quadratmetern bietet ein leerstehendes Gebäude im dritten Bezirk Platz für Ideen und Entfaltung für Menschen aus der Kreativ- und Kunstszene, Stadtentwickler, Architekten, Soziologen, Ökonomen, Geografen, Politik- und Sportwissenschaftler, Designer, Fotografen, Journalisten, Psychotherapeuten und Studenten.

Im Sommer 2014 schlossen conwert und die Akademie der Bildenden Künste eine Vereinbarung über eine Zwischennutzung ab: Für das Ausstellungsprojekt „xperiment / friday exit“ wurde in der Döblergasse 2, 1070 Wien, eine 470 m<sup>2</sup> große Erdgeschoßfläche zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus gibt es ein weiteres Zwischennutzungsprojekt mit der Akademie der Bildenden Künste in der Prinz Eugen-Straße 48 (ca. 132 m<sup>2</sup>). Hier nützt die Cocolabelle Fashion Group während der Ball-saison die Souterrainfläche.

Dem Kulturveranstalter On site wurden in einem conwert-Objekt in der Alserbachstraße für zwei Monate Flächen für eine temporäre Ausstellung isländischer Künstler unter dem Titel „Ice Ice Baby“ zur Verfügung gestellt.

In Graz unterstützte conwert den behindertengerechten Umbau einer Mieteinheit in einer eigenen Liegenschaft für den Verein Selbstbestimmt Leben Steiermark, ein Verein von Menschen mit Behinderung für Menschen mit Behinderung, welcher als Interessensvertretung von behinderten Menschen gegenüber Politik, Verwaltung und der steirischen Öffentlichkeit auftritt.

Bei der Liegenschaft Fiume in Budapest, Ungarn unterstützt conwert ein Projekt zur Integration behinderter Menschen ins Arbeitsumfeld. Das Rasenmähen und die Müllbeseitigung werden hier ebenso wie die wöchentliche Reinigung des Büros durch eine gemeinnützige Stiftung übernommen, die Behinderten damit eine Beschäftigungsmöglichkeit bietet.

Am verkaufsoffenen Sonntag organisiert conwert Deutschland Vergnügungsaktivitäten für Kinder. Daraus erzielte Einnahmen werden dem Kinderheim in Kallmünz gespendet.

#### **Sponsoring** *Kultursponsoring*

Auch 2014 hat conwert als Partner der Universität Wien die Lehrveranstaltung Konversatorium zu Dichtung und Übersetzung (VERSATORIUM) am Institut für Komparatistik durch Bereitstellung von Räumlichkeiten in der Geusaugasse, 1030 Wien gefördert und unterstützt.

#### **Business Model & Innovation**

conwert legt bei seinen geschäftlichen Aktivitäten größten Wert auf nachhaltiges Wirtschaften. Eine wesentliche Grundlage dafür wird in der hohen Produkt- und Dienstleistungsqualität gesehen. Darüber hinaus misst conwert Fragen der Sicherheit hohe Bedeutung bei. Dies schließt beispielsweise Fragen der Arbeitssicherheit und des Arbeitsschutzes ebenso ein, wie die Sicherheit im Hinblick auf IT-Strukturen und -Prozesse. Weitere zentrale Elemente nachhaltigen Wirtschaftens sind für conwert die Steigerung der eigenen Reputation und Erhöhung des Marktwertes, die in enger Beziehung stehen. In diesem Zusammenhang kommt auch der Profilierung und der Differenzierung im Wettbewerbsumfeld wesentliche Bedeutung zu.

Die Unternehmensstrategie ist auf eine von Nachhaltigkeit geprägte Tätigkeit als Bestandhalter von

Wohnimmobilien fokussiert und zielt vor allem auf die langfristige Wirtschaftlichkeit dieser Kernaktivität ab. Die einzelnen geschäftlichen Aktivitäten des Konzerns sollen vor diesem Hintergrund auch hohe Dienstleistungsqualität und ein hohes Maß an Sicherheit für alle Stakeholder-Gruppen sicherstellen.

Um eine nachhaltige Profitabilität zu sichern und sich verändernden Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen, prüft conwert regelmäßig, inwieweit Innovationen zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit beitragen können. Dies betrifft beispielsweise die Verwendung innovativer, umweltfreundlicher Materialien bei Sanierungsprojekten und die Erhöhung der Energieeffizienz im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen.

Um soziale und ökologische Kennzahlen im conwert-Geschäftsmodell zu verankern, wurde der spezifische Energieverbrauch für 59,4 % des conwert-Portfolios in Österreich und Deutschland erfasst.

Durch die aufwendige Vollsanierung von über 350 Wohneinheiten in Nordrhein-Westfalen konnte den sonst oft gegensätzlichen Interessen von Investoren und Mietern Rechnung getragen werden. So ermöglicht die energetische Sanierung eine Senkung der Energiekosten der Mieter und erlaubte dadurch auch eine Mieterhöhung im gesetzlichen Rahmen.

conwert ist Mitglied beim Verband der institutionellen Immobilieninvestoren und bei der European Public Real Estate Association.

#### **Environment**

conwert achtet auf die Erhaltung der Umwelt sowie einen schonenden und verantwortungsbewussten Umgang mit natürlichen Ressourcen. Maßnahmen zur Steigerung der Nachhaltigkeit sind die Berechnung der Energieeffizienz von Gebäuden sowie die Analyse der Reduktionsziele vor geplanten Sanierungen. Darüber hinaus werden nach Möglichkeit umweltschonende Materialien bei Sanierungen von conwert-Liegenschaften genutzt und Maßnahmen zur Schaffung beziehungsweise zum Erhalt von natürlichen Lebensräumen ergriffen.

#### **Energieverbrauch innerhalb der Organisation**

Der Energieverbrauch von conwert setzt sich in Österreich aus Strom sowie Fernwärme für Heizung und Kühlung der Bürogebäude und Treibstoff bei Dienstreisen zusammen, in Deutschland erfolgt die Heizung hauptsächlich aus Fernwärme, ausgenommen ein Standort wird mit Gas beheizt. Die Messungen und

Berechnungen erfolgen anhand der jeweiligen Jahresabrechnungen.

Der am Standort Wien bezogene Strom stammt zu 58,92 % aus erneuerbaren Energieträgern. Ab dem Jahr 2015 wird durch den Abschluss des H<sub>2</sub>O-Vertrages Strom zur Gänze aus Wasserkraft und somit zu 100 % aus einem erneuerbarem Energieträger stammen.

#### Treibstoffverbrauch

	Österreich	Deutschland
Verbrauch in l	28.068	67.800
Gefahrene km	396.117	1.172.544
Ø Verbrauch auf 100 km in l	7,1	5,8
Verursachter CO <sub>2</sub> Ausstoß in kg	71.454	154.856

#### Strom- und Fernwärmeverbrauch

(in MWh)	2014	2013
<b>Strom</b>		
Österreich	210	207
Deutschland	209	k.A.
<b>Fernwärme</b>		
Österreich	275	k.A.
Deutschland <sup>8)</sup>	273	k.A.

#### Carbon Footprint Office

(t CO <sub>2</sub> -Äqu./a.)	Österreich		Deutschland	
	Scope 1	Scope 2	Scope 1	Scope 2
Strom <sup>9)</sup>		77		140
Fernwärme <sup>10)</sup>		39		46
Treibstoff	68		162	
<b>Summe</b>	68	116	162	186
<b>Gesamt</b>	184		348	

conwert arbeitet daran, seinen Energieverbrauch kontinuierlich zu senken. 2014 setzte das Unternehmen daher verstärkt Videokonferenzen ein, sodass die Zahl der Geschäftsreisen per Flugzeug reduziert werden konnte.

Die verwendeten Reinigungsmittel sind größtenteils biologisch.

#### Energieverbrauch außerhalb der Organisation

Der Energieverbrauch außerhalb der Organisation hängt hauptsächlich vom Heiz- und Stromverhaltensverhalten der Mieter ab, das conwert wenig beeinflussen kann.

Kontinuierliche Sanierung und Wärmedämmung der Bestandseinheiten tragen aber indirekt wesentlich zur Reduktion von CO<sub>2</sub>- und CO<sub>2</sub>-Äquivalenten-Emissionen bei. Durch laufende Sanierungsmaßnahmen soll der durchschnittliche Energieverbrauch der Bestandsimmobilien von conwert weiter gesenkt werden, wo immer dies unter dem Gesichtspunkt des Denkmalschutzes möglich ist.

Für die Bestandseinheiten in Österreich und Deutschland wurde 2014 erstmals der durchschnittliche Heizwärmebedarf / Energiebedarf des Portfolios anhand der vorhandenen Energieausweise ermittelt.

#### Heizwärmebedarf des conwert-Portfolios

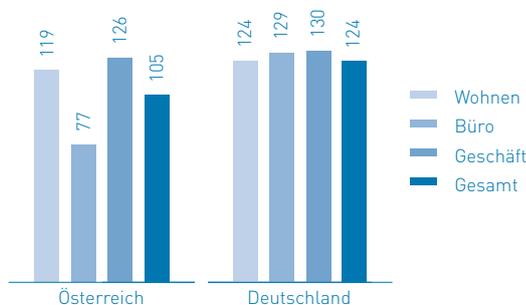
(in kWh/m <sup>2</sup> )	Österreich <sup>1)</sup>	Deutschland <sup>2)</sup>
Wohnen	119	124
Büro	77	129
Retail	126	130

<sup>1)</sup> 70,37 % des Portfolios wurden ausgewertet

<sup>2)</sup> 55 % des Portfolios wurden ausgewertet

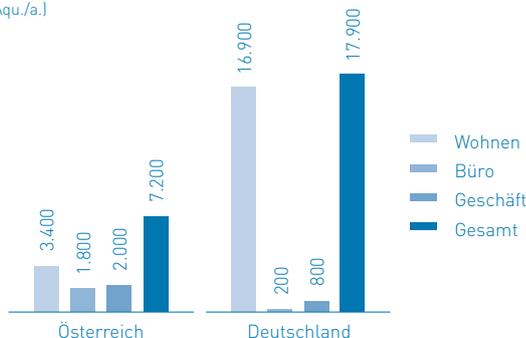
#### Heizwärmebedarf des conwert-Portfolios

(in kWh/m<sup>2</sup>)



#### Carbon Footprint

(t CO<sub>2</sub>-Äqu./a.)



<sup>8)</sup> Fernwärme Deutschland hochgerechnet vom Stromverbrauch analog zu Österreich

<sup>9)</sup> AT: <http://www5.umweltbundesamt.at/emas/co2mon/co2mon.htm>  
DE: Ecoinvent 3.1 (2014): electricity, low voltage/[DE] market for electricity, low voltage

<sup>10)</sup> AT: <http://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/REP0076.pdf>  
DE: GEMIS Österreich Version 4.81, Netz\Fernwärme-DE-2010/en

## Sanierungen 2014

Bei den von conwert realisierten Sanierungsmaßnahmen kommt ein eigens für diesen Zweck definierter Prozess zur Anwendung, um die Berücksichtigung von Umwelt- und Energieeffizienzaspekten über alle Phasen des Projekts hinweg zu gewährleisten.

Bereits beim Ankauf einer Liegenschaft werden Möglichkeiten zur Erhöhung der Energieeffizienz geprüft und entsprechende Gutachten erstellt. Anschließend wird auf dieser Grundlage ein Plan für die durchzuführenden Maßnahmen ausgearbeitet. Dazu gehören beispielsweise der Einsatz von Dämmmaterialien, Erneuerung von Fenstern und Türen, Trockenlegung der Keller, Sanierung der Stiegenhäuser sowie gegebenenfalls auch der Ausbau des Dachgeschosses. Auch Barrierefreiheit wird gewährleistet.

Im Innenbereich werden häufig Gasthermen, Heizungsrohre und Wasserleitungen ausgetauscht. Bei Wohnungssanierungen wird im Einklang mit dem Geschäftspartnerkodex, der auch ökologische Kriterien im Fokus hat, Wert auf Naturmaterialien (Holzböden und Linoleum anstelle von PVC) gelegt. Bei Umbaumaßnahmen, beispielsweise beim Einbau neuer Heizsysteme, wird darauf geachtet, dass durch die Maßnahmen eine Steigerung der Energieeffizienzklasse erreicht bzw. dass die Energieeffizienz im Rahmen der Vorgaben gemäß Bauordnung erfüllt wird. Diese Maßnahmen bringen Vorteile für die Mieter und erhöhen den Wert der Liegenschaft.

### Realisierte Sanierungsprojekte 2014

#### Österreich

In Österreich wurden 2014 unter anderem folgende Sanierungsprojekte realisiert:

#### Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes Hetzendorferstraße 77-79a:

Sanierung der Fassaden, Sanierung von sechs Wohneinheiten, Mauertrockenlegung und Sanierung des Kanals sowie der Außenanlagen in Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt.

### Mortaraplatz 1: Dachgeschossausbau

Darüber hinaus wurden bei mehreren Objekten Fassadensanierungen, die Neukonzeption von Klimaanlage und Haustechnikanlagen sowie Sanierungen von Fachmarktzentren sowie von Hotelflächen in den Bundesländern vorgenommen.

2015 sind zahlreiche weitere Wohnungs-, Büros- und Geschäftsfächensanierungen geplant, besonders erwähnenswert sind die Fassadensanierung des Bürogebäudes Innsbruck Cineplex sowie die Sanierung denkmalgeschützter Fassaden in Wien.

#### Deutschland

In Deutschland erfolgte 2014 die energetische Sanierung von 524 Wohneinheiten und 10 Gewerbeeinheiten nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 im KfW-115-Standard. Ziel der Modernisierungen ist eine nachhaltige Reduktion des End- und Primärenergiebedarfs. In Glachau erfolgten neben der energetischen Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes, die Errichtung von Balkonanlagen, eine Komplettsanierung aller Wohnungen und eine Kompletterneuerung der Heizung und Warmwasserbereitung. In Oberhausen und Bochum wurden energetische Sanierungen der Gebäudehülle, eine Modernisierung der Aufzüge und Treppenhäuser sowie Wohnungssanierungen vorgenommen.

#### Ausblick für 2015

2015 ist an den Standorten Dortmund, Essen, Siegen und Bad Sobernheim die energetische Modernisierung von fünf Wohnsiedlungen mit insgesamt 945 Wohneinheiten angesetzt. Dafür werden ca. 23 Mio € investiert werden.

In Berlin-Spandau wird für 88 Wohneinheiten eine energetische Sanierung der Fassade, die Erneuerung der Dächer und die Umrüstung auf zentrale Heizung und Warmwasserbereitung vorgenommen.

In Bochum erfolgt für 250 Einheiten eine energetische Sanierung der Gebäudehülle, die Modernisierung der Aufzüge und Treppenhäuser sowie eine Sanierung der Wohnungen.

In Wülfrath werden für 56 Wohneinheiten die energetische Sanierung der Gebäudehülle, die Umrüstung der Heizung und Warmwasserbereitung, die Errichtung von Balkonanlagen und Wohnungssanierungen vorgenommen.

### Sanierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2014

Sanierungsmaßnahmen	AT	DE	CZ	Gesamt
Neue Fenster	0	1.598	32	1.630
Neue Eingangstüre	0	85	5	90
Elektroleitungen	20	153	6	179
Heizungsleitungen	15	301	0	316
Neue Thermen	15	15	0	30
Küchensanierungen	28	71	0	99
Teilsanierungen	10	266	k.A.	276
Vollsanierungen inkl. Dachgeschoss	13	180	0	193
Teil- und Vollsanierungen gesamt	23	446	k.A.	469

#### Sanierungen im Verhältnis zur Anzahl leerstehender Einheiten 2014

	Leerstehende Einheiten	Sanierte Einheiten	%
Österreich	449	34	7,6
Deutschland	1.913	746	38,9
Gesamt	2.362	780	33,0

Im Geschäftsjahr 2014 wurden insgesamt rund 33 % der leerstehenden Einheiten saniert. Damit wurde das 2013 gesetzte Ziel von 20 % weit übertroffen.

#### Übrige Länder

##### Energieeffizienz des conwert-Portfolios in Tschechien

Auf dem Objekt in Brünn befindet sich eine Photovoltaikanlage, zudem wird Energie aus anderen erneuerbaren Energiequellen bezogen. Die Energieeffizienz von den Gebäuden in Tschechien ist wie folgt zusammengefasst: 1x B, 6x C, 9x D, 1x E (gemäß EU-Norm). Die Gebäude weisen eine relativ niedrige Energieeffizienz auf, weil es sich größtenteils um historische Häuser in Stadtzentren handelt. An Sanierungsmaßnahmen wurden eine Asbestsanierung in Brünn, eine Reparaturabdichtung und Dachreparatur in Prag und die Sanierung der Fassaden in Pilsen vorgenommen.

#### Ungarn

Alle Wohnungen haben Energieeffizienzklasse „A“. Nach Renovierung des Andrassy Projekts wird dieses den Standard „A+“ erreichen. Es wird ausschließlich hochwertiges Material verwendet und auf Barrierefreiheit geachtet.

#### Barrierefreies Bauen

Barrierefreies Bauen ist in Österreich durch die Bauordnung vorgeschrieben. Das umfasst insbesondere die barrierefreie Gestaltung von Eingängen, Türen, Aufzügen sowie Toiletten/Sanitäreinheiten und Küchen. Diese werden bei der Planung von Neu- und Umbaumaßnahmen berücksichtigt und nach wirtschaftlicher Abwägung entsprechend umgesetzt.

#### Umweltfreundliche Baustoffe

Im Zuge der von conwert realisierten Sanierungsmaßnahmen werden schadstoffhaltige Baustoffe, wie Asbest und Blei, durch gesundheitlich unbedenkliche, umweltschonende und moderne Materialien und Baustoffe wie Holz, Naturharze, natürliche Dämmstoffe oder Klebstoffe ohne Lösungsmittel ersetzt. Bei den Dachgeschoßausbauten wird insbesondere auch Holz als Baumaterial genutzt. Darüber hinaus wird bei neuen haustechnischen Ausstattungen in Küchen und Bädern – beispielsweise Herde, Backrohre und Thermen – darauf abgezielt, dass durch ihren Einbau Ersparnisse beim Wasser- und Stromverbrauch erzielt werden und ein Beitrag zur Senkung der CO<sub>2</sub>- und CO<sub>2</sub>-Äquivalenten Emissionen geleistet wird. Alle gesetzlich vorgeschriebenen Standards und Normen werden sowohl in Österreich als auch in Deutschland lückenlos eingehalten.

Auch künftig hält conwert an dem Ziel fest, die Bau- und Sanierungsmaßnahmen unter dem Aspekt der Umweltverträglichkeit und der Nachhaltigkeit durch Analysen und Einsatz von unbedenklichen Materialien, wie Holz, Kork und Zellulose zu realisieren, und wird diese Bestrebungen weiter verstärken. Den gleichen Zielen dient auch die Verankerung von Nachhaltigkeitsaspekten wie beispielsweise die Verwendung umweltfreundlicher Baustoffe im Geschäftspartnerkodex.

#### Energieeffizienz

Die Energieeffizienz wird auf Projektebene durch die Umsetzung der im Energieausweis projektierten Parameter gewährleistet. Dies gilt insbesondere auch im Zusammenhang mit dem vermehrten Einsatz von Fernwärme sowie von Brennwertthermen in Verbindung mit Fußbodenheizungen. Energieausweise liegen für einen Großteil der Objekte von conwert in Österreich und Deutschland vor; sie dienen als Ausgangsbasis für die Erhebung des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>- und CO<sub>2</sub>-Äquivalenten Emissionen. Ziel ist, den Durchschnittsenergiewert durch Sanierungen in den nächsten Jahren kontinuierlich zu senken.

Bei Neubauprojekten wird die Möglichkeit des Einsatzes von Geothermie und Solarenergie geprüft. Sofern der Einsatz dieser Technologien grundsätzlich infrage kommt, erfolgt eine Abwägung nach wirtschaftlichen Kriterien.

#### Vorsorgeprinzip

conwert orientiert sich im Hinblick auf Umweltaspekte konsequent am Vorsorgeprinzip und nimmt in diesem Zusammenhang erforderliche Risikoeinschätzungen vor.

Gemeinsam mit Experten prüft conwert regelmäßig den Qualitäts- und Energiestatus einzelner Liegenschaften, um etwaige Umwelt- und Energiemängel zu identifizieren und zu bewerten. Anschließend erfolgt die Planung der erforderlichen Maßnahmen und des Budgets für die Minimierung oder Eliminierung der betreffenden Umwelt- und Energiemängel; dabei werden auch zwischenzeitlich erfolgte Änderungen der gesetzlichen Vorschriften und deren mögliche Auswirkungen auf die Durchführung der Sanierungen und Dachgeschoßausbauten geprüft.

Auch bei Dachgeschoßausbauten erfolgt eine systematische Risikoeinschätzung, um die Sicherheit des Gebäudes während der Bau- und in der anschließenden Nutzungsphase jederzeit gewährleisten zu können; hierbei werden auch die Ergebnisse des 2010 durchgeführten Erdbebengroßversuchs berücksichtigt.

#### Preis für Nachhaltigkeit

Das Engagement von conwert für Nachhaltigkeit wird auch von unabhängigen Experten positiv bewertet. So wurde conwert 2014 erneut mit dem international renommierten Nachhaltigkeitspreis des Carbon Disclosure Projects (CDP) als „Best Improver“ ausgezeichnet.

# An die Geschäftsführenden Direktoren der conwert Immobilien Invest SE

## Unabhängiger Bestätigungsbericht

Unabhängige Prüfung der Nachhaltigkeitsberichterstattung im Geschäftsbericht 2014 der conwert Immobilien Invest SE.

### Auftragsgegenstand

Wir wurden von der conwert Immobilien Invest SE mit der Durchführung einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit (nachfolgend „Prüfung“) des vorliegenden integrierten „Geschäftsbericht 2014“ (nachfolgend „Bericht“) beauftragt.

Unsere Prüfung umfasste folgende Kapitel des Berichts:

- + Corporate Social Responsibility
- + GRI Content Index

Die Prüfung umfasste die Nachhaltigkeitsberichterstattung im Bericht nach der GRI G4 KERN-Option.

Geprüft wurden die Informationen und Daten, welche im GRI Index 2014 angegeben sind bzw. auf welche referenziert wird. Soweit geprüfte Seiten Links zu weiteren Seiten enthalten, halten wir fest, dass wir diese Seiten nicht geprüft haben.

Unsere Prüfungshandlungen wurden gesetzt, um eine begrenzte Prüfsicherheit als Grundlage für unsere Beurteilung zu erlangen. Der Umfang der Prüfungshandlungen zur Einholung von Prüfungsnachweisen ist geringer als jener für hinreichende Prüfsicherheit (wie beispielsweise bei einer Jahresabschlussprüfung), sodass ein geringerer Grad an Prüfsicherheit gegeben ist.

Gemäß der „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe“<sup>1)</sup> ist unsere Haftung beschränkt. Demnach haftet der Berufsberechtigte nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzungen der übernommenen Verpflichtungen. Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die maximale Haftungssumme gegenüber der conwert Immobilien Invest SE und etwaigen Dritten insgesamt 726.730 €.

### Einschränkungen des Prüfauftrages

- + Zahlen, die aus externen Studien entnommen wurden, wurden nicht geprüft. Es wurde lediglich die korrekte Übernahme der relevanten Angaben und Daten in den Berichten überprüft.
- + Die im Rahmen der Jahresabschlussprüfung geprüften finanziellen Leistungsindikatoren und Aussagen wurden von uns keiner weiteren Prüfung unterzogen. Wir überprüften lediglich die GRI-konforme Darstellung dieser Daten im Bericht.
- + Die Prüfung zukunftsbezogener Angaben war nicht Gegenstand unseres Auftrags.

### Kriterien

Wir beurteilten die Informationen im Bericht auf Basis der folgenden für das Geschäftsjahr 2014 maßgeblichen Kriterien (nachfolgend „die Kriterien“):

- + GRI G4 Leitlinien zur Nachhaltigkeitsberichterstattung<sup>2)</sup>

Wir gehen davon aus, dass diese Kriterien für die Durchführung unseres Prüfauftrags angemessen sind.

### Verantwortung des Managements

Das Management der conwert Immobilien Invest SE ist für die Erstellung des Berichts, sowie für die darin enthaltenen Informationen, in Übereinstimmung mit den oben genannten Kriterien, verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Entwicklung, Implementierung und Sicherstellung von internen Kontrollen. Diese sind für die Erstellung der Berichterstattung maßgeblich, um wesentliche falsche Angaben auszuschließen.

### Unsere Verantwortung

Unsere Verantwortung besteht darin, ein Urteil über die Informationen im Bericht auf Basis einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit abzugeben.

Wir haben unseren Prüfauftrag unter Beachtung des „International Federation of Accountants’ ISAE 3000“<sup>31</sup>-Standards sowie des von der „International Federation of Accountants“ (IFAC) herausgegebenen „Code of Ethics for Professional Accountants“ – worin Regelungen zu unserer Unabhängigkeit enthalten sind – geplant und durchgeführt.

#### Unsere Vorgehensweise

Wir haben alle erforderlichen Prüfungshandlungen durchgeführt, um eine ausreichende und geeignete Basis für unser Urteil sicherzustellen. Die Prüfung wurde am Hauptsitz der Gesellschaft in Wien durchgeführt. Wesentliche Prüfungshandlungen von uns waren:

- + Erlangung eines Gesamtüberblicks zur Unternehmenstätigkeit sowie zur Aufbau- und Ablauforganisation des Unternehmens;
- + Durchführung von Interviews mit Unternehmensverantwortlichen, um relevante Systeme, Prozesse und interne Kontrollen, welche die Erhebung der Informationen für den Bericht unterstützen, zu identifizieren und zu verstehen;
- + Durchsicht der relevanten Dokumente auf Konzern-, Vorstands- und Managementebene, um Bewusstsein und Priorität der Themen im Bericht zu beurteilen und um zu verstehen, wie Fortschritte überwacht werden;
- + Erhebung der Risikomanagement- und Governance-Prozesse in Bezug auf Nachhaltigkeit und kritische Evaluierung der Darstellung im Bericht;
- + Durchführung analytischer Prüfungshandlungen auf Unternehmensebene;

- + Stichprobenartige Überprüfung der Daten und Prozesse, um zu erheben, ob diese auf Konzernebene angemessen übernommen, konsolidiert und berichtet worden sind. Dies umfasste die Beurteilung, ob die Daten in genauer, verlässlicher und vollständiger Art und Weise berichtet worden sind;
- + Bewertung der Berichterstattung zu wesentlichen Themen hinsichtlich Kernthemen welche im Rahmen von Stakeholderdialogen angesprochen worden sind, über welche in externen Medien Bericht erstattet worden ist und zu welchen wesentlichen Wettbewerber in ihren ökologischen und gesellschaftlichen Berichten Bezug nehmen;
- + Stichprobenartige Überprüfung der Aussagen im Bericht auf Basis der GRI G4 Berichtsgrundsätze und
- + Beurteilung, ob für die KERN-Option die GRI G4 Leitlinien konform angewendet wurden.

#### Unsere Bestätigung

Auf Grundlage unserer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Prüfsicherheit sind uns keine Sachverhalte bekannt, die uns zu der Annahme veranlassen, dass die Informationen im Bericht nicht in Übereinstimmung mit den oben definierten Kriterien sind.

Wien, 24. März 2015

ERNST & YOUNG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Brigitte Frey e.h. ppa. Christine Jasch e.h



<sup>11</sup> Fassung vom 21. Februar 2011, herausgegeben von der Kammer der Wirtschaftstreuhänder, Kapitel 8, [http://www.kwt.or.at/de/PortalData/2/Resourcen/downloads/downloadcenter/AAB\\_2011\\_de.pdf](http://www.kwt.or.at/de/PortalData/2/Resourcen/downloads/downloadcenter/AAB_2011_de.pdf)

<sup>21</sup> <https://www.globalreporting.org/reporting/g4/Pages/default.aspx>

<sup>31</sup> International Federation of Accountants’ International Standard for Assurance Engagements Other than Audits or reviews of Historical Financial Information (ISAE3000) effective for assurance statements dated after January 1, 2005

# WIR SIND INTERN UND AUCH GEGENÜBER UNSEREN KUNDEN TRANSPARENT

## KLARE STRATEGIE

Unser Ziel ist es, Wohnimmobilien mit regionalem Fokus auf Österreich und Deutschland langfristig zu bewirtschaften und weiterzuentwickeln. Wir wollen zu 80 % in Deutschland und zu 20 % in Österreich sein und ebenso zu 80 % im Wohnen und zu 20 % im Gewerbe.



# Konjunkturelles Umfeld und Entwicklung der Immobilienmärkte

## Konjunkturmilieu

Im Jahr 2014 schaffte die Eurozone den Weg aus der Rezession und konnte nach zwei Jahren mit sinkender Wirtschaftsleistung wieder ein geringes Wachstum von 0,8 % verzeichnen. In Deutschland stieg das Wirtschaftswachstum von 0,1 % im Jahr 2013 auf 1,5 %, während Österreich mit einem gleichbleibenden Wachstum von 0,3 % im Jahr 2014 klar unter den europäischen Durchschnitt zurückfiel.

*(Quelle: WKO Wirtschaftswachstum Stand Februar 2015; WIFO: Heimische Konjunktur zur Zeit noch schwach, Pressemitteilung vom 6. März 2015)*

Im September reagierte die Europäische Zentralbank auf die anhaltende Wachstumsschwäche und steigende Deflationssorgen mit einer weiteren Senkung der Leitzinsen. So wurde insbesondere der Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte des Eurosystems weiter um 10 Basispunkte auf 0,05 % reduziert.

*(Quelle: EZB Geldpolitische Beschlüsse, Pressemitteilung vom 4. September 2014)*

Die Arbeitslosenzahlen stiegen im Berichtszeitraum europaweit an. In Österreich waren zum Jahresende 393.674 Personen ohne Beschäftigung. Das bedeutet im Jahresvergleich einen Anstieg von 32.395 Personen oder 9,0 %. In Deutschland ging die Arbeitslosigkeit hingegen auf 2,9 Mio Menschen zurück, die durchschnittliche Arbeitslosenquote sank 2014 um 0,2 Punkte auf 6,7 %.

*(Quellen: Arbeitsmarktservice Österreich: Die Arbeitsmarktlage Ende Dezember 2014, Monatsbericht vom 2. Jänner 2015; derstandard.at: Weniger Arbeitslose in Deutschland, Artikel vom 7. Jänner 2014)*

## Branchenumfeld Österreich

### Investmentmarkt

Der österreichische Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien erreichte 2014 ein Rekordvolumen von rund 3 Mrd €. Dabei verschob sich der Schwerpunkt von Büroobjekten in Richtung Einzelhandelsimmobilien, auf die erstmals der größte Anteil des Gesamtvolumens entfiel. Bemerkenswert waren der Anstieg der Zahl der Großtransaktionen mit mehr als 100 Mio € und das steigende Interesse von Investoren aus dem Nahen Osten.

Mit Zinshäusern wurden 2014 rund 1,1 Mrd € umgesetzt, bei erstklassigen Objekten werden Renditen von deutlich unter 4 % akzeptiert.

*(Quelle: EHL Immobilien: Investmentmarkt bricht alle Rekorde, Pressemitteilung vom 21. Jänner 2015)*

### Wohnungsmarkt Wien

Der Wiener Wohnungsmarkt konnte den Aufwärtstrend der vergangenen Jahre 2014 in abgeschwächter Form fortsetzen. Die Mieten stiegen in 16, die Kaufpreise in 21 von 23 Bezirken. Dabei lagen die Anstiege bei den Mieten im Durchschnitt knapp über der Inflationsrate. Das unerwartet starke Wachstum der Bevölkerungszahl um rund 33.000 Personen verschärft den strukturellen Nachfrageüberhang, der durch die Neubaulistung von rund 8.000 Einheiten nicht ausgeglichen werden konnte.

*(Quelle: BUWOG und EHL Immobilien: Wohnungsmarkt Wien 2015; Wohnungsproduktion hält mit Nachfrage weiterhin nicht Schritt, Pressemitteilungen vom 23. Februar 2015)*

### Gewerbeimmobilienmarkt Wien

Die Neuvermietung von Büroflächen in Wien fiel 2014 auf 220.000 m<sup>2</sup>. Da gleichzeitig aber auch die Flächenproduktion auf ein Rekordtief sank, bewegte sich die Leerstandsrate mit 6,6 % unverändert auf einem im internationalen Vergleich erfreulich niedrigen Niveau. Die Mieten blieben weitgehend gleich, die Spitzenmieten erreichten 26 €/m<sup>2</sup>/M., durchschnittliche Mieten für hochwertige Flächen in guten Lagen 13 bis 16 €/m<sup>2</sup>/M.

*(Quelle: EHL Immobilien: Wiener Büromarkt: Stabile Preise und niedrige Leerstandsrate, Pressemitteilung vom 21. Jänner 2015)*

### Branchenumfeld Deutschland

#### Investmentmarkt

Am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt wurden 2014 fast 40 Mrd € umgesetzt. Gegenüber dem bereits sehr umsatzstarken Vorjahr bedeutet das ein Plus von 27 %. Büroobjekte machten mit 45 % den größten Anteil aus, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit rund 21 %. Wichtigster Einzelmarkt war Frankfurt mit 12 %, gefolgt von München und Berlin. Knapp die Hälfte der Investoren sind Deutsche mit rund 48 %; auch amerikanische Investoren werden am Markt immer aktiver und sind bereits für rund 15 % des Transaktionsvolumens verantwortlich.

*(Quelle: Savills Marktbericht Investmentmarkt Deutschland 2014)*

#### Wohnungsmarkt Deutschland

Der allgemeine Aufwärtstrend am deutschen Wohnungsmarkt setzte sich auch 2014 fort, wobei sich die einzelnen Regionen sehr unterschiedlich entwickelten.

In den meisten großen und mittelgroßen Städten stiegen die Kaufpreise und Mieten weiter an. Auch Universitätsstädte wie Münster, Heidelberg oder Regensburg zählen zu den Gewinnern. Deutschland verzeichnete im Jahr 2014 eine Bevölkerungszunahme von 400.000 Menschen, die sich vor allem in Berlin und wirtschaftlich starken Städten wie Leipzig oder Dresden niederließen. In diesen Regionen verschärft sich der Nachfrageüberhang weiter, da die Neubauleistung mit dem Bevölkerungswachstum bei weitem nicht Schritt halten kann.

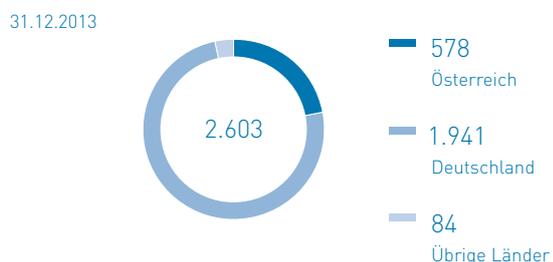
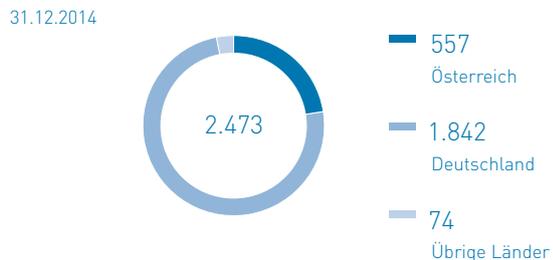
### Gewerbeimmobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Büroimmobilienmarkt präsentierte sich 2014 leicht rückläufig. Die Vermietungsleistung betrug 2,7 Mio m<sup>2</sup>, ein Rückgang von 2,7 % gegenüber dem Vorjahr. Weniger Fläche wurde zuletzt im Jahr 2009 umgesetzt. Ausreißer nach oben waren die Märkte in Berlin (+20 %) und Hamburg (+12 %), diese konnten aber die schwache Entwicklung der anderen großen Märkte Düsseldorf (-31 %), Köln (-17 %), Frankfurt (-16 %) und München (-4 %) nicht kompensieren. Der Rückgang ist zu einem guten Teil auch dem knappen Angebot, insbesondere in den Toplagen, geschuldet, sodass immer mehr Unternehmen nicht das für sie passende Angebot finden. Die Leerstandsrate ist weiter gesunken und liegt im Durchschnitt der sechs großen Büromärkte bei 7,7 %. Die Mieten konnten leicht zulegen: Die Spitzenmieten erreichten 27,60 €/m<sup>2</sup>/M., die Durchschnittsmieten lagen bei 14,60 €/m<sup>2</sup>/M.

*(Quelle: Savills Marktbericht Büromärkte Deutschland 2014)*

# Geschäftsverlauf

Gesamtnutzfläche nach Segmenten  
(in Tsd m<sup>2</sup>)



Flächenentwicklung nach Nutzungsart<sup>1)</sup>  
(in Tsd m<sup>2</sup>)



<sup>1)</sup> Aufteilung nach Gewerbe bzw. Wohnen ergibt sich aus dem Überwiegen der Gewerbe- oder Wohnnutzfläche des Gebäudes.

Die unterschiedliche Entwicklung der für conwert relevanten Immobilienmärkte spiegelte sich im Geschäftsverlauf 2014 deutlich wider. Das Kerngeschäftsfeld Wohnen profitierte von der anhaltend starken Nachfrage in Österreich und Deutschland und der entsprechend positiven Entwicklung der Wohnungsmärkte in beiden Ländern. Die Stagnation im Bereich Gewerbeimmobilien 2014 sowie die negative Entwicklung der Immobilienmärkte in Zentral- und Osteuropa belasteten das Unternehmen hingegen.

Der aktuellen Marktsituation und der langfristigen Strategie entsprechend wurden 2014 daher weitere Schritte zur Konzentration auf das Kerngeschäft sowie zur Stärkung der Ertragskraft des Immobilienportfolios und zur Verbesserung der Kostenstruktur gesetzt.

## Immobilienportfolio und Immobilienvermögen

Im Geschäftsjahr 2014 erfolgten planmäßig Verkäufe von einzelnen Einheiten und Immobilien, Zukäufe wurden hingegen nur in sehr geringem Umfang getätigt. Dadurch verringerte sich die Nutzfläche des Portfolios um 5,0 % von rund 2.603.000 m<sup>2</sup> auf rund 2.473.000 m<sup>2</sup>; die Zahl der Mieteinheiten sank um 5,4 % auf 30.385 (31.12.2013: 32.120 Einheiten). Da einige 2014 fixierte Verkäufe bis Jahresende formell noch nicht abgeschlossen waren, schlagen sich die 2014 durchgeführten Verkäufe in der Gewinn- und Verlustrechnung 2014 noch nicht in vollem Ausmaß nieder.

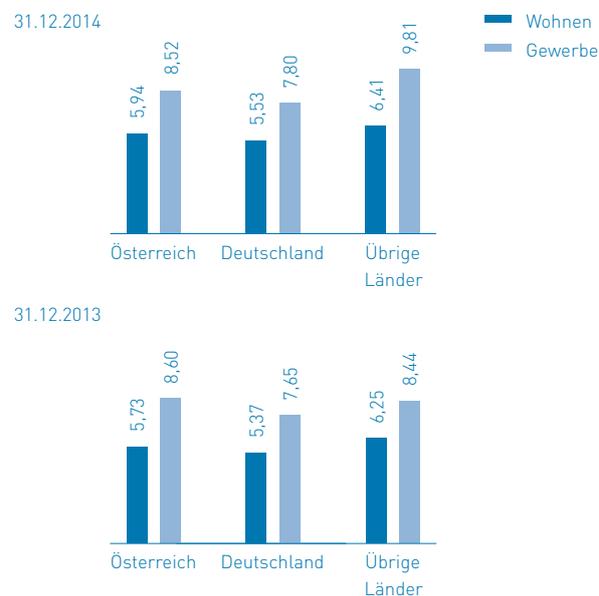
Die Struktur des Portfolios wurde durch die Verkäufe von Immobilien nur marginal verändert. Gemessen an der Nutzfläche betrug der Anteil von Wohnimmobilien Ende 2014 73,5 % (31.12.2013: 73,7 %), gewerbliche Immobilien machten 26,5 % (31.12.2013: 26,3 %) aus. Auch die Aufteilung des Portfolios nach Segmenten blieb weitgehend unverändert: Zum 31. Dezember 2014 entfielen auf Deutschland, das mit Abstand größte Ländersegment, 74,5 % der Nutzfläche (31.12.2013: 74,6 %), auf Österreich 22,5 % nach 22,2 % im Vorjahr, der sehr kleine Anteil des Segments Übrige Länder fiel auf knapp unter 3 %. Wenn der bereits 2014 fixierte

Verkauf des Tschechien-Portfolios im Lauf des Jahres 2015 nach dem Abschluss der Transaktion bilanzwirksam wird, wird allein dadurch der Anteil dieses Segments auf unter 2 % fallen.

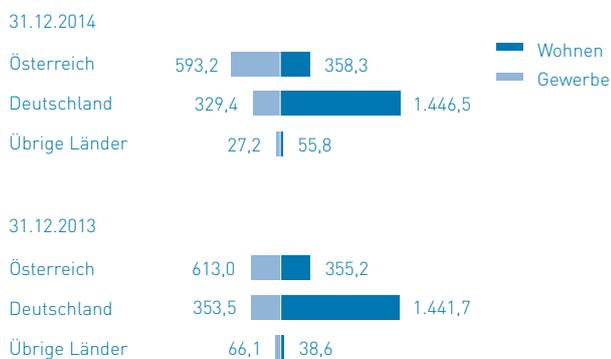
Positiv hervorzuheben ist, dass sich die Mieterlöse im gleichen Zeitraum trotz Verkäufe um 4,4 % erhöhten, die reinen Mieteinnahmen (ohne weiterverrechenbare Betriebskosten) um 6,6 %. Die Verbesserung ist einerseits darauf zurückzuführen, dass das Portfolio der GE Capital Real Estate (GE-Portfolio) erstmals ganzjährig konsolidiert war; andererseits aber auch auf die deutliche Reduktion des Leerstands und auf gestiegene Quadratmetermieten. Die Durchschnittsmiete im Gesamtportfolio stieg um 2,5 % auf 6,27 €/m<sup>2</sup>/M. (31.12.2013: 6,12 €/m<sup>2</sup>/M.), im Segment Österreich stiegen die Mieten von 7,46 auf 7,51 €/m<sup>2</sup>/M. und im Segment Deutschland von 5,69 auf 5,84 €/m<sup>2</sup>/M.

Der Leerstand sank erstmals unter 10 % und betrug zum Jahresende 9,0 %. Diese signifikante Verbesserung ist hauptsächlich auf den Verkauf von Immobilien mit hohen Leerstandsdaten, sowie auf die intensive Bewirtschaftung des Bestands zurückzuführen. Auf einer Like-for-Like-Basis ging der Leerstand um 3,1 % zurück.

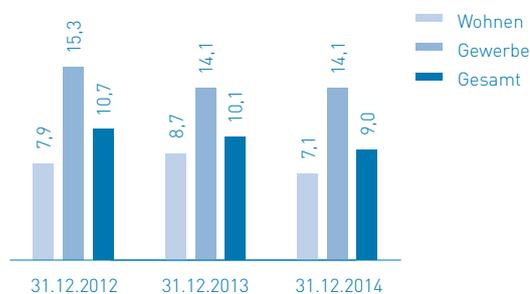
Durchschnittsmieten nach Segmenten und Nutzungsart<sup>1)</sup>  
(in €/m<sup>2</sup>/M.)



Immobilienvermögen nach Ländern und Nutzungsart<sup>1)</sup>  
(in Mio €)

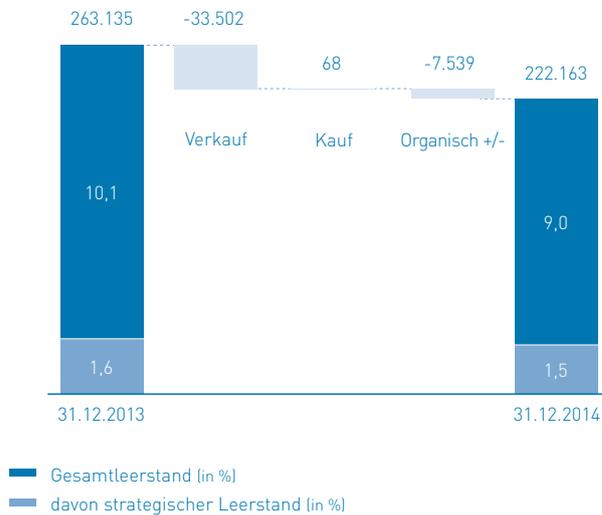


Entwicklung Leerstand nach Nutzungsart<sup>1)</sup>  
(in %)

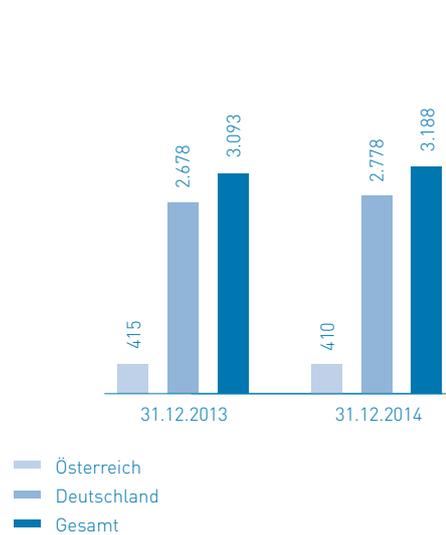


<sup>1)</sup> Aufteilung nach Gewerbe bzw. Wohnen ergibt sich aus dem Überwiegen der Gewerbe- oder Wohnnutzfläche des Gebäudes.

Entwicklung Leerstand  
(in m<sup>2</sup>)



Verwaltete Flächen nach Segmenten  
(in Tsd m<sup>2</sup>)



### Immobilienleistungen

Im Rahmen des strategischen Gesamtkonzepts wurde der Geschäftsbereich Immobilienleistungen in den letzten Jahren deutlich redimensioniert. Während die Dienstleistungen im Rahmen der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands (Verwaltung, Vermietung, etc.) bis auf die Verwaltung der Wohnungseigentumsbestände in Österreich im Wesentlichen beibehalten wurden, reduzierte conwert das Dienstleistungsgeschäft mit Dritten auf wenige ausgewählte Mandate, im Wesentlichen die DWS-Immobilienfonds.

In Österreich wurden im Geschäftsjahr 2014 neue Mietverhältnisse für 726 Einheiten (inkl. Stellplätze) abgeschlossen. Die Zahl der vermieteten Einheiten (inkl. Stellplätze) betrug in Deutschland und den übrigen Ländern 4.694, davon 23,2 % für Dritte. In den drei Segmenten konnten 2.529 Einheiten (inkl. Stellplätze) mit einer Fläche von 191.186 m<sup>2</sup> verkauft werden. Zum Jahresende wurden 56.928 Einheiten (inkl. Stellplätze) mit 3.187.858 m<sup>2</sup> Nutzfläche aus dem eigenen Bestand sowie für Dritte mit einem Anteil von 31,4 % verwaltet.

# Umsatzentwicklung

Entwicklung Umsatzerlöse nach Segmenten und Geschäftsfeldern

(in Mio €)	Österreich		Deutschland		Übrige Länder		Konzernüberleitung		Konzern		Änderung
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	
Vermietungserlöse	62,7	65,9	169,0	155,7	8,5	8,4	(2,9)	(2,7)	237,3	227,3	4,4 %
Veräußerungserlöse	29,8	148,7	96,1	118,8	7,5	6,4	0,0	0,0	133,5	273,9	-51,3 %
Dienstleistungserlöse	17,4	22,7	33,3	36,9	1,1	1,2	(41,4)	(47,1)	10,5	15,2	-31,1 %
<b>Umsatzerlöse Gesamt</b>	<b>109,9</b>	<b>237,3</b>	<b>298,4</b>	<b>311,4</b>	<b>17,0</b>	<b>16,0</b>	<b>(44,3)</b>	<b>(49,8)</b>	<b>381,2</b>	<b>516,4</b>	<b>-26,2 %</b>

Die Umsatzerlöse von conwert resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung des Immobilienbestands, dem Verkauf von einzelnen Wohnungen, Gesamtobjekten und Portfolios sowie Honoraren für Immobiliendienstleistungen für Dritte. 2014 ging der Umsatz im Jahresvergleich um rund 26 % zurück. Die Umsatzentwicklung spiegelt die Ausrichtung von conwert als Entwickler und Bestandshalter von Immobilien mit Fokus auf Wohnimmobilien wider.

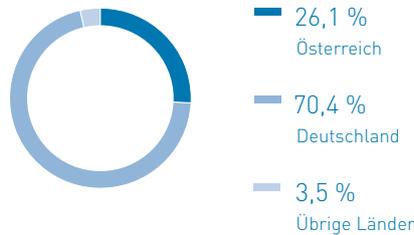
## Vermietungserlöse

Die Vermietungserlöse stiegen im Jahresvergleich um 4,4 %, obwohl die Nutzfläche des Portfolios aufgrund von Verkäufen kleiner war als 2013. Die Verbesserung ist einerseits darauf zurückzuführen, dass das GE-Portfolio erstmals ganzjährig konsolidiert war, andererseits aber auch auf die deutliche Reduktion des Leerstands und auf gestiegene Quadratmetermieten.

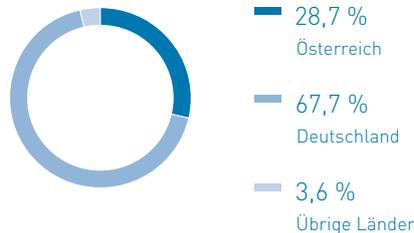
Diese Verbesserungen schlugen sich in einem höheren Nettomietergebnis (NRI) nieder. Der NRI stieg um 6,6 % auf 150,7 Mio €, die NRI-Marge (NRI/Mieterlöse) stieg auf 63,5 %. conwert weist im Gegensatz zu den meisten deutschen Peers weiterverrechenbare Betriebskosten in den Mieterlösen aus. Um die NRI-Marge von conwert mit den deutschen Peers vergleichbar zu machen, zeigt conwert auch eine NRI-Marge, in der die Mieterlöse um die weiterverrechenbaren Betriebskosten bereinigt sind. Die bereinigte NRI-Marge (NRI/Mieterlöse abzüglich weiterverrechenbare Betriebskosten) stieg auf 85,0 %.

Vermietungserlöse nach Segmenten vor Konzernüberleitung

2014



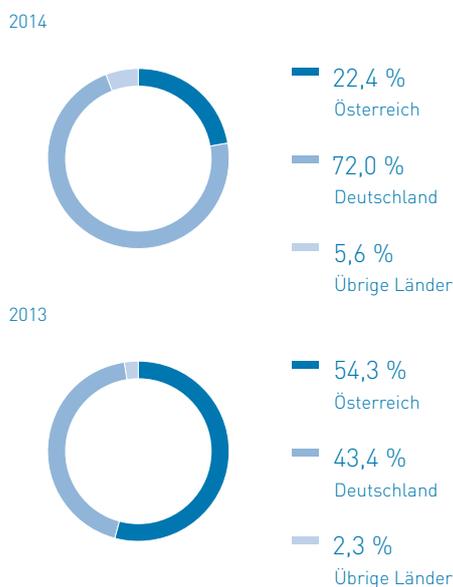
2013



Entwicklung NRI nach Segmenten

(in Mio €)	2014	2013
Österreich	40,5	42,2
Deutschland	99,2	88,4
Übrige Länder	4,3	6,1
Konzernüberleitung	6,6	4,7
<b>Konzern</b>	<b>150,7</b>	<b>141,4</b>

#### Veräußerungserlöse nach Segmenten



#### IFRS-Marge Veräußerungserlöse (in %)



#### Veräußerungserlöse

conwert veräußert regelmäßig Immobilien und Teilportfolios sowie einzelne Einheiten aus seinem Immobilienbestand an Investoren und private Nutzer. 2014 gingen die im Jahresabschluss ausgewiesenen Verkaufserlöse gegenüber 2013 um etwas mehr als 50 % auf 133,4 Mio € zurück. Dabei sind Verkäufe mit einem Gesamtvolumen von 95,7 Mio € (davon 27,5 Mio € Österreich, 26,9 Mio € Deutschland, 41,3 Mio € Übrige Länder), die bereits 2014 verbindlich vereinbart, formal aber erst nach dem Bilanzstichtag abgeschlossen wurden oder werden, noch nicht berücksichtigt. Unter Einbeziehung dieser Position (in der Bilanz unter „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“) wurde nahezu der Vorjahreswert erreicht.

Der IFRS-Gewinn aus den Veräußerungen betrug 11,1 Mio €, die Marge nach IFRS erreichte damit 9,0 %. Das ist deutlich höher als geplant und ist auf die vorteilhafte Situation in den Teilmärkten Wohnen in Deutschland und Österreich sowie den großen Anteil an Wohnungsverkäufen an den Veräußerungserlösen (72,9 %; 2013 nur 62,2 %) zurückzuführen. Bei Wohnungsveräußerungen liegen die erzielbaren Margen typischerweise deutlich über den bei Objekt- oder Portfolioverkäufen möglichen Veräußerungsmargen. Verkäufe aus dem Bereich Gewerbeimmobilien wurden zum Großteil auf 2015 verschoben, da 2014 keine befriedigenden Erlöse möglich gewesen wären und conwert mit einem besseren Transaktionsumfeld für die conwert-Gewerbeimmobilien 2015 rechnet.

#### Dienstleistungserlöse

Die für Dienstleistungen im Rahmen der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienportfolios von conwert ausgewiesenen Erlöse waren 2014 mit 41,4 Mio € leicht rückläufig. Die externen Dienstleistungserlöse, die mit Immobiliendienstleistungen für Dritte erwirtschaftet werden, sanken um knapp ein Drittel. Der Rückgang erfolgte plangemäß aufgrund der Konzentration des externen Dienstleistungsgeschäfts auf wenige ausgewählte Mandate wie das Asset Management und die Immobilienverwaltung für Fonds der deutschen DWS-Gruppe. Deutlich zurückgefahren wurden insbesondere Maklerdienstleistungen für Dritte, aber auch das Geschäftsfeld Immobilienverwaltung für Dritte.

#### Entwicklung Immobiliendienstleistungen

(in Mio €)	Umsätze Drittgeschäft	Umsätze intern	Dienstleistungsumsätze Gesamt vor Konzernüberleitung
2012	27,3	60,6	87,9
2013	15,2	47,1	62,3
2014	10,5	41,4	51,9

## Ertragsentwicklung

Die 2013 durchgeführte strategische Neuausrichtung von conwert als Entwickler und Bestandshalter mit Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich spiegelte sich 2014 auch deutlich in der Geschäftsentwicklung wider. Höheren Erträgen aus dem

Vermietungsgeschäft standen ein deutlicher Rückgang der Erträge aus Immobilienverkäufen und reduzierte Umsatzerlöse aus Immobiliendienstleistungen für Dritte gegenüber. Positiv schlugen sich eine leichte Verbesserung des Neubewertungsergebnisses sowie deutlich reduzierte Kosten zu Buche und trugen so dazu bei, dass insgesamt ein EBIT in nahezu gleicher Höhe wie 2013 erzielt wurde.

### Überblick über ausgewählte Daten der Ertragslage

		2014	2013	Änderung
<b>Vermietung</b>				
Vermietungserlöse	Mio €	237,3	227,3	4,4 %
Immobilienaufwendungen	Mio €	(86,6)	(85,9)	0,8 %
<b>Nettoergebnis aus Vermietung</b>	Mio €	<b>150,7</b>	141,4	6,6 %
<b>Verkauf von Immobilien</b>				
Veräußerungserlöse	Mio €	133,5	273,9	-51,3 %
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	Mio €	(122,4)	(246,6)	-50,4 %
<b>Nettoergebnis aus dem Verkauf von Immobilien</b>	Mio €	<b>11,1</b>	27,3	-59,5 %
Umsatzerlöse Dienstleistungen	Mio €	10,5	15,2	-31,1 %
<b>Neubewertung des Immobilienportfolios</b>				
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Immobilienwerts	Mio €	15,9	9,1	73,8 %
Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	Mio €	(2,9)	(2,6)	10,7 %
<b>Nettoergebnis aus der Neubewertung des Immobilienportfolios</b>	Mio €	<b>13,0</b>	6,5	100 %
<b>Finanzergebnis</b>	Mio €	<b>(131,5)</b>	(74,7)	76,0 %
<b>Administrative Kosten</b>				
Personalaufwendungen	Mio €	(27,2)	(32,3)	-15,8 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	Mio €	(40,4)	(45,0)	-10,2 %
<b>Kosten gesamt</b>	Mio €	<b>(67,6)</b>	(77,3)	-12,6 %
<b>Unternehmensergebnisse</b>				
EBITDA (Betriebsergebnis vor Zu- und Abschreibungen)	Mio €	109,9	116,8	-5,9 %
EBIT (Betriebsergebnis)	Mio €	121,6	123,4	-1,5 %
EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern)	Mio €	(9,9)	48,7	-
Konzernergebnis nach Anteilen anderer Gesellschafter	Mio €	(12,0)	7,5	-
Unverwässertes Ergebnis/Aktie	€	(0,14)	0,09	-
Verwässertes Ergebnis/Aktie	€	(0,14)	0,09	-
<b>Sonstige Kennzahlen</b>				
Cash Profit <sup>1)</sup>	Mio €	37,9	43,3	-12,5 %
Net Rental Income (NRI)	Mio €	150,7	141,4	6,6 %
NRI-Marge	%	63,5	62,2	2,1 %
Bereinigte NRI-Marge <sup>2)</sup>	%	85,0	81,4	4,5 %
FFO I (Funds from Operations vor Verkaufsergebnis und Einmaleffekten) <sup>3)</sup> /Aktie	€	0,42	0,44	-4,5 %
FFO II (Funds from Operations nach Verkaufsergebnis) <sup>4)</sup> /Aktie	€	0,47	0,63	-25,4 %

<sup>1)</sup> Cash Profit: FFO II - tatsächlich liquiditätswirksame Steuern

<sup>2)</sup> Marge auf die Netto-Vermietungserlöse (Vermietungserlöse abzüglich weiterverrechenbare Betriebskosten)

<sup>3)</sup> FFO I: Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) - Differenz zwischen Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien + Aufwendungen des Verkaufsergebnisses -/+ positives/negatives Bewertungsergebnis + Abschreibungen und Wertberichtigungen + unbare Teile Finanzergebnis und sonstige Kosten ohne Berücksichtigung des Anteils am Ergebnis assoziierter Unternehmen + Restrukturisierungskosten/one-off Kosten

<sup>4)</sup> FFO II: FFO I + Differenz zwischen Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien - Aufwendungen des Verkaufsergebnisses

## Neubewertungsergebnis

Das Immobilienportfolio von conwert wird jährlich durch externe Gutachter bewertet. Das Deutschland-Portfolio wurde zum überwiegenden Teil durch das internationale Immobilienunternehmen CB Richard Ellis (CBRE), das Österreich-Portfolio, die Immobilien der ECO Business-Immobilien AG und die Immobilien in den übrigen Ländern (exkl. Ukraine) durch den Immobilienbewerter Malloth und Partner und die Immobilien der KWG durch das internationale Immobilienunternehmen Jones Lang LaSalle bewertet. Die Immobilie in der Ukraine wurde durch DTZ bewertet. In die Bewertung fließen die Entwicklung des Marktes ebenso ein wie die wirtschaftliche Entwicklung des Portfolios (Leerstände, Miethöhen, etc.).

Bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ist gemäß IAS 40 immer der beizulegende Zeitwert oder Fair Value für die Bewertung relevant. Auf- und Abwertungen sind somit bilanz- und ertragswirksam und im Nettoergebnis aus den Zeitwertanpassungen

ersichtlich. Das Portfolio „Zum Verkauf gehaltene Immobilien“ umfasst die Objekte, deren Verkauf bereits in naher Zukunft erfolgen wird. Für dieses kommen die Vorschriften des IAS 2 zum Tragen, die verlangen, dass stets der niedrigere Wert aus Anschaffungs- bzw. Zeitwert berücksichtigt wird. Dadurch sind Aufwertungen über den Anschaffungspreis hinaus nicht möglich, Abwertungen werden jedoch voll bilanzwirksam.

2014 betrug das Nettoergebnis aus allen für das conwert-Portfolio vorgenommenen Auf- und Abwertungen 13,0 Mio €. Dabei verlief die Wertentwicklung sowohl nach Segmenten als auch nach Nutzungsarten höchst unterschiedlich. Die Wohnungsportfolios in Österreich und Deutschland verzeichneten erfreuliche Wertsteigerungen, hingegen mussten auf Gewerbeimmobilien in Österreich (vor allem aus dem ECO-Portfolio) und auf den Immobilienbestand in den übrigen Ländern erhebliche Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes vorgenommen werden.

Fair Value-Anpassungen 2014 nach Segmenten und Nutzungsart<sup>1)</sup>

		Österreich	Deutschland	Übrige Länder	Konzern**)
Aufwertungen aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Wohnen Mio €	18,9	46,8	-	65,6
	Gewerbe Mio €	5,5	2,0	-	7,5
Abwertungen aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Wohnen Mio €	(0,9)	(21,4)	(3,0)	(25,3)
	Gewerbe Mio €	(18,4)	(6,5)	(7,0)	(31,9)
Abwertungen des Immobilienvermögens der zum Verkauf gehaltenen Immobilien	Wohnen Mio €	(0,1)	0,0	(0,2)	(0,3)
	Gewerbe Mio €	(2,4)	(0,2)	-	(2,6)
Wertanpassungen gesamt	Wohnen Mio €	17,9	25,4	(3,2)	40,1
	Gewerbe Mio €	(15,4)	(4,6)	(7,0)	(27,1)
Immobilienvermögen zum 31.12.2014	Wohnen Mio €	358,3	1.446,6	27,2	1.832,1
	Gewerbe Mio €	593,2	329,4	55,8	978,4
Immobilienvermögen je m <sup>2</sup>	Wohnen €	1.759,09	911,45	1.053,55	1.008,50
	Gewerbe €	1.675,17	1.294,39	1.163,05	1.490,16

Fair Value-Anpassungen 2014 nach Segmenten und Nutzungsart<sup>1)</sup>

(in %)	Österreich	Deutschland	Übrige Länder	Konzern
Wohnen	5,0	1,8	(11,6)	2,2
Gewerbe	(2,6)	(1,4)	(12,6)	(2,8)
Gesamt	0,3	1,2	(12,3)	0,5

## Abschreibungen

Wie im Vorjahr gab es auch 2014 nur geringfügige Abschreibungen und außerplanmäßige Wertminderungen in Höhe von 1,3 Mio € (2013: 1,0 Mio €).

## Personalaufwendungen

Die Personalkosten im conwert-Konzern konnten 2014 im Jahresvergleich um rund 15 % gesenkt werden. Die Kostensenkungen wurden primär durch Maßnahmen zur Effizienzsteigerung sowie durch die Reduktion des Dienstleistungsgeschäfts für Dritte erzielt.

<sup>1)</sup> Fair Value-Allokation nach Gewerbe bzw. Wohnen ergibt sich aus dem Überwiegen der Gewerbe- oder Wohnnutzfläche des Gebäudes.

\*\*1) nach Konsolidierung

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden im Geschäftsjahr 2014 um rund 10,2 % reduziert obwohl die Forderungsverluste und Wertberichtigungen von Forderungen gegenüber dem Vorjahr sogar um 50,0 % gestiegen sind.

### Finanzergebnis

Das negative Finanzergebnis hat sich im Jahresvergleich massiv verschlechtert und lag mit (131,5) Mio € um 56,8 Mio € tiefer als 2013. Das Ergebnis ist dabei in hohem Maß durch die Verschlechterung der beizulegenden Zeitwerte für Zinssicherungsgeschäfte belastet. In den Jahren 2007 bis 2010 wurden in Form von Swaps umfangreiche Absicherungen gegen steigende Zinsen vorgenommen. Tatsächlich sank das Zinsniveau seither und liegt deutlich unter den durch die Swaps fixierten Zinssätzen. Die durchschnittlichen, cash-wirksamen Zinskosten betragen 4,03 % zum Stichtag 31. Dezember 2014.

Bei allen ineffektiven Swaps, bei denen das Grundgeschäft nicht mehr existiert, muss eine Kapitalisierung der Zinsdifferenz bis zum Laufzeitende vorgenommen werden, die dann über die fiktive Laufzeit erfolgswirksam aufgelöst wird. Im Finanzergebnis schlägt sich diese Position mit (21,3) Mio € negativ zu Buche.

### Funds from Operations (FFO) und Cash Profit

Die für conwert wesentliche Kennzahl Funds from Operations vor Verkaufsergebnis und Einmaleffekten (FFO I) sank 2014 leicht von 36,2 Mio € auf 34,8 Mio €; gleichzeitig halbierten sich aber 2014 die Einmalkosten. Der FFO II, in dem auch die Buchgewinne aus Immobilienverkäufen berücksichtigt sind, sank wegen des gesunkenen Verkaufsvolumens deutlich von 52,1 Mio € im Jahr 2013 auf 39,0 Mio € im Jahr 2014. Der auch liquiditätswirksame Ertragssteuern berücksichtigende Cash Profit sank im Jahresvergleich jedoch nur von 43,3 Mio € auf 37,9 Mio €.

#### FFO im Detail

(in Mio €)	2014	2013
EBT	(9,9)	48,7
Abzug Differenz zw. Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien	(11,1)	(27,3)
Operativer Aufwand Verkaufsergebnis	6,8	11,4
Abzug Immobilien-Bewertungsergebnis	(13,0)	(6,5)
Abschreibungen und Bewertungsanpassungen	1,3	1,0
Unbare Teile des Finanzergebnisses und andere unbare Kosten	58,1	3,2
Restrukturierungskosten/one-off Kosten	2,5	5,8
FFO I <sup>1)</sup> (exkl. Verkäufe)	34,8	36,2
Differenz zw. Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien	11,1	27,3
Operativer Aufwand Verkaufsergebnis	(6,8)	(11,4)
FFO II <sup>2)</sup> (inkl. Verkäufe)	39,0	52,1
FFO II <sup>2)</sup> (inkl. Verkäufe) exkl. Cash Taxes/Cash Profit	37,9	43,3

<sup>1)</sup> FFO I: Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) - Differenz zwischen Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien + Aufwendungen des Verkaufsergebnisses -/+ positives/negatives Bewertungsergebnis + Abschreibungen und Wertberichtigungen + unbare Teile Finanzergebnis und sonstige Kosten ohne Berücksichtigung des Anteils am Ergebnis assoziierter Unternehmen + Restrukturierungskosten/one-off Kosten

<sup>2)</sup> FFO II: FFO I + Differenz zwischen Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien - Aufwendungen des Verkaufsergebnisses

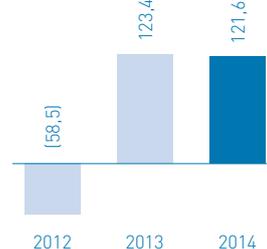
#### Entwicklung EBT

(in Mio €)



#### Entwicklung EBIT

(in Mio €)



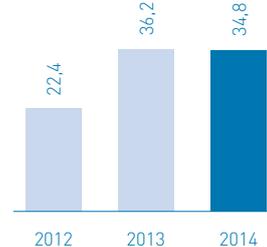
#### Entwicklung Finanzergebnis

(in Mio €)



#### Entwicklung FFO I<sup>1)</sup>

(in Mio €)



#### Entwicklung FFO II<sup>2)</sup>

(in Mio €)



# Finanz- und Vermögenslage

## Überblick Bilanzkennzahlen

		31.12.2014	31.12.2013	Änderung
Summe langfristige Vermögenswerte	Mio €	2.536,3	2.666,4	-4,9 %
davon als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Mio €	2.505,0	2.616,6	-4,3 %
Summe kurzfristige Vermögenswerte	Mio €	437,7	499,3	-12,3 %
davon zum Verkauf gehaltene Immobilien	Mio €	209,8	251,5	-16,6 %
davon zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	Mio €	97,4	0,0	-
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Mio €	72,7	128,6	-43,5 %
Summe Eigenkapital	Mio €	1.104,6	1.128,6	-2,1 %
davon Minderheitsanteile	Mio €	59,3	61,9	-4,2 %
Summe langfristige Schulden	Mio €	1.580,5	1.532,3	3,1 %
davon langfristige Kreditverbindlichkeiten	Mio €	1.120,4	1.081,6	3,6 %
davon Anleiheverbindlichkeit	Mio €	64,8	64,7	0,1 %
davon Wandelschuldverschreibungen	Mio €	174,6	205,2	-14,9 %
Summe kurzfristige Schulden	Mio €	288,9	504,9	-42,8 %
davon kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	Mio €	221,3	378,0	-41,4 %
Bilanzsumme (Summe Vermögenswerte bzw. Summe Eigenkapital und Schulden)	Mio €	2.974,0	3.165,7	-6,1 %
Eigenkapitalquote <sup>*)</sup>	%	37,1	35,6	4,2 %
Gearing <sup>**)</sup>	%	143,8	154,2	-6,8 %
Loan-to-Value	%	53,6	55,9	4,1 %
Nettoverschuldung	Mio €	1.588,4	1.740,6	-8,7 %

<sup>\*)</sup> Eigenkapital inkl. Minderheitenanteile

<sup>\*\*)</sup> Summe Nettoverschuldung/Summe Eigenkapital

### Vermögenswerte

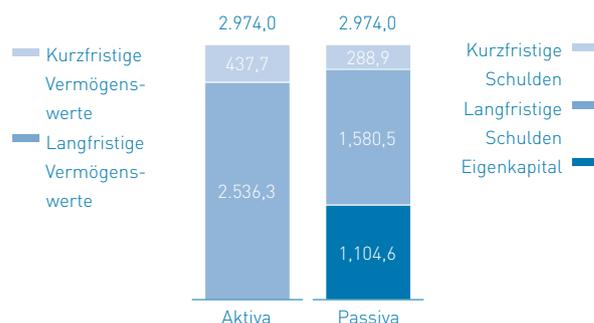
Die Wertentwicklung des Immobilienportfolios war insgesamt positiv. Unterm Strich erzielte conwert ein positives Bewertungsergebnis von 13,0 Mio €. Die Vermögenswerte reduzierten sich 2014 jedoch durch den planmäßigen Verkauf von Immobilien um 6,1 %. Neu scheinen in der Bilanz „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ auf. Diese Position umfasst insbesondere entsprechend den Bestimmungen von IFRS 5 Immobilien in der Tschechischen Republik, Österreich und Deutschland, deren Verkauf bereits vereinbart, zum Bilanzstichtag aber noch nicht abgeschlossen war.

Insbesondere aufgrund von Rückkäufen von Wandelschuldverschreibungen im Nominale von 34,8 Mio € und anderer Maßnahmen zur Senkung der künftigen Zinskosten reduzierte sich der Bestand an liquiden Mitteln (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) um 43,5 % auf 72,7 Mio €.

### Eigenkapital

Das Eigenkapital der Gesellschaft ging im Jahresvergleich geringfügig um 2,1 % zurück und lag zum Jahresende bei 1.104,6 Mio €.

Bilanzstruktur zum 31.12.2014  
(in Mio €)



### Genehmigtes und bedingtes Kapital

Gemäß § 38 Abs. 2 SEG in Verbindung mit § 169 AktG wurde der Verwaltungsrat im Geschäftsjahr 2013 durch die 12. ordentliche Hauptversammlung von conwert am 8. Mai 2013 ermächtigt, eine Kapitalerhöhung um bis zu weitere 213.398.180 € durch Ausgabe von bis zu 42.697.636 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien durchzuführen. Im Falle von Erhöhungen des Grundkapitals gegen Sacheinlage ist der Verwaltungsrat ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre bis zu einem Nominale von 85.359.273 € (20 %) auszu-schließen. Von diesem Recht hat der Verwaltungsrat im Geschäftsjahr 2014 keinen Gebrauch gemacht.

Weiters verfügt die Gesellschaft auf Basis entsprechender Beschlüsse der Hauptversammlungen am 15. April 2010 und am 7. Mai 2014 über bedingtes Kapital in Höhe von insgesamt 25,6 Mio (30 %) neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien. Dieses bedingte Kapital dient der Bedienung von Wandelschuldverschreibungen. 2014 machte kein Wandelschuldverschreibungsinhaber von den ihm eingeräumten Umtausch- und Bezugsrecht Gebrauch.

### Langfristige und kurzfristige Schulden

Das gesamte Finanzierungsvolumen von conwert belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2014 auf 1.596,8 Mio €. Davon entfielen auf langfristige Kredite 1.120,4 Mio € (31.12.2013: 1.081,6 Mio €) und 221,3 Mio € auf kurzfristige Kredite (31.12.2013: 378,0 Mio €).

- + Wegen fortgeschrittener Verkaufsverhandlungen wurden Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 15,7 Mio € (31.12.2013: 0,0 Mio €) in die Bilanzposition „Zur Veräußerung gehaltene Schulden“ umgeschichtet.
- + Wegen vertraglich vereinbarter, beidseitiger Kündigungsrechte wurden zum 31. Dezember 2014 Kreditverbindlichkeiten im Nominale von 25,9 Mio € in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen, obwohl die Kreditverträge sowie die zugrundeliegenden bankinternen Kreditgenehmigungen dieser Kreditverbindlichkeiten langfristige Laufzeiten (bis zwischen 2021 und 2033) aufweisen. In der Praxis geht das Unternehmen in Anbetracht des Parteiwillens und des jeweiligen wirtschaftlichen Status der Finanzierungen von einem wahrscheinlichen Fristigkeitenprofil von lediglich 2,4 Mio € im einjährigen Bereich, 9,1 Mio € im ein- bis fünfjährigen Bereich und von 14,4 Mio € von mehr als 5 Jahren aus.
- + Die Wandelanleihe 2012-2018 ist ungeachtet etwaiger Kündigungsrechte mit ihrem Fälligkeitsdatum dargestellt.

	Nominal- zinssatz (in %)	Effektiv- verzinsung gewichtet (in %)	Durchschnittliche Fälligkeit gewichtet (in Jahren)	Buchwert nach IFRS (in Mio €)
<b>Wandelschuldverschreibungen</b>				
Laufzeitende 2016	5,3	7,1	1,1	98,8
Laufzeitende 2018	4,5	6,1	3,7	75,8
<b>Anleiheverbindlichkeit</b>				
Laufzeitende 2017	5,8	5,9	2,5	64,8
<b>Variabel verzinsliche Kreditverbindlichkeiten</b>				
Laufzeitende 2015	1,9	2,7	0,8	69,9
Laufzeitende 2016-2019	1,5	1,6	3,0	523,0
Laufzeitende nach 2019	1,6	1,7	13,2	432,2
<b>Variabel verzinsliche Kreditverbindlichkeiten</b>				
Laufzeitende 2015	5,5	5,5	0,7	20,5
Laufzeitende 2016-2019	4,6	4,7	1,8	56,6
Laufzeitende nach 2019	3,5	3,7	13,9	217,3
<b>Finanzierungsleasing</b>				
Laufzeitende 2016-2019	1,6	1,6	5,0	8,5
Laufzeitende nach 2019	1,4	1,4	18,1	29,4
<b>Gesamt</b>				<b>1.596,8</b>

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen (inkl. Anleihen und Wandelschuldverschreibungen) betrug zum Stichtag 31. Dezember 2014 7,30 Jahre (31.12.2013: 7,79 Jahre). Vom gesamten Finanzierungsvolumen waren 66,5 % variabel sowie 33,5 % fix verzinst. Gegen Zinsänderungsrisiken waren zum Stichtag 78,1 % der Finanzverbindlichkeiten abgesichert.

Der cashwirksame Stichtagszinssatz des Finanzierungsvolumens betrug 2,57 % p.a. vor Hedgingkosten und 4,03 % p.a. nach Hedgingkosten. Der Anteil der Verbindlichkeiten in Euro betrug zum Stichtag mehr als 99 %, die restlichen Verbindlichkeiten lagen in Tschechischen Kronen vor.

Im Anhang unter Punkt 8 zeigt die Zinssensitivitätsanalyse weitere Eckpunkte zur Finanzierung. Da ein Großteil der Finanzverbindlichkeiten gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert war, würde eine Zinssatzerhöhung um 100 Basispunkte bei dem zum Stichtag vorhandenen Finanzierungsvolumen einen finanziellen Mehraufwand von nur rund 3,9 Mio € verursachen. Gleichzeitig hätte ein Anstieg der Zinskurve einen positiven Effekt auf die Marktwerte der Derivate von conwert.

Neben dem ordentlichen Zinsaufwand sind im Finanzergebnis von (131,5) Mio € auch erhebliche außerordentliche, teilweise unbare Positionen enthalten, welche sich im Wesentlichen aus Effekten aus der Zuschreibung und dem vorzeitigen Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen von (4,9) Mio € - davon entfallen (3,6) Mio € auf IFRS-Geldkosten - und Umstrukturierungen bzw. Wertveränderungen von Derivaten (netto 50,6 Mio €) zusammensetzen.

#### Fristigkeiten der Kreditverbindlichkeiten

(vor Abzug von Transaktionskosten)

(in Mio €)	Prolongationsvolumen
2015	90,4
2016	153,4
2017	209,4
2018	83,7
2019	141,9
2020	37,5
2021	14,3

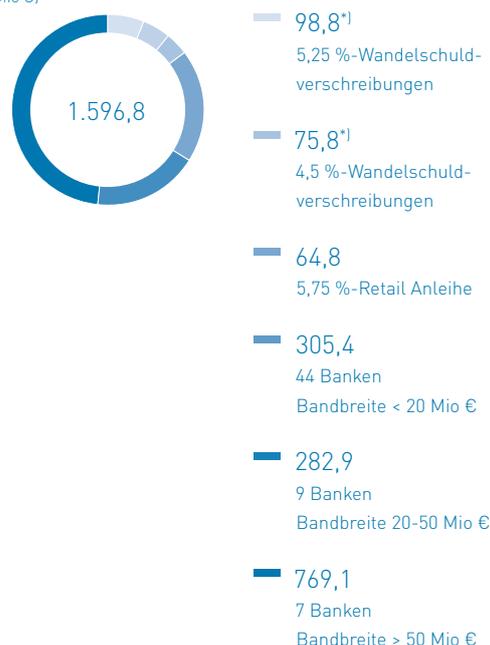
Die binnen Jahresfrist fälligen Kreditverbindlichkeiten zeigen folgende Fälligkeitsstruktur:

(in Mio €)	Kreditvolumen
1. Halbjahr 2015	22,7
2. Halbjahr 2015	67,7
Gesamt	90,4

Auf der Kreditgeberseite stehen sowohl große internationale Banken und Hypothekenfinanzierer als auch kleine regionale Sparkassen und Landesbanken. Rund 98 % der Kreditverbindlichkeiten waren zum Stichtag 31. Dezember 2014 mit Hypotheken besichert. Dies entspricht einem Volumen von 1.335,8 Mio € und ist ein Indiz für die konservative Finanzierungsstrategie von conwert.

#### Finanzverbindlichkeiten zum 31.12.2014

(in Mio €)



\* Fremdkapitalanteil der Wandelschuldverschreibungen

Die Nettoverbindlichkeiten von conwert beliefen sich zum Stichtag 31. Dezember 2014 auf 1.596,8 Mio € (31.12.2013: 1.740,6 Mio €).

#### Loan to Value

Während des Geschäftsjahrs 2014 gingen die Nettofinanzverbindlichkeiten stärker zurück als das Immobilienvermögen. Dadurch sank der Loan-to-Value (LTV, Verschuldungsgrad bezogen auf die Immobilienprojekte, unter Berücksichtigung des Bestands an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten) um 2,3 Prozentpunkte auf 53,6 %, den niedrigsten Wert seit 2009.

#### Loan to Value zum 31.12.

(in %)



## Cashflow

Im Geschäftsjahr 2014 gingen die liquiden Mittel um 42,5 % auf 73,9 Mio € zurück. Dafür war der starke Anstieg des negativen Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit durch die Reduktion der Kreditverbindlichkeiten und den Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen ausschlaggebend. Beim Cashflow aus dem Ergebnis konnte hingegen eine leichte Verbesserung von 109,3 Mio € im Vorjahr auf 111,4 Mio € in 2014 erreicht werden, der Cashflow aus dem gesamten operativen Bereich (Cashflow aus Geschäftstätigkeit) stieg sogar sehr deutlich von 159,4 Mio € um 19,4 % auf 190,4 Mio €.

### Überblick Cashflow

(in Mio €)	2014	2013	Änderung
Ergebnis nach Ertragsteuern	(8,9)	13,3	-
Cashflow aus Ergebnis	111,4	109,3	2,0 %
Cashflow aus Geschäftstätigkeit	190,4	159,4	19,4 %
Cashflow aus Investitionstätigkeit	15,8	(49,1)	-
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	(260,9)	(118,9)	-
Veränderung der liquiden Mittel	(54,7)	(8,6)	-
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	128,6	137,2	-6,3 %
Liquide Mittel zum Ende der Periode	73,9	128,6	-42,5 %

## Capex und Instandhaltungsaufwendungen

In den Ausgaben für Investitionen in Immobilien (Capex oder aktivierte Investitionen in den Bestand) werden sämtliche wertsteigernde Arbeiten an einem Gebäude oder einer Wohnung berücksichtigt. Die aktivierten Investitionen in den Bestand betragen im Geschäftsjahr 2014 42,7 Mio € für das Hold-Portfolio und 10,1 Mio € für das Sell-Portfolio.

In den aktivierten Investitionen in den Bestand sind aber auch Ausgaben für Immobilienprojekte enthalten. 2014 investierte conwert insbesondere in Deutschland in Sanierungsprojekte in den 2013 erworbenen Portfolios sowie in ein Projekt in Berlin. Unter Bereinigung um aktivierte Investitionen in Projekte betragen die Capex-Investitionen in den Bestand durchschnittlich 13,42 €/m<sup>2</sup> nach 9,84 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen 2014 4,28 €/m<sup>2</sup> nach 6,83 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Insgesamt wendete conwert inklusive Instandhaltung 17,70 €/m<sup>2</sup> (2013: 17,23 €/m<sup>2</sup>) für das Portfolio bereinigt um Projekte auf.

### Überblick Capex und Instandhaltungsaufwendungen

(in €/m <sup>2</sup> )	2014	2013	Änderung
Capex Hold-Portfolio	17,95	14,25	26,0 %
Instandhaltungen	4,28	7,20	-40,8 %
Capex + Instandhaltungen Gesamtportfolio	24,96	28,85	-13,5 %
Capex + Instandhaltungen Gesamtportfolio bereinigt um Projekte	17,70	17,23	2,7 %

# EPRA-Berichterstattung

Aus Gründen der Transparenz und Vergleichbarkeit mit anderen börsennotierten Immobilienunternehmen weist conwert eine Reihe wichtiger Kennzahlen nach den Standards der EPRA („European Public Real Estate Association“), der führenden Interessensvertretung börsennotierter Immobilienunternehmen, aus. Diese Kennzahlen können von den nach IFRS-Regeln ermittelten Werten abweichen. Wegen der angestrebten einfachen Vergleichbarkeit werden die englischen Bezeichnungen der Kennzahlen übernommen.

Bei der Berechnung der Kennzahlen berücksichtigt conwert die „Best Practice Recommendations“ der EPRA in ihrer aktuell gültigen Fassung. Diese stehen auf der EPRA-Internetseite (<http://www.epra.com/regulation-and-reporting/bpr/>) zur Verfügung.

## Überblick EPRA-Kennzahlen<sup>1</sup>

		2014	2013
EPRA Earnings	Mio €	22,8	(16,8)
EPRA Earnings/Aktie	€	0,28	(0,20)
EPRA Net Asset Value (NAV)/Aktie	€	15,70	15,40
EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNAV)/Aktie	€	13,08	13,43
EPRA Net Initial Yield	%	6,3	6,2
EPRA Vacancy Rate	%	9,1	-
EPRA Cost Ratio inkl. direkte Leerstandskosten	%	13,1	16,6
EPRA Cost Ratio exkl. direkte Leerstandskosten	%	9,8	14,8

<sup>1</sup> EPRA „Topped up“ Net Initial Yield wird nicht ausgewiesen, für die Berechnung erforderliche Mietfreistellungen werden nicht gesondert erfasst

## Berechnung EPRA-Kennzahlen

### EPRA Earnings

(in Mio € sofern nicht gesondert gekennzeichnet)	2014	2013
Konzernergebnis nach Steuern	(8,9)	13,3
-/+ Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	(15,9)	(9,1)
- Differenz zw. Verkaufs- und Buchwert der verkauften Hold-Immobilien	0,7	(5,6)
- Differenz zw. Verkaufs- und Buchwert der verkauften Sell-Immobilien	(11,7)	(21,7)
-/+ Steuern aus Verkauf	2,8	6,8
-/+ Marktwertänderungen Derivate	50,7	(0,7)
-/+ latente Steuern auf Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	4,0	2,3
-/+ Anteil am Ergebnis assoziierter Unternehmen	(0,1)	(2,1)
-/+ Rückkauf Wandelschuldverschreibungen	1,3	-
<b>EPRA Earnings</b>	<b>22,8</b>	<b>(16,8)</b>
<b>EPRA Earnings/Aktie (in €)</b>	<b>0,28</b>	<b>(0,20)</b>

EPRA Net Asset Value (NAV), EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

(in Mio € sofern nicht gesondert gekennzeichnet)	31.12.2014	31.12.2013	Änderung
Eigenkapital	1.104,6	1.128,6	-2,1 %
Anzahl der Aktien am Stichtag abzgl. eigene Aktien (in Stück)	82.782.809	82.782.809	-
Auf die Aktionäre von conwert entfallendes Eigenkapital	1.045,3	1.066,6	-2,0 %
Neubewertung des Sell-Portfolios	27,4	26,3	4,2 %
Zeitwert Finanzinstrumente <sup>1)</sup>	114,2	84,2	35,6 %
Langfristige Mieterfinanzierungsbeiträge	9,8	11,6	-15,5 %
Latente Steuern	102,8	86,5	18,8 %
Unverwässerter EPRA NAV/Aktie (in €)	15,70	15,40	1,9 %
Zeitwert Finanzinstrumente <sup>1)</sup>	(114,2)	(84,2)	-35,6 %
Differenz Markt- und Buchwert von Fixkrediten	(36,9)	(25,1)	-47,0 %
Latente Steuern <sup>**)</sup>	(65,8)	(54,2)	-21,4 %
Unverwässerter EPRA NNNAV/Aktie (in €)	13,08	13,43	-2,6 %

<sup>1)</sup> Nettobetrag. In der EPRA NAV/Aktie-Kalkulation werden 25 % Körperschaftssteuer vom Zeitwert der Finanzinstrumente abgezogen.

<sup>\*\*)</sup> 50 %-Wahrscheinlichkeit berücksichtigt

EPRA Net Initial Yield

		2014	2013
Verkehrswert	Mio €	2.795,4	2.857,8
Mieteinnahmen p.a.	Mio €	174,9	177,5
EPRA Net Initial Yield <sup>1)</sup>	%	6,3	6,2

<sup>1)</sup> EPRA Net Initial Yield = Verkehrswert / Mieteinnahmen p.a.

EPRA Vacancy Rate

		2014
Soll-Miete netto (exkl. Projekte)	Mio €/M.	14,9
Durch Leerstand entgangene Miete (exkl. Projekte)	Mio €/M.	1,4
EPRA Leerstandsrate <sup>1)</sup>	%	9,1

<sup>1)</sup> EPRA Leerstandsrate = Durch Leerstand entgangene Miete / Soll-Miete

EPRA Cost Ratio

(in Mio € sofern nicht gesondert gekennzeichnet)	2014	2013
Immobilienaufwand	86,6	85,9
- Betriebskosten	(63,4)	(57,1)
= EPRA Costs inkl. Leerstandskosten	23,2	28,8
- Leerstandskosten	(5,9)	(3,1)
= EPRA Costs exkl. Leerstandskosten	17,3	25,7
Vermietungserlöse	237,3	227,3
- weiterverrechenbare Betriebskosten	(60,1)	(53,6)
= Vermietungserlöse abzüglich weiterverrechenbare Betriebskosten	177,2	173,7
EPRA Cost Ratio inkl. Leerstandskosten (in %)	13,1	16,6
EPRA Cost Ratio exkl. Leerstandskosten (in %)	9,8	14,8

<sup>1)</sup> EPRA Cost Ratio = EPRA Costs / Vermietungserlöse abzgl. weiterverrechenbare Betriebskosten

# Risikobericht

## Risikomanagementsystem

Der conwert-Konzern hat ein umfassendes, internationalen Standards entsprechendes Risikomanagementsystem (RMS) implementiert. Dieses wird regelmäßig durch interne und externe Instanzen auf seine Funktionsfähigkeit hin überprüft und weiterentwickelt, um die Erfüllung interner qualitativer Anforderungen und gesetzlicher Vorgaben sicherzustellen.

Das für den conwert-Konzern implementierte RMS ist als Regelkreis definiert:



- |                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| ■ Risikostrategie      | ■ Risikobewältigung   |
| ■ Risikoidentifikation | ■ Risikokommunikation |
| ■ Risikobewertung      | ■ Monitoring          |

Im Rahmen der **Risikostrategie** erfolgt die grundlegende Formulierung des Risikoverständnisses; zudem werden Zweck und Geltungsbereich des RMS definiert. Die Risikostrategie wird regelmäßig an veränderte Rahmenbedingungen angepasst. Die Risikostrategie des conwert-Konzerns sieht vor, keine unkalkulierbaren Risiken einzugehen und kalkulierbare Risiken durch geeignete Maßnahmen nach Möglichkeit so einzugrenzen, dass bei Eintritt eines solchen Risikos keine bestandsgefährdenden Effekte zu erwarten sind.

Die **Risikoidentifikation** ist ein permanent in allen Konzernbereichen ablaufender Prozess. Es werden Risikofelder definiert, einzelne Risiken erkannt bzw. Beobachtungsbereiche für mögliche Risiken bestimmt. Die Risikoidentifikation beinhaltet auch das Erkennen kurzfristig eintretender Veränderungen des Risikoumfeldes bzw. neuer Risiken.

Durch die **Risikobewertung** wird das nominelle Gefährdungspotenzial („Auswirkung“) einzelner Risiken unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit ermittelt. Das nominelle Gefährdungspotenzial ist jener Betrag, mit dem das geplante Periodenergebnis negativ beeinflusst werden könnte. Risikokorrelationen werden dabei, soweit erkennbar, berücksichtigt. Durch Aggregation einzelner, nominell bewerteter Risiken ergibt sich eine kumulierte Risikoposition, die durch Maßnahmen der Risikobewältigung zu einer Risikonettoposition reduziert wird.

Die **Risikobewältigung** umfasst sowohl präventive als auch reaktive Maßnahmen einschließlich adhoc-Maßnahmen, die im Fall plötzlich eintretender neuer Risiken eingesetzt werden.

Die **Risikokommunikation** dient der strukturierten Beschaffung, Darstellung und Weitergabe der relevanten Informationen in Form des Risikoberichtswesens durch die definierten Verantwortlichen („Risk Owner“) an die Konzernleitung zwecks interner Risikosteuerung und Information der Stakeholder, insbesondere der Aktionäre.

Im Rahmen des laufenden **Monitorings** werden die Risiken und die definierten Maßnahmen überwacht. Außerdem wird regelmäßig die Funktionsfähigkeit des gesamten Risikomanagements überprüft.



Das Risikomanagement wird zentral durch die Risk Owner in den Bereichen der Konzernleitung und administration und dezentral durch die Regionalleitungen in Deutschland, Österreich und den übrigen Ländern ausgeübt. Die Risk Owner treffen einmal im Quartal als Risk Management Board zu einem Risk Jour Fixe zusammen. Bei diesem werden die wesentlichen identifizierten Risiken besprochen. Administration und Koordination des gesamten Risikomanagements erfolgen durch den zentralen Konzernleitungsbereich „Controlling, Risk Management und IKS“, der zum fachlichen Zuständigkeitsbereich des Chief Financial Officer gehört. Das Risikomanagement wird von den Geschäftsführenden Direktoren verantwortet, die regelmäßig dem Verwaltungsrat berichten.

#### Risikokategorien

Im Rahmen der Risikoidentifikation wurden sechs Risikokategorien definiert, die alle für die conwert-Gruppe relevanten Risikoquellen und Risikowirkungsebenen umfassen. Für jede Risikokategorie wurden einzelne Risiken identifiziert und in einem Risikokatalog zusammengefasst. Dieser dient zusammen mit der Risikomanagement-Konzernrichtlinie als Arbeitsgrundlage für die Ausübung der Risk Owner-Funktion.

#### Strategie

In die Risikokategorie „Strategie“ fallen jene Risiken, die sich aus der Entwicklung der Strategie für den Konzern, der Strategieumsetzung, aus strategischen Kooperationen und Beteiligungen sowie deren Verwaltung einschließlich der Beteiligungsstruktur und der gesellschaftsvertraglichen Gestaltung ergeben können. Die Risikokategorie „Strategie“ wird von den Geschäftsführenden Direktoren als Risk Owner unter direkter Einbindung der Verwaltungsratsvorsitzenden verantwortet.

Um Risiken dieser Kategorie zu minimieren erfolgt im conwert-Konzern eine laufende Marktbeobachtung und Überwachung der Konzernbereiche anhand der Planwerte, ein kontinuierliches Benchmarking sowie eine aktive Investor- und Public-Relations-Politik. Zudem wurden Investitionsrichtlinien ausgearbeitet, in denen die wirtschaftlichen Parameter sowohl regional als auch sektoral festgelegt sind. Sämtliche Investments unterliegen einem dem Investitionsvolumen adäquaten internen Genehmigungsprozess. Trotz dieser umfassenden Maßnahmen zur Beherrschung der strategischen Risiken ist nicht auszuschließen, dass der conwert-Konzern mittelbar aufgrund anhaltender gesamtwirtschaftlich nachteiliger Entwicklungen in seinem Bestand gefährdet werden könnte.

#### Wesentliche strategische Risiken

Risikobeschreibung	Auswirkung	Gegensteuerung
<b>Allgemeines Unternehmensrisiko</b>		
+ Unternehmensentwicklung verläuft nicht wie geplant	+ Sinkende Profitabilität + Effizienzverlust + Fehlende Identifikation der Mitarbeiter mit dem Unternehmen	+ Laufende Überprüfung der Unternehmensteile und des Budgets + Laufende Überprüfung der unternehmensinternen Abläufe
<b>Allgemeines Wirtschaftsrisiko</b>		
+ Wirtschaftskrisen und Marktzyklen belasten den Immobilienmarkt	+ Einbruch der Immobilienmärkte + Geschäftsrückgang	+ Diversifiziertes Immobilienportfolio + Hohe Preisstabilität bei hochwertigen Immobilien in Top-Lagen + Fokus der Geschäftstätigkeit auf Märkte mit fundamental positiver Entwicklung

#### Organisation und IT

Die Risikokategorie „Organisation und IT“ umfasst potenzielle Gefahrenszenarien, die im Rahmen der laufenden Managementaufgaben einschließlich der Mitarbeiterauswahl, -vergütung und -führung sowie aus organisatorischen Gründen und in allen Bereichen der Informationstechnologie auftreten könnten. Den in dieser Kategorie zusammengefassten Einzelrisiken wurden Risk Owner in den zentralen Konzernbereichen zugewiesen. Soweit ein direkter Bezug zu den operativen Bereichen auf regionaler Ebene gegeben ist, werden sie gleichzeitig auch von den Regionalleitungen als weitere Risk Owner gemanagt.

Aufgrund der aus risikopolitischer Sicht besonderen Bedeutung des IT-Bereichs wurde die IT-Strategie so weiterentwickelt, dass daraus auch in Zukunft keine Beschränkungen der operativen Tätigkeit der conwert-Gruppe zu erwarten sind. Es könnten sich jedoch – insbesondere durch nicht vorhersehbare kriminelle Eingriffe – Situationen ergeben, die einen geordneten Betrieb der IT-Infrastruktur so stören, dass dem conwert-Konzern daraus ein Nachteil entsteht.

#### Markt

Die Risikokategorie „Markt“ umfasst jene Risiken, die sich aus Entwicklungen in den Märkten ergeben, in denen der conwert-Konzern tätig ist. Darunter fallen auch Risiken, die sich aus Kundenbeziehungen oder aus der Wettbewerbssituation ergeben können. Durch die nominierten Risk Owner auf regionaler Ebene erfolgen die laufende Beobachtung des Wettbewerbs sowie die Analyse der Nachfrageentwicklung auf den unterschiedlichen Märkten. Aufgrund der Diversifikation der Marktleistungen der conwert-Gruppe, die auf mehreren regional und sachlich differenzierten Märkten vertreten ist, ergeben sich aus heutiger Sicht keine Einzelrisiken oder Risikocluster, die eine unmittelbare Bestandsgefährdung darstellen. Sollten sich in der Zukunft mehrere Märkte wesentlich, dauerhaft und nachteilig verändern, könnte dies dennoch zu erheblichen Beeinträchtigungen der Eigenkapitalsituation des Konzerns führen.

#### Wirtschaftliches und politisches Umfeld

Die Risiken aus dem wirtschaftlichen und politischen Umfeld wurden dem Zentralbereich Investor Relations sowie den jeweiligen Regionalleitungen als Risk Owner zugewiesen. In dieser Kategorie sind primär jene Risiken zusammengefasst, die sich aus Gesetzesänderungen oder makroökonomischen Entwicklungen ergeben. Bei Eintritt dieser Risiken könnte der Zugang zu Kapital und Liquidität für conwert oder auch deren Kunden sowie Lieferanten so erschwert werden, dass eine weitere Marktteilnahme unvorteilhaft oder gar ausgeschlossen erscheint. Diese Risiken können sich aus einer geänderten Subventions- oder Steuerpolitik im Zusammenhang mit der Schaffung, dem Kauf und dem Verkauf von Immobilien oder aufgrund von Inflation oder negativen Entwicklungen auf den Kapitalmärkten ergeben, welche mittelbar oder unmittelbar von übergeordneten politischen Interessen beeinflusst werden. Der conwert-Konzern verfügt derzeit über eine breit diversifizierte und ausgewogene Finanzierungsstruktur, bei der eine laufende Verbesserung der Eigenkapitalquote angestrebt wird. Sollte es zu einer eklatanten Verteuerung des Fremd- oder Eigenkapitals kommen, könnte dies dennoch auch für conwert zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

#### Operations

Zu den operativen Risiken zählen all jene, die sich unmittelbar oder mittelbar aus der Geschäftstätigkeit von conwert ergeben. Die conwert-Gruppe ist in ihren Kernmärkten überwiegend in den Geschäftszweigen Vermietung, Verkauf und Dienstleistungen aktiv. Die Regionalleitungen als Risk Owner managen alle identifizierten Risiken aus den genannten Geschäftszweigen.

Die Risiken resultieren aus den Leistungserstellungsprozessen und werden durch prozessintegrierte präventive Maßnahmen und Kontrollen so minimiert, dass daraus aus heutiger Sicht kein bestandsgefährdender Schaden erwachsen kann. Dies kann jedoch für die Zukunft nicht völlig ausgeschlossen werden, zumal in diese Risikokategorie auch Ereignisse fallen, die nicht beeinflussbar und nicht vollständig versicherbar sind. Das sind unter anderem Elementarereignisse jedweder Art oder unkonventionelle kriminelle Aktivitäten (organisierte Kriminalität, Betrug, Untreue), die über einen längeren Zeitraum und in wesentlichem Umfang betrieben werden.

Wesentliche immobiliespezifische Risiken

<i>Risikobeschreibung</i>	<i>Auswirkung</i>	<i>Gegensteuerung</i>
<b>Immobilienbewertung</b>		
+ Schwankung von Immobilienpreisen durch geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen	+ Ergebnisabweichungen im Geschäftsabschluss + Auswirkung auf Kreditwürdigkeit	+ Bewertung durch unabhängige Sachverständige + Ausbau der Geschäftstätigkeit in Märkten mit fundamental positiver Entwicklung
<b>Veräußerung</b>		
+ Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien bricht ein	+ Ertragsschwankungen im Trading-Geschäft	+ Laufende Marktanalysen + Rasche Reaktion auf Marktgegebenheiten und -trends + Wertsteigerungsstrategie bei Immobilien
<b>Vermietung</b>		
+ Vermietung von Wohnungen geht zurück + Mieter zahlen nicht	+ Kosten durch Leerstände + Entfall von Vermietungserlösen aufgrund mangelnder Bonität der Mieter oder sinkender Marktpreise	+ Aktives Asset Management zur Reduktion der Leerstände + Bonitätsprüfung + Hohe Diversifizierung des Immobilienportfolios + Mietanpassungen auf Marktniveau
<b>Development</b>		
+ Schwankende Investitionskosten bei Developmentprojekten	+ Kostenüberschreitung bei Projektentwicklungen	+ Streuung des Kostenrisikos (Lieferanten, Dienstleister, usw.) + Vereinbarung von Pönalen + Laufende Budget- und Baufortschrittsüberwachung

**Finanzen**

Unter Finanzrisiken werden all jene mittelbaren und unmittelbaren Risiken subsumiert, die eine wesentliche Auswirkung auf die Sicherstellung von Liquidität und Zahlungsfähigkeit und damit auch auf den Fortbestand von conwert haben. Dies umfasst die Einnahmensicherung, die Sicherung der Liquiditätsbestände und die Absicherung der Zinsbelastung aus Finanzierungen. Außerdem sind darin Risiken enthalten, welche die fristgerechte und korrekte Berichterstattung an Behörden und Investoren betreffen.

Der conwert-Konzern managt seinen Liquiditätsbedarf auf Basis laufend aktualisierter Liquiditätsplanungen, die unter Berücksichtigung der wahrscheinlichen und absehbaren Mittelzu- und -abflüsse erstellt werden. Dennoch sind Liquiditätsengpässe nicht absolut ausgeschlossen. Um die fristgerechte Berichterstattung an Behörden und Investoren zu gewährleisten, werden die dazu verwendeten Systeme und deren Betriebssicherheit ebenso wie die angewandten Prozesse und Methoden laufend überprüft und bei Bedarf Verbesserungen vorgenommen. Im Fall eines längerfristigen Totalausfalls der verwendeten Systeme können dennoch Verzögerungen eintreten, die eine fristgerechte Berichterstattung ausschließen.

Wesentliche Finanzierungs- und Währungsrisiken

<i>Risikobeschreibung</i>	<i>Auswirkung</i>	<i>Gegensteuerung</i>
<b>Kapitalmarkt</b>		
+ Volatilität an den Börsen/Börsecrash + Finanzkrisen	+ Erschwerte Aufbringung von Eigenkapital + Geringe Liquidität + Eingeschränkte Expansionsmöglichkeiten	+ Breite und langfristige Streuung der Kredite + Stärkung der Innenfinanzierungskraft + Laufende Liquiditätsplanung und -steuerung + Verbreiterung der Liquiditätsbasis
<b>Zinsrisiko</b>		
+ Steigende Zinsen	+ Steigende Finanzierungskosten + Liquiditätsverknappung	+ Abschluss von Zinssicherungsgeschäften (78,1 % der Finanzverbindlichkeiten sind abgesichert) + Laufende Risikoeinschätzung des nicht abgesicherten Kreditvolumens + Breite und langfristige Streuung der Kredite
<b>Kreditrisiko</b>		
+ Restriktive Kreditvergabe von Banken	+ Steigende Finanzierungskosten + Liquiditätsverknappung	+ Stärkung der Innenfinanzierungskraft + Breite und langfristige Streuung der Kredite (durchschnittlich 8,2 Jahre Laufzeit bei 60 Finanzierungspartnern)
<b>Währungsrisiko</b>		
+ Volatilität bei Fremdwährungen	+ Liquiditätsverknappung	+ conwert ist fast ausschließlich im Euro-Raum aktiv (98,1 % des Immobilienvermögens) + conwert hat praktisch keine Fremdwährungsverbindlichkeiten
<b>Währungsrisiko</b>		
+ Negative Bewertungseffekte + Hedging von Kreditverbindlichkeiten	+ Verringerung des Eigenkapitals + Bewertung ineffektiver Hedges hat negativen Einfluss auf das Finanzergebnis	+ Durch Umbrellahedges in der Holding ist eine flexible Zuordnung zu Kreditverbindlichkeiten auf SPV-Ebene möglich + Der durchschnittliche Zinssatz der Hedges beträgt 4,03 %

# Berichterstattung über wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Für das Risikomanagement des conwert-Konzerns zeichnet das Geschäftsführende Direktorium verantwortlich. Im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess liegt das Risikomanagement in der Ressortverantwortung des Chief Financial Officer.

Von besonderer Wichtigkeit für das Funktionieren des Risikomanagements des conwert-Konzerns ist das laufende interne Berichtswesen, das ein frühzeitiges Erkennen von Risiken und die Einleitung von Gegenmaßnahmen ermöglicht. Basis dafür ist eine zeitnahe, quartalsweise Berichterstattung im Rahmen des Risk Jour Fixe.

Die Konzernholding hat den Tochtergesellschaften einheitliche Standards für die Umsetzung und Dokumentation des Rechnungslegungsprozesses vorgegeben, um dadurch die Risiken einer unvollständigen oder fehlerhaften Finanzberichterstattung zu vermeiden. Die Konzernzentrale prüft zusätzlich die von den Tochtergesellschaften erstellten internen Berichte auf Plausibilität und vergleicht diese mit den Planungsrechnungen. Dadurch kann auf etwaige Abweichungen zügig mit geeigneten Maßnahmen reagiert werden.

In regelmäßigen Sitzungen des Geschäftsführenden Direktoriums mit den regional und operativ verantwortlichen Personen werden die laufende Geschäftsentwicklung sowie absehbare Chancen und Risiken aufgrund veränderter Rahmenbedingungen besprochen. Die internationalen Rechnungslegungsvorschriften zur Erstellung des Konzernabschlusses werden durch weiterführende, konzerninterne Richtlinien ergänzt. Dadurch ist eine einheitliche Darstellung und Bewertung von Risiken durch die in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften gewährleistet.

Die Eckpunkte des bestehenden internen Kontrollsystems (IKS) und des Risikomanagementsystems (RMS) im Hinblick auf den (Konzern-)Rechnungslegungsprozess können bei conwert wie folgt zusammengefasst werden:

- + In der conwert-Gruppe gibt es eine klare Führungs- und Konzernstruktur. Dabei werden bereichsübergreifende Anforderungen von der zentralen Konzernleitung und -administration vorgegeben.

- + Im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess sind die Funktionen des Rechnungswesens von anderen Verantwortungsbereichen wie etwa dem Zahlungsverkehr und dem Konzerntreasury klar getrennt.
- + Die eingesetzten Finanzsysteme sind durch entsprechende IT-Einrichtungen gegen unbefugte Zugriffe geschützt.
- + Hinsichtlich der eingesetzten Finanzsysteme wird soweit wie möglich auf Standardsoftware zurückgegriffen.
- + Ein adäquates Richtlinienwesen (Bilanzierungsrichtlinien, Zahlungsrichtlinien, etc.) ist eingerichtet und wird laufend aktualisiert.
- + Erhaltene oder weitergegebene Buchhaltungsdaten werden von den verantwortlichen Personen auf Vollständigkeit und Richtigkeit, z.B. mittels Stichproben, geprüft.
- + Bei allen rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das Vier-Augen-Prinzip angewandt.
- + Für Konsolidierungszwecke wird die Konsolidierungssoftware SAP BCS verwendet.
- + Rechnungslegungsrelevante Prozesse werden regelmäßig durch die (prozessunabhängige) interne Revision überprüft.

Das beschriebene IKS und RMS stellt sicher, dass Geschäftsfälle im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess bilanziell stets richtig erfasst, aufbereitet und gewürdigt sowie in die Rechnungslegung übernommen werden. Entsprechend geschulte Mitarbeiter, die Verwendung spezifischer Software sowie klare gesetzliche und konzerninterne Vorgaben bilden die Basis für einen ordnungsgemäßen, einheitlichen und kontinuierlichen Rechnungslegungsprozess. Durch eine klare Abgrenzung der Verantwortungsbereiche sowie geeignete Kontroll- und Überprüfungsmechanismen soll eine korrekte und verantwortungsbewusste Rechnungslegung sichergestellt werden. Geschäftsvorfälle können so in Übereinstimmung mit den gesetzlichen und internationalen Vorschriften, der Satzung sowie internen Richtlinien erfasst, verarbeitet und dokumentiert werden.

# Organisations- und Unternehmensstruktur inkl. Angabe zu den Zweigniederlassungen

Als börsennotierte monistische Societas Europaea (SE) verfügt die conwert Immobilien Invest SE (conwert) über drei Organe: den Verwaltungsrat, die Geschäftsführenden Direktoren und die Hauptversammlung. Der Verwaltungsrat setzt sich dabei aus mindestens drei und maximal fünf Personen zusammen. Nach außen vertreten werden kann die Gesellschaft jeweils gemeinsam durch zwei Geschäftsführende Direktoren, zwei Verwaltungsratsmitglieder, ein Verwaltungsratsmitglied mit einem Geschäftsführenden Direktor oder Prokuristen, oder einem Geschäftsführenden Direktor gemeinsam mit einem Prokuristen. Einzelvertretung ist nicht vorgesehen.

conwert hat ihren Gesellschaftssitz in Wien. Das operative Geschäft wird mehrheitlich über konzern-eigene Immobilienbesitzgesellschaften abgewickelt.

## **Immobilienbesitzgesellschaften**

conwert verfügte zum 31. Dezember 2014 über Tochtergesellschaften in Österreich, Deutschland, Luxemburg, der Tschechischen Republik, der Slowakei, der Ukraine und Ungarn, in deren unmittelbarem Eigentum die Immobilien stehen. Diese Gesellschaften werden als lokale Objektgesellschaften geführt.

Darüber hinaus ist conwert auch an zwei börsennotierten Teilkonzernen beteiligt, die von conwert vollständig konsolidiert werden. Der Anteil an der ECO Business-Immobilien AG (ECO) in Wien betrug zum Stichtag 31. Dezember 2014 95,76 %. Der Anteil an der KWG Kommunale Wohnen AG (KWG) wurde ausgebaut und lag zum Jahresende 2014 bei 80,04 %.

## **Managementgesellschaften**

Die conwert Management GmbH verwaltet das conwert-Portfolio in Österreich und ist für das Asset Management, den Handel mit bzw. den Vertrieb von Immobilien und das Baumanagement verantwortlich.

Darüber hinaus sind bei der conwert Management GmbH und der conwert Deutschland GmbH alle konzernübergreifenden Abteilungen und Stabstellen angesiedelt. Das Maklergeschäft wird von conwert in Österreich intern durch die Abteilung Vertrieb gesteuert und von externen Maklern durchgeführt. Die conwert Deutschland GmbH (conwert Deutschland) zeichnet mit ihren Tochtergesellschaften für das Dienstleistungsgeschäft von conwert in Deutschland verantwortlich. Zu den von ihr erbrachten Immobiliendienstleistungen zählen unter anderem das Immobilienmanagement, das Maklergeschäft und die Wohnungsprivatisierung. Die verbliebenen Immobilien in den übrigen Ländern werden jeweils von lokalen Managementgesellschaften betreut.

## **Hausverwaltung Österreich**

Die Hausverwaltungsdienstleistungen in Österreich werden großteils über die RESAG Property Management GmbH (RESAG Property), eine 100 %-ige conwert-Tochter, erbracht. Zum Stichtag 31. Dezember 2014 verwaltete die RESAG Property insgesamt 5.751 Einheiten inkl. Stellplätze, davon 5.705 Einheiten für conwert.

## **Hausverwaltung Deutschland**

In Deutschland werden die Immobilienverwaltungsdienstleistungen von der alt+kelber Immobilienverwaltung GmbH, einer 100 %-igen Tochter von conwert Deutschland, sowie der KWG Wohnwert GmbH und der Barmer Wohnungsbau AG für conwert-eigene Immobilien sowie Immobilien von Dritten in Deutschland erbracht. Zum Stichtag 31. Dezember 2014 wurden in Deutschland 51.177 Einheiten inkl. Stellplätze verwaltet, davon 33.374 Einheiten für conwert und 17.803 Einheiten für Dritte.

## **Zweigniederlassungen**

Die Gesellschaft unterhält keine eigenen Zweigniederlassungen.

# Mitarbeiter

Die Maßnahmen zur Kostensenkung und weitreichende Umstrukturierungen stellten für die Mitarbeiter der conwert-Gruppe im Geschäftsjahr 2014 große Herausforderungen und teilweise auch hohe Belastungen dar. Die erfolgreiche operative Entwicklung war daher nur durch den hohen Einsatz jedes Einzelnen möglich.

Im Jahresverlauf wurde der Personalstand kontinuierlich verringert. Ende 2014 waren 459 Mitarbeiter beschäftigt, im Jahresvergleich bedeutet das einen Rückgang um 11,4 %. Möglich wurde der Personalabbau im Wesentlichen durch die Optimierung der Konzernstrukturen im Zuge der weiteren Konzentration in den Kernregionen. Eine zentrale Rolle spielte dabei auch die Vereinfachung der Strukturen bei den Dienstleistungstöchtern in Deutschland.

2014 führte conwert wieder zahlreiche Schulungs- und Weiterbildungsmaßnahmen für Mitarbeiter durch. Dazu zählten beispielsweise Einschulungstage für neue Mitarbeiter im Dienstleistungsbereich in Deutschland, bereichsübergreifende Weiterbildung zum Mietrecht,

zur Immobilienbewertung oder zu technischen und steuerlichen Themen sowie zu Compliance und Korruptionsbekämpfung.

Ein Teil des Jahresgehalts von Mitarbeitern in Führungspositionen besteht aus variablen Vergütungskomponenten, die von der Erreichung von Konzernzielen (EBT-Ziel vor Verkauf und Bewertung), von abteilungsübergreifenden Zielen sowie von individuellen Zielen, welche jährlich neu vereinbart werden, abhängen. Für langjährige Mitarbeiter werden in Deutschland Beiträge zur Pensionskasse geleistet. Für die Gesellschaftsorgane und leitende Angestellte besteht eine D&O-Versicherung.

In der conwert-Gruppe sind deutlich mehr Frauen als Männer beschäftigt, zum Jahresende betrug der Frauenanteil rund 61 %. In Deutschland wurden zum Jahresende 2014 7 Lehrlinge ausgebildet. Insgesamt 48 Mitarbeiter waren zum Stichtag teilzeitbeschäftigt, weitere 31 Personen befanden sich in Karenz bzw. Mutterschutz.

Mitarbeiter der conwert-Gruppe zum 31.12.

(Anzahl Köpfe)

Segment	2014	2013
<b>Österreich</b>	<b>124</b>	<b>154</b>
conwert Management GmbH	96	101
RESAG Property Management GmbH	28	53
<b>Deutschland</b>	<b>330</b>	<b>351</b>
conwert Deutschland GmbH	72	77
alt+kelber Immobilienverwaltung GmbH	184	206
KWG-Gruppe	74	68
Übrige Länder <sup>1)</sup>	5 <sup>**)</sup>	13 <sup>***)</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>459</b>	<b>518</b>

<sup>1)</sup> Luxemburg wurde von Deutschland aus betreut

<sup>\*\*)</sup> Beschäftigte in der Ukraine u. Ungarn

<sup>\*\*\*)</sup> Beschäftigte in der Tschechischen Republik, der Ukraine u. Ungarn

# Forschung und Entwicklung

Aufgrund der Geschäftstätigkeiten von conwert ist es für das Unternehmen nicht zweckmäßig, eine eigene Abteilung für Forschung und Entwicklung einzurichten. conwert ist es jedoch im Hinblick auf die nachhaltige Geschäftsentwicklung ein Anliegen, neue wissenschaftliche Erkenntnisse und Forschungen, die für das Produkt „Immobilie“ relevant sind, in die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands einfließen zu lassen. Dies betrifft beispielsweise energieeffizientes Bauen und Sanieren oder die Verwendung von nachhaltigen Baumaterialien.

Als einer der führenden Wohnimmobilienspezialisten im deutschsprachigen Raum legt conwert den Schwerpunkt auf kontinuierliche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestandsportfolio. Die Weiterentwicklung der Immobilien und der Erhalt ihrer Wettbewerbsfähigkeit ist für conwert ein zentrales Anliegen, weil sich daraus direkte Auswirkungen auf den Wert des Immobilienbestands und damit den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens ergeben.

Das Portfolio der conwert-Gruppe besteht zu einem großen Teil aus älteren Zinshäusern, bei denen, je nach Erfordernis und wirtschaftlicher Möglichkeit, Sanierungen durchgeführt wurden und werden. Durch Zukäufe erwirbt conwert immer wieder neue Objekte, bei denen durch Sanierungs- und Development-Aktivitäten Wertsteigerungen erreicht werden können. So lässt sich beispielsweise der Wert eines Hauses durch sanfte Sanierung sowie durch Dachgeschoßausbauten, Balkon-,

Lift- und Garageneinbauten erheblich steigern und gleichzeitig auch die Wohnqualität für die Mieter sowie die Energieeffizienz des Gebäudes stark verbessern.

Bei der Übernahme von neuen Immobilien prüft conwert gemeinsam mit Experten von Partnerunternehmen detailliert deren bauliche Qualität und die Energieeffizienz, um Maßnahmen zur Energieeinsparung und Verbesserung der Wohnqualität zu erarbeiten. Insbesondere die Dämmung von Fassaden und Dächern, die Modernisierung der Heizungsanlagen und -installation, der Austausch von alten Türen und Fenstern sowie das Trockenlegen von Kellern sind Maßnahmen, die zur Steigerung der Energieeffizienz einer Immobilie beitragen und deren Güteklasse um mehrere Stufen verbessern können. Bei allen Development-Aktivitäten und Sanierungen legt conwert großen Wert auf die Beseitigung von Altlasten sowie auf das Ersetzen schadstoffhaltiger und umweltschädigender Stoffe durch umweltfreundliche Materialien und moderne Werkstoffe. Dachausbauten werden im Allgemeinen als Stahl-Holz-Leichtbaukonstruktionen ausgeführt und so vermehrt der ökologische Baustoff Holz eingesetzt. Zudem wird bei der Immobiliensanierung auf die Möglichkeit des Wiedereinsatzes von noch verwendbaren Werkmaterialien geachtet, um unnötigen Abfall zu vermeiden und CO<sub>2</sub>-neutraler zu arbeiten. Bei der Auswahl der Geschäftspartner und Lieferanten achtet conwert darauf, mit Unternehmen zusammenzuarbeiten, die spezielle Güte- und Umweltsiegel vorweisen können.

# Angaben gemäß § 243a Abs. 1 UGB

## Transparenz und Corporate Governance

Im Jahr 2014 kam es zu folgenden Änderungen in den Organen der Gesellschaft:

- + Mit Februar 2014 wurde Mag. Clemens Schneider in das Geschäftsführende Direktorium berufen. Seither besteht das Geschäftsführende Direktorium aus Mag. Clemens Schneider (CEO) und Mag. Thomas Doll (CFO). Im Januar 2014 war nur Mag. Thomas Doll als Geschäftsführender Direktor bestellt.
- + Ende März 2014 schied der Vorsitzende des Verwaltungsrats, Johannes Meran, MBA, aus dem Verwaltungsrat aus und legte seine Funktionen nieder. Der Verwaltungsrat wählte im April aus seiner Mitte Mag. Kerstin Gelbmann zur neuen Vorsitzenden.
- + Im Mai 2014 wurden Dr. Alexander Schoeller und Dr. Martina Postl von der ordentlichen Hauptversammlung als neue Mitglieder des Verwaltungsrats gewählt.

Für den Fall eines Kontrollwechsels, bei dem ein Aktionär verpflichtet ist, gem. Übernahmegesetz ein Pflichtangebot zu stellen oder – falls die Gesellschaft dem Übernahmegesetz nicht (mehr) unterliegen sollte – in analoger Anwendung des Übernahmegesetzes ein solches hätte stellen müssen, besteht eine gesonderte Abfindungsregelung. Sollte in einem solchen Fall der Anstellungsvertrag beendet werden, steht dem ausscheidenden Geschäftsführenden Direktor das ihm im Falle einer Erfüllung des Anstellungsvertrages bis zu dessen Beendigung durch Zeitablauf zustehende Entgelt zu - in einem Fall höchstens im anderen Fall jedoch mindestens eine Zahlung in Höhe des zweifachen Bruttojahresgehalts.

Folgende Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen, auf Basis fremdüblicher Verträge, bestanden im Geschäftsjahr 2014:

### Geschäftsbeziehungen Verwaltungsrat

Mit dem Verwaltungsratsmitglied DI Alexander Tavakoli, MSc, bestand von 2012 bis Ende März 2014 ein vom Verwaltungsrat genehmigter Vertrag über die Erbringung

von Beratungsleistungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Entwicklung von Planungs- und Vergabegrundlagen sowie dem Ausbau und der Entwicklung der Bau-/Planungsabteilung bei conwert. Der Vertrag wurde auf Tagessatzbasis abgerechnet und war mit 100.000 € pro Jahr gedeckelt. 2014 wurden von DI Alexander Tavakoli, MSc aus diesem Vertragsverhältnis heraus 36.000 € in Rechnung gestellt.

### Beziehungen mit assoziierten Unternehmen

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen an assoziierten Unternehmen dienen der Finanzierung von Projekten.

(in Mio €)	31.12.2014	31.12.2013
Ausleihungen	1,0	1,5
Offene Verbindlichkeiten	0,2	0,0
Offene Forderungen	0,1	0,5

(in Mio €)	2014	2013
Umsatzerlöse Dienstleistungen	0,7	1,5
Immobilienaufwendungen	0,2	0,4
Zinserträge	0,2	0,3

### Beziehungen mit sonstigen nahestehenden Unternehmen

Darüber hinaus erbrachten Konzernunternehmen der STRABAG SE, bei der gemäß IAS (International Accounting Standards) relevante Überschneidungen mit conwert im Aktionariat bestehen, für die conwert-Gruppe Property- und Facility Service-Dienstleistungen und haben in diesem Zusammenhang im Berichtsjahr 2014 Leistungen in Höhe von 387.795,32 € und Provisionen in Höhe von 43.269,36 € abgerechnet.

conwert vermietete an Konzernunternehmen der STRABAG SE im Berichtszeitraum Wohn-, Büroflächen und Stellplätze, wofür 50.089,38 € an Miete in Rechnung gestellt wurden.

### Aktien der Gesellschaft und Stellung der Aktionäre

Das Grundkapital der conwert Immobilien Invest SE betrug zum Stichtag 31. Dezember 2014 426.796.365 € und setzte sich aus 85.359.273 auf Inhaber lautende, stimmberechtigte und nennwertlose Stammaktien (Stückaktien) mit 5,00 € je Stück anteiligem Betrag am Grundkapital zusammen. Das Grundkapital ist vollständig einbezahlt. Sämtliche Aktien sind in einer veränderbaren Sammelurkunde verbrieft, die bei der Oesterreichischen Kontrollbank AG (OeKB), Am Hof 4, 1010 Wien, als Wertpapiersammelbank hinterlegt ist. Alle Aktien der Gesellschaft unter der ISIN AT0000697750 waren zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 zum Handel an der Wiener Börse zugelassen.

Jede einzelne Aktie gewährt das Recht zur Teilnahme an der Hauptversammlung des Unternehmens sowie zur Stimmrechtsausübung. Besondere Kontrollrechte können von keinem Aktionär wahrgenommen werden.

Basierend auf Beteiligungsmeldungen befanden sich zum Stichtag 31. Dezember 2014 rund 62 % der Anteile in Streubesitz<sup>1</sup>. Von conwert selbst wurden 3,0 % eigene Aktien gehalten. conwert waren zum Jahresende 2014 aufgrund von Rückkäufen von 5,25 %-Wandelschuldverschreibungen 2010-2016 weitere 3,8 % der Stimmrechte gemäß § 91a Abs 5 BörseG zuzurechnen, obwohl conwert gemäß § 51 AktG die Wandlungsrechte aus den Wandelschuldverschreibungen nicht ausüben kann. Meldepflichtige Anteile von 4 % oder mehr hielten basierend auf Beteiligungsmeldungen:

- + Haselsteiner Familien-Privatstiftung (24,4 %)
- + Petrus Advisers LLP (6,7 %)
- + EARNEST Partners, LLC (5,0 %)
- + FIL Ltd (Fidelity) 5,0 %

<sup>1</sup> Streubesitzdefinition gemäß Mitteilung der Wiener Börse zu ATX Komitee-Entscheidungen vom 03.06.2014

Gemäß § 38 Abs. 2 SEG in Verbindung mit § 169 AktG ist der Verwaltungsrat im Geschäftsjahr 2013 durch die 12. ordentliche Hauptversammlung von conwert am 8. Mai 2013 ermächtigt worden, eine Kapitalerhöhung um bis zu weitere 213.398.180 € durch Ausgabe von bis zu 42.679.636 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien durchzuführen. Im Falle von Erhöhungen des Grundkapitals gegen Sacheinlage ist der Verwaltungsrat ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre bis zu einem Nominale von 85.359.273 € (20 %) auszuschließen. Von diesem Recht hat der Verwaltungsrat im abgeschlossenen Geschäftsjahr keinen Gebrauch gemacht.

Darüber hinaus wurde das Grundkapital von conwert gemäß § 159 Abs 2 Z 1 AktG in den ordentlichen Hauptversammlungen am 15. April 2010 und am 7. Mai 2014 in zwei Tranchen bedingt durch Ausgabe von bis zu insgesamt 25,6 Mio Stück (30 %) neuen, auf Inhaber lautende Stückaktien erhöht. Die bedingten Kapitalerhöhungen aus den beiden Tranchen werden nur insofern durchgeführt, als Inhaber von conwert-Wandelschuldverschreibungen von dem ihnen eingeräumten Umtausch- und Bezugsrecht Gebrauch machen. 2014 machte kein Wandelschuldverschreibungsinhaber davon Gebrauch.

Die sonstigen gemäß § 243a Abs 1 UGB anzuführenden Angaben treffen nicht zu.

Satzungsänderungen bedürfen eines Beschlusses der Hauptversammlung.

# Prognosebericht

## Konjunkturmfeld

### Gesamtwirtschaft der Eurozone

Die OECD prognostiziert für das Jahr 2015 ein Wirtschaftswachstum von 1,3 % für die Eurozone. Für den gesamten EU-Raum wird ein Plus von 1,7 % erwartet.

*(Quelle: WKO: Wirtschaftswachstum in Europa)*

### Deutschland

Die deutsche Konjunktur wird sich 2015 im Jahresvergleich etwas erholen, das Bruttoinlandsprodukt bleibt aber mit 1,5 % laut Prognose der Bundesregierung weiterhin schwach. Zudem belasten der ungelöste Ukraine Konflikt, die Finanzkrise in Griechenland und die Frage, wie nachhaltig der Ölpreisrückgang ist, die Stimmung und die Aussichten für das Gesamtjahr. Positiver ist die Einschätzung der Einkommensentwicklung: Im Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung wird mit 42,7 Mio Beschäftigten im Jahr 2014 zum achten Mal in Folge ein Beschäftigungsrekord ausgewiesen. 2015 sollen die Beschäftigungszahlen erneut um 170.000 Personen steigen.

*(Quellen: Die Welt: Regierung senkt Wachstums-Prognose drastisch, Pressemitteilung vom 14. Oktober 2014; Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung 2015, Pressemitteilung vom 28. Jänner 2015)*

### Österreich

Die Aussichten in Österreich sind schlechter als in Deutschland. Das Wirtschaftsforschungsinstitut (WIFO) erwartet für 2015 ein BIP-Wachstum von nur 0,5 %, die OECD geht von 0,9 % aus. Trotz der verhaltenen Konjunktur steigt die Zahl der unselbständig Beschäftigten weiter. Im Februar 2015 waren 22.000 Personen mehr beschäftigt als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Laut Arbeitsmarktservice waren im Februar 2015 397.600 Arbeitslose gemeldet. Die saisonbereinigte Arbeitslosenquote betrug damit 8,8 %.

*(Quellen: WIFO: Wirtschaftswachstum weiterhin verhalten, Arbeitslosigkeit bleibt hoch, Pressemitteilung vom 27. Jänner 2015; WIFO: Heimische Konjunktur zur Zeit noch schwach, Pressemitteilung vom 6. März 2015)*

### Wirtschaftswachstum Österreich und Deutschland Veränderung des realen BIP

(in %)	Österreich	Deutschland
2009	(3,8)	(5,6)
2010	1,9	4,1
2011	3,1	3,6
2012	0,9	0,4
2013	0,2	0,1
2014	0,2	1,5
2015 (P)	0,8	1,5

*(Quelle: WKO: Wirtschaftswachstum in Österreich)*

### Finanzmarktumfeld

Das aktuelle Konjunkturumfeld ist durch die praktisch nicht vorhandene Inflation und bedeutende Probleme bei der Haushaltslage in vielen Mitgliedstaaten der Eurozone geprägt. Trotz der sehr lockeren Geldpolitik der EZB (Leitzinsen seit Herbst 2014 nur noch 0,05 %, Kauf von Staatsanleihen durch die EZB) erwarten zahlreiche Banken 2015 einen weiteren Abwärtstrend bei den Renditen.

*(Quelle: FAZ: Die Banken rechnen 2015 mit einer Zinswende, Artikel vom 8. Jänner 2015)*

### Immobilienmarkt Deutschland

Die Erwartungen für den deutschen Immobilienmarkt sind auch für 2015 überwiegend optimistisch. Im EY Trendbarometer wird Deutschland attraktiver als die meisten anderen europäischen Immobilienmärkte bewertet. Steigende Investments internationaler Investoren sowie ein Anstieg des Transaktionsvolumens auf den höchsten Stand seit 2007 werden prognostiziert. Der Anteil risikoreicherer Investments wird steigen, was ebenfalls als Zeichen der positiven Marktstimung gewertet werden kann.

*(Quelle: EY Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2015)*

### Wohnimmobilienmarkt Deutschland

Für den Wohnungsmarkt schaffen Bevölkerungswachstum und Zuzug in die städtischen Zentren sowie steigende Einkommen und niedrige Zinsen ein strukturell, wirtschaftlich und finanztechnisch positives Umfeld. Dementsprechend werden die Aussichten für die wichtigsten deutschen Wohnungsmärkte von den führenden Immobiliendienstleistern durchwegs positiv beurteilt und es wird mit steigenden Mieten und Kaufpreisen sowie geringeren oder fallenden Leerständen gerechnet.

### Immobilienmarkt Österreich

Für den österreichischen Immobilieninvestmentmarkt werden für 2015 weiter sinkende Renditen erwartet. Dabei ist bei den bereits sehr niedrigen Spitzenrenditen mit geringeren Veränderungen zu rechnen als in den nachgelagerten Qualitätssegmenten. Dazu tragen einerseits das sehr geringe Angebot an Topobjekten, andererseits die steigende Risikobereitschaft der Investoren bei. Wohnobjekte werden weiter stark nachgefragt, daher sind die Renditen in diesem Segment deutlich unter den Renditen für gewerbliche Immobilien.

*(Quelle: EHL Büromarktbericht Frühjahr 2015, EHL Geschäftsflächenbericht Frühjahr 2015)*

### Wohnimmobilienmarkt Wien

Auf dem Wiener Wohnungsmarkt ist aufgrund des starken Bevölkerungswachstums die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum deutlich größer als die Neubauleistung. Diese Entwicklung wird sich weiter fortsetzen, da die Anzahl der Baubewilligungen nicht im nötigen Maß steigt, 2014 wurden nur 12.000 Baubewilligungen erteilt. Für 2015 ist von einem ähnlichen Wert auszugehen. Bei minimalem Leerstand werden 2015 bei den Mieten moderate Anstiege von ca. 2,5 %, also knapp über der Inflationsrate, erwartet.

*(Quelle: BUWOG und EHL Immobilien Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, 2015)*

### Büro- und Gewerbeimmobilienmarkt Wien

Die Neufächenproduktion am Wiener Büromarkt 2015 ist mit 130.000 m<sup>2</sup> auf sehr niedrigem Niveau. Die Vermietungsleistung wird voraussichtlich leicht auf 260.000 m<sup>2</sup> steigen. Eine deutliche Belegung des Wiener Büromarkts wird erst ab 2016 erwartet, wenn die neuen Projekte rund um den Wiener Hauptbahnhof fertiggestellt werden. Die Durchschnittsmieten bleiben stabil und liegen bei rund 13,50 €/m<sup>2</sup>/M., die Spitzenmieten werden bei rund 26 €/m<sup>2</sup>/M. bleiben. Die Leerstandsrate liegt im europäischen Vergleich bei sehr niedrigen 6,6 % und ist 2015 weiter leicht rückläufig.

*(Quelle: EHL Büromarktbericht Wien Frühjahr 2015)*

# Ausblick conwert für 2015

conwert erwartet im Geschäftsjahr 2015 ein verglichen mit 2014 stabiles wirtschaftliches Umfeld in den Kernmärkten Deutschland und Österreich. Für den Bereich Wohnimmobilien ist mit anhaltend starker Nachfrage und stabiler Wertentwicklung zu rechnen; für Gewerbeimmobilien, die insbesondere im österreichischen Portfolio vertreten sind, wird von einer leichten Besserung gegenüber der schwierigen Marktsituation 2014 ausgegangen.

Da zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses des Geschäftsberichts noch nicht feststand, ob die Aktionäre das Übernahmeangebot der Deutschen Wohnen (siehe „Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“), annehmen, gehen wir im Ausblick von einer unveränderten Struktur von conwert als eigenständiges, börsennotiertes Unternehmen aus.

## FFO

Für 2015 erwarten wir einen Anstieg des FFO I (Funds from Operations vor Verkäufen und Einmaleffekten) auf mehr als 40 Mio €. Grundlage dieser erwarteten Steigerung sind Kosteneinsparungsmaßnahmen auf Personal- und Sachkostenebene, Maßnahmen zur operativen Effizienzsteigerung der Immobilienverwaltung sowie zur Verbesserung des Finanzergebnisses:

## Leerstand

Dank eines effizienteren Asset Managements sank die Leerstandrate im Gesamtportfolio von conwert 2014 erneut. Dieser Weg wird – flankiert durch eine noch stärkere Fokussierung der Immobilienverwaltung auf Leerstandsmanagement – auch 2015 konsequent fortgesetzt werden.

## Fremdkapitalkosten

Das Finanzergebnis von conwert war 2014 durch Belastungen des Swap-Portfolios vor dem Hintergrund der gesunkenen Zinslandschaft geprägt. Im zweiten Halbjahr 2014 haben wir Maßnahmen

gesetzt, die voraussichtlich ab dem ersten Quartal 2015 zur Senkung der durchschnittlichen Zinsbelastung für die Kreditverbindlichkeiten von conwert auf unter 4 % führen werden.

## Personalkosten und Sonstige Kosten

Die im conwert-Konzern Ende 2014 implementierten Maßnahmen zur Reduktion der Personal- und Sachkosten werden 2015 zu einer weiteren Senkung der Personalkosten und sonstigen betrieblichen Aufwendungen führen. Insbesondere der weitgehende Abschluss der Integration der KWG Kommunale Wohnen AG, die im Laufe des Jahres 2014 nach Berlin in die Räumlichkeiten von conwert umgezogen ist, und die Übernahme der Verwaltung beim GE Capital Real Estate Deutschland-Portfolio im Jahr 2014 werden sich trotz Einmaleffekte 2015 positiv in der Kostenstruktur von conwert niederschlagen.

## Portfoliobereinigung

Auch 2015 wird die eingeschlagene Strategie zur Konzentration der Geschäftstätigkeit auf die Kernmärkte fortgesetzt werden. Das bedeutet in geografischer Hinsicht die Fokussierung auf die Segmente Deutschland und Österreich, im Hinblick auf die im Portfolio vertretenen Nutzungsarten eine Fokussierung auf Wohnimmobilien.

Die nach dem Verkauf wesentlicher Portfoliobestandteile noch verbliebenen Restbestände im Segment Übrige Länder stehen zum Verkauf. Das Management ist bestrebt, die geplanten Veräußerungen zügig zu realisieren.

Ebenfalls fortgesetzt wird der Prozess der Portfoliobereinigung im Bereich Gewerbeimmobilien. Dabei konzentrieren sich die Verkaufsbestrebungen vor allem auf das Portfolio der ECO Business-Immobilien AG im Segment Österreich.

# Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 15.02.2015 gab die Deutsche Wohnen AG die Absicht bekannt, ein Übernahmeangebot an die Aktionäre von conwert zu einem Angebotspreis von 11,50 € je Aktie unterbreiten zu wollen.

In dem am 18.03.2015 veröffentlichten Angebot zu 11,50 € je Aktie wurde als Annahmefrist für das Übernahmeangebot der Zeitraum vom 18.03.2015 bis zum 15.04.2015 festgelegt. Details zum Angebot finden Sie auf der Website der Gesellschaft unter [www.conwert.at](http://www.conwert.at).

Die Äußerung des Verwaltungsrats zum Angebot wird in Kürze ebenfalls auf der Website unter [www.conwert.at](http://www.conwert.at) abrufbar sein.

MIT EINEM  
ATTRAKTIVEN  
PORTFOLIO  
KÖNNEN WIR  
DEN WERT  
MAXIMIEREN

NACHHALTIGE  
WERTSTEIGERUNG

conwert ist auf die langfristig orientierte Bewirtschaftung und Weiterentwicklung von Immobilien ausgerichtet und vorwiegend in Österreich und Deutschland aktiv.



# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember 2014

(in Mio €)	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2013	Anhang Punkt
1. Vermietungserlöse	237,3	227,3	5.1.
2. Veräußerungserlöse aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	60,2	139,4	
3. Veräußerungserlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	73,2	134,5	
4. Dienstleistungserlöse	10,5	15,2	5.2.
5. Umsatzerlöse	381,2	516,4	
6. Immobilienaufwendungen	(86,6)	(85,9)	5.1.
7. Aufwendungen aus dem Abgang von zum Verkauf gehaltenen Immobilien	(48,5)	(117,7)	
8. Aufwendungen aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	(73,9)	(128,9)	6.1.
9. Zwischensumme aus 5. bis 8.	172,2	183,9	
10. Gewinne aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	73,1	68,1	
11. Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	(57,2)	(59,0)	
12. Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts (Zwischensumme aus 10. und 11.)	15,9	9,1	6.1.
13. Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	(2,9)	(2,6)	6.3.
14. Gewinn aus einem Unternehmenserwerb unter dem Marktwert	0,0	1,0	
15. Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen	(1,3)	(1,0)	
16. Sonstige betriebliche Erträge	5,2	10,2	
17. Personalaufwendungen	(27,2)	(32,3)	5.3.
18. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(40,4)	(45,0)	5.4.
19. Betriebsergebnis (EBIT)	121,6	123,4	
20. Finanzerträge	6,9	41,4	5.5.
21. Finanzaufwendungen	(138,5)	(118,2)	5.6.
22. Anteil am Ergebnis assoziierter Unternehmen	0,1	2,1	6.2.
23. Finanzergebnis	(131,5)	(74,7)	
24. Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	(9,9)	48,7	
25. Ertragsteuern	1,1	(35,4)	5.7.
26. Konzernergebnis nach Ertragsteuern	(8,9)	13,3	
davon entfallen auf Anteile ohne Beherrschung	3,1	5,7	
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	(12,0)	7,5	
unverwässertes Ergebnis pro Aktie in €	(0,14)	0,09	5.8.
verwässertes Ergebnis pro Aktie in €	(0,14)	0,09	5.8.

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember 2014

(in Mio €)	01.01.-31.12.2014			01.01.-31.12.2013		
	Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Gesamt	Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Gesamt
Konzernergebnis nach Ertragsteuern	(12,0)	3,1	(8,9)	7,5	5,7	13,3
Sonstige Ergebnisse, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden können						
Währungsdifferenzen	(3,7)	(0,2)	(3,9)	(3,7)	0,1	(3,6)
Cashflow Hedges	1,9	0,0	1,9	39,6	0,0	39,6
Steuereffekt auf Cashflow Hedges	(0,4)	0,0	(0,4)	(9,9)	0,0	(9,9)
Übriges sonstiges Ergebnis	0,0	(0,1)	0,0	0,3	0,0	0,3
Summe sonstiger Ergebnisse	(2,2)	(0,2)	(2,4)	26,3	0,1	26,4
Gesamtperiodenergebnis	(14,2)	2,9	(11,3)	33,8	5,9	39,7

# Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014

(in Mio €)	31/12/2014	31/12/2013	Anhang Punkt
<b>Vermögenswerte</b>			
<b>A. Langfristige Vermögenswerte</b>			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.505,0	2.616,6	6.1.
Immaterielle Vermögenswerte	3,1	2,1	
Anteile an einem assoziierten Unternehmen	15,7	15,6	6.2.
Sonstige Sachanlagen	1,6	2,0	
Andere finanzielle Vermögenswerte	4,6	7,8	6.11.
Latente Steueransprüche	6,3	22,4	6.8.
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>2.536,3</b>	<b>2.666,4</b>	
<b>B. Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	209,8	251,5	6.3.
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	34,8	37,2	6.11.
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	15,9	71,3	6.11.
Sonstige Vermögenswerte	7,2	10,7	6.4.
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	72,7	128,6	6.5.
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	97,4	0,0	6.6.
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>437,7</b>	<b>499,3</b>	
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>2.974,0</b>	<b>3.165,7</b>	
<b>Eigenkapital und Schulden</b>			
<b>C. Eigenkapital</b>			6.7.
Grundkapital	426,8	426,8	
Kapitalrücklagen	591,2	592,4	
Eigene Anteile	(25,0)	(25,0)	
Angesammeltes Ergebnis	156,0	174,0	
Sonstige Rücklagen	(103,7)	(101,5)	
<i>davon mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten direkt verbunden</i>	<i>(2,5)</i>	<i>0,0</i>	
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	1.045,3	1.066,6	
Anteile ohne Beherrschung	59,3	61,9	
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.104,6</b>	<b>1.128,6</b>	
<b>D. Langfristige Schulden</b>			
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	1.120,4	1.081,6	6.11.
Anleiheverbindlichkeit	64,8	64,7	6.11.
Wandelschuldverschreibungen	174,6	205,2	6.11.
Rückstellungen	1,9	2,3	
Latente Steuerverbindlichkeiten	51,1	46,5	6.8.
Mieterfinanzierungsbeiträge	9,8	11,4	6.11.
Sonstige langfristige finanzielle Schulden	157,9	120,7	
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>1.580,5</b>	<b>1.532,3</b>	
<b>E. Kurzfristige Schulden</b>			
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	221,3	378,0	6.11.
Wandelschuldverschreibungen	0,0	22,2	6.11.
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13,4	28,5	
Rückstellungen	4,1	3,3	6.9.
Ertragsteuerschulden	9,0	35,5	6.9.
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	20,0	21,6	6.11.
Sonstige kurzfristige Schulden	3,1	15,9	6.10.
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	18,0	0,0	6.6.
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>288,9</b>	<b>504,9</b>	
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>2.974,0</b>	<b>3.165,7</b>	

# Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals für den Zeitraum vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember 2014

	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Eigene Anteile	Ange-sammeltes Ergebnis	Rücklage für Derivate	Sonstige Rücklagen	Anteilseigner des Mutterunternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Eigenkapital Summe
<b>Stand zum 01.01.2013</b>	<b>426,8</b>	<b>595,6</b>	<b>(41,6)</b>	<b>165,4</b>	<b>(110,0)</b>	<b>(17,8)</b>	<b>1.018,4</b>	<b>6,6</b>	<b>1.025,0</b>
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)	0,0	0,0	0,0	7,5	0,0	0,0	7,5	5,7	13,3
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	29,7	(3,4)	26,3	0,1	26,4
<b>Gesamt-periodenergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>7,5</b>	<b>29,7</b>	<b>(3,4)</b>	<b>33,8</b>	<b>5,9</b>	<b>39,7</b>
Dividende	0,0	(0,2)	0,0	0,0	0,0	0,0	(0,2)	0,0	(0,2)
Ausgabe eigener Anteile	0,0	(3,0)	41,0	0,0	0,0	0,0	38,0	0,0	38,0
Erwerb eigener Anteile	0,0	0,0	(24,4)	0,0	0,0	0,0	(24,4)	0,0	(24,4)
Erwerb von Tochterunternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	65,5	65,5
Erwerb von nicht beherrschenden Anteile ohne Kontrollwechsel	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	0,0	1,1	(16,1)	(15,0)
<b>Stand zum 31.12.2013</b>	<b>426,8</b>	<b>592,4</b>	<b>(25,0)</b>	<b>174,0</b>	<b>(80,3)</b>	<b>(21,2)</b>	<b>1.066,6</b>	<b>61,9</b>	<b>1.128,6</b>
<b>Stand zum 01.01.2014</b>	<b>426,8</b>	<b>592,4</b>	<b>(25,0)</b>	<b>174,0</b>	<b>(80,3)</b>	<b>(21,2)</b>	<b>1.066,6</b>	<b>61,9</b>	<b>1.128,6</b>
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)	0,0	0,0	0,0	(12,0)	0,0	0,0	(12,0)	3,1	(8,9)
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	(3,7)	(2,2)	(0,2)	(2,4)
<b>Gesamt-periodenergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>(12,0)</b>	<b>1,5</b>	<b>(3,7)</b>	<b>(14,2)</b>	<b>2,9</b>	<b>(11,3)</b>
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen ohne Kontrollwechsel	0,0	0,0	0,0	2,3	0,0	0,0	2,3	(5,4)	(3,2)
Rückkauf Wandelanleihe	0,0	(1,2)	0,0	0,0	0,0	0,0	(1,2)	0,0	(1,2)
Dividende	0,0	0,0	0,0	(8,3)	0,0	0,0	(8,3)	0,0	(8,3)
<b>Stand zum 31.12.2014</b>	<b>426,8</b>	<b>591,2</b>	<b>(25,0)</b>	<b>156,0</b>	<b>(78,8)</b>	<b>(24,9)</b>	<b>1.045,3</b>	<b>59,3</b>	<b>1.104,6</b>

# Konzern-Cashflow Statement (Geldflussrechnung) für den Zeitraum vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember 2014

(in Mio €)	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2013	Anhang Punkt
<b>Konzernergebnis nach Ertragsteuern</b>	<b>(8,9)</b>	<b>13,3</b>	
Finanzergebnis	131,5	74,7	
Ertragsteuern	(1,1)	35,4	5.7.
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	(15,9)	(9,1)	6.1.
Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	2,9	2,6	6.3.
Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen	1,3	1,0	
Sonstige unbare Ergebniseffekte	0,0	(1,0)	
Gewinn aus der Veräußerung von Finanzinvestitionen	0,6	(5,6)	
Veränderung langfristiger Rückstellungen	(0,6)	0,0	
Gezahlte Ertragsteuern	(1,2)	(8,8)	
Zinseinzahlungen	2,7	6,9	
<b>Zwischensumme</b>	<b>111,4</b>	<b>109,3</b>	
<b>Veränderung der Posten:</b>			
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	38,7	95,9	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	62,7	42,0	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(5,1)	7,4	
Rückstellungen	0,9	(4,4)	
Sonstige finanzielle Schulden	(3,9)	(94,4)	
Sonstige Schulden	(14,3)	3,5	
<b>Cashflow aus dem operativen Bereich</b>	<b>190,4</b>	<b>159,4</b>	
Auszahlungen für den Erwerb von Investitionen in Immobilienvermögen	(46,0)	(37,7)	6.1.
Auszahlungen für den Erwerb von sonstigen Finanz- und Sachanlagen	(1,9)	(4,4)	
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	67,3	134,5	
Einzahlung aus der Ausschüttung assoziierter Unternehmen	0,3	1,1	
Einzahlung aus dem Verkauf von langfristigen Vermögenswerten und Wertpapieren	1,5	0,0	
Mittelabflüsse aus der nachträglichen Kaufpreiszahlung aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften	(5,3)	0,0	
Mittelabflüsse aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften abzüglich erworbener Finanzmittel	0,0	(142,6)	
<b>Cashflow aus dem Investitionsbereich</b>	<b>15,8</b>	<b>(49,1)</b>	
Auszahlung aus dem Rückkauf / Rückzahlung von Wandelschuldverschreibungen	(59,7)	0,0	
Dividende	(8,3)	(12,4)	6.7.2.
Auszahlungen aus dem Erwerb eigener Anteile	0,0	(24,4)	6.7.1.
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an bereits beherrschten Unternehmen	(3,2)	(20,3)	
Einzahlungen aus der Aufnahme von Kreditverbindlichkeiten	97,7	224,2	
Auszahlung aus der Rückzahlung von Kreditverbindlichkeiten	(200,3)	(184,5)	
Rückzahlung sonstiger langfristiger finanzieller Schulden	(8,6)	(21,0)	
Gezahlte Zinsen	(78,5)	(80,5)	
<b>Cashflow aus dem Finanzierungsbereich</b>	<b>(260,9)</b>	<b>(118,8)</b>	
<b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>(54,7)</b>	<b>(8,6)</b>	
<b>Finanzmittelbestand</b>			
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	128,6	137,2	6.5.
Finanzmittelbestand am Ende der Periode <sup>1)</sup>	73,9	128,6	6.5.
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>(54,7)</b>	<b>(8,6)</b>	

<sup>1)</sup> Der Finanzmittelbestand beinhaltet Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Veräußerungsgruppen in Höhe von 1,2 Mio € - Anhang Punkt 6.6.

# Konzernanhang zum 31. Dezember 2014

## Inhaltsverzeichnis

1	Informationen zum Unternehmen	82
2	Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	82
2.1	Allgemeine Grundsätze	82
2.2	Änderungen im Konsolidierungskreis	82
2.3	Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen	82
2.4	Konsolidierungsgrundsätze	84
2.4.1	Allgemein	84
2.4.2	Unternehmenszusammenschlüsse	84
2.4.3	Währungsumrechnung	84
2.5	Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	85
2.5.1	Immobilienvermögen	85
2.5.2	Immaterielle Vermögenswerte	87
2.5.3	Sachanlagen	87
2.5.4	Leasingverhältnisse	87
2.5.5	Finanzinstrumente	88
2.5.6	Eigene Anteile	89
2.5.7	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden	90
2.5.8	Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und -forderungen	90
2.5.9	Zuwendungen der öffentlichen Hand	90
2.5.10	Ertragsrealisierung	90
2.5.11	Ertragsteuern	90
3	Ermessensausübungen und Schätzungsunsicherheiten	91
3.1	Immobilienbewertung	91
3.2	Latente Steuern	92
4	Segmentberichterstattung	93
4.1	Interne Berichterstattung	93
4.2	Transaktionen zwischen den Segmenten	93
4.3	Erlöse mit Dritten	93
4.4	Segmentberichterstattung nach geographischen Gebieten	93
5	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	94
5.1	Vermietungserlöse und Immobilienaufwendungen	94
5.2	Dienstleistungserlöse	94
5.3	Personalaufwendungen	94
5.4	Sonstige betriebliche Aufwendungen	95

5.5	Finanzerträge	96
5.6	Finanzaufwendungen	96
5.7	Ertragsteuern	96
5.8	Ergebnis je Aktie	97
6	<a href="#">Erläuterungen zur Bilanz</a>	98
6.1	Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	98
6.2	Anteile an assoziierten Unternehmen	99
6.3	Zum Verkauf gehaltene Immobilien	100
6.4	Sonstige Vermögenswerte	100
6.5	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	100
6.6	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden	100
6.7	Eigenkapital	101
6.7.1	Grundkapital	101
6.7.2	Gezahlte Dividende	102
6.7.3	Nicht beherrschende Anteile	102
6.8	Steuerabgrenzung	103
6.9	Ertragsteuerschulden und Rückstellungen	103
6.10	Sonstige kurzfristige Schulden	104
6.11	Finanzinstrumente	104
6.11.1	Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten nach Kategorien	104
6.11.2	Langfristige finanzielle Vermögenswerte	106
6.11.3	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	106
6.11.4	Finanzielle Verbindlichkeiten	107
7	<a href="#">Operating Leasingverhältnisse</a>	114
7.1	Leasinggeber	114
7.2	Leasingnehmer	114
8	<a href="#">Zielsetzung und Methoden des Finanzrisikomanagements</a>	115
9	<a href="#">Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen</a>	118
9.1	Dienstleistungsbeziehungen	118
9.2	Sonstige Leistungsbeziehungen	118
9.3	Vergütung der Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns	119
10	<a href="#">Angaben über die Organe</a>	119
11	<a href="#">Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</a>	119
12	<a href="#">Konzernunternehmen</a>	120

## 1. Informationen zum Unternehmen

Die conwert Immobilien Invest SE (conwert) ist eine europäische Aktiengesellschaft und notiert im „ATX“ der Wiener Börse. Der eingetragene Firmensitz von conwert befindet sich in 1090 Wien, Alserbachstraße 32, Österreich.

Die Unternehmenstätigkeit der conwert Immobilien Gruppe (conwert-Gruppe) liegt im Bereich des Immobilien-Investments im Ankauf, der Entwicklung, der Vermietung und der bestmöglichen Verwertung von Liegenschaften mit dem Ziel der Veranlagungsoptimierung.

## 2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### 2.1. Allgemeine Grundsätze

Der vorliegende Konzernabschluss wurde unter der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter in Übereinstimmung mit den Richtlinien der International Financial Reporting Standards (IFRS) wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und derivative Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert angesetzt werden.

Der Konzernabschluss ist in Millionen Euro (Mio €) aufgestellt. Zahlreiche Beträge und Prozentsätze, die

im Konzernabschluss dargestellt werden, wurden gerundet, Summierungen können deshalb rechnerisch von den dargestellten Beträgen abweichen.

### 2.2. Änderungen im Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss beinhaltet die conwert Immobilien Invest SE als oberste Muttergesellschaft. Sämtliche Gesellschaften des Konsolidierungskreises sowie die Veränderungen des Konsolidierungskreises im abgeschlossenen Geschäftsjahr sind unter Punkt 12 dargestellt.

Im Geschäftsjahr 2014 erwarb conwert weitere 489.451 Stück Aktien der KWG Kommunale Wohnen AG (KWG), Berlin, zu einem Kaufpreis von insgesamt 3,2 Mio € und hat somit ihre Anteile auf nunmehr insgesamt 80,04 % aufgestockt (2013: 79,96 %).

Des Weiteren veräußerte conwert die slowakischen Gesellschaften Conwert sk, s.r.o. und Sprava bytov Conwert s.r.o zu einem Preis von 6,0 Mio € für das Immobilienvermögen vor Abzug von Schulden und Hinzurechnung von sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten.

### 2.3. Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

Folgende Änderungen oder Neufassungen von Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2014 erstmals angewandt:

Regelung	Inkrafttreten <sup>1)</sup>	Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss
IAS 27 Neue Fassung: Einzelabschlüsse	01.01.2014	nein
IAS 28 Neue Fassung: Assoziierte Unternehmen	01.01.2014	nein
IFRS 10 Konzernabschlüsse	01.01.2014	nein
IFRS 11 Gemeinschaftliche Vereinbarungen	01.01.2014	nein
IFRS 12 Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	01.01.2014	ja
IAS 32 Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung (Änderung: Saldierung)	01.01.2014	nein
IAS 36 Wertminderungen von Vermögenswerten (Änderung: Angaben zum erzielbaren Betrag bei nicht finanziellen Vermögenswerten)	01.01.2014	nein
IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung (Änderung: Novationen von Derivaten und Fortsetzung der Sicherungsbeziehungen)	01.01.2014	nein
IFRIC 21 Abgaben	14.06.2014	nein
Diverse Investmentgesellschaften – Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27	01.01.2014	nein

<sup>1)</sup> Anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem angegebenen Datum beginnen

IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“ legt die erforderlichen Angabepflichten für Unternehmen fest, die zu Anteilen an anderen Unternehmen zu machen sind. Gemäß dem neuen Standard müssen Unternehmen Angaben machen, die es dem Abschlussadressaten ermöglichen, die Art, Risiken und finanziellen Auswirkungen zu beurteilen, die mit dem Engagement des Unternehmens bei Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen, gemeinschaftlichen Vereinbarungen und nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen (Zweckgesellschaften) verbunden sind.

Für conwert ergeben sich aufgrund der erstmaligen Anwendung von IFRS 12 zusätzliche Angabepflichten hinsichtlich wesentlicher nicht beherrschender Anteile.

Nachfolgend aufgelistet sind bereits veröffentlichte aber noch nicht verpflichtend anzuwendende neue oder geänderte Standards und Interpretationen, da diese entweder von der EU noch nicht übernommen wurden oder erst in den Folgejahren verpflichtend anzuwenden sind.

Regelung	Inkrafttreten <sup>1)</sup>	Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss
IFRS 9 Finanzinstrumente	01.01.2018 <sup>**1)</sup>	in Analyse
IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer (Änderung: Leistungsorientierte Pläne – Arbeitnehmerbeiträge)	01.07.2014	nein
IFRS 14 Regulatorische Abgrenzungsposten	01.01.2016 <sup>**1)</sup>	nein
IFRS 11 Änderungen: Gemeinsame Vereinbarungen	01.01.2016 <sup>**1)</sup>	nein
IAS 16 und IAS 38 Änderungen: Sachanlagen und Immaterielle Vermögenswerte	01.01.2016 <sup>**1)</sup>	nein
IAS 16 und IAS 41 Änderungen: Sachanlagen und Landwirtschaft	01.01.2016 <sup>**1)</sup>	nein
IAS 27 Änderungen: Einzelabschlüsse	01.01.2016 <sup>**1)</sup>	nein
IFRS 10 und IAS 28 Änderungen: Konzernabschlüsse und Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	01.01.2016 <sup>**1)</sup>	nein
IFRS 15 Umsatzrealisierung	01.01.2017 <sup>**1)</sup>	nein
Diverse Verbesserungen der IFRSs 2010-2012 [2013]	01.07.2014	nein
Diverse Verbesserungen der IFRSs 2011-2013 [2013]	01.07.2014	nein
Diverse Verbesserungen der IFRSs 2012-2014 [2014]	01.01.2016 <sup>**1)</sup>	nein

<sup>1)</sup> Anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem angegebenen Datum beginnen

<sup>\*\*1)</sup> EU-Endorsement noch offen

Der im Juli 2014 herausgegebene IFRS 9 ersetzt die bestehenden Leitlinien in IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung. IFRS 9 enthält überarbeitete Leitlinien zur Einstufung und Bewertung von Finanzinstrumenten, darunter ein neues Modell der erwarteten Kreditausfälle zur Berechnung der Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten, sowie die neuen allgemeinen Bilanzierungsvorschriften für Sicherungsgeschäfte. Er übernimmt auch die Leitlinien zur Erfassung und Ausbuchung von Finanzinstrumenten aus IAS 39. IFRS 9 ist erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am 1. Jänner 2018 oder danach beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden, wobei eine frühzeitige Anwendung zulässig ist.

## 2.4. Konsolidierungsgrundsätze

### 2.4.1. Allgemein

In den Konzernabschluss sind alle Gesellschaften, die unter dem beherrschenden Einfluss der Muttergesellschaft stehen, durch Vollkonsolidierung einbezogen. Die Erstkonsolidierung erfolgt zu dem Zeitpunkt, an dem der beherrschende Einfluss auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden endkonsolidiert, wenn die Beherrschung endet. Alle konzerninternen Transaktionen zwischen Gesellschaften des Vollkonsolidierungskreises und damit zusammenhängende Erträge und Aufwendungen, Forderungen und Verbindlichkeiten sowie unrealisierte Zwischengewinne werden zur Gänze eliminiert.

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, auf das der Konzern maßgeblichen Einfluss hat, das aber nicht unter der Kontrolle des Konzerns steht. Die Ergebnisse, Vermögenswerte und Schulden von assoziierten Unternehmen werden unter Verwendung der Equity-Methode einbezogen. Nach der Equity-Methode sind Anteile an assoziierten Unternehmen mit ihren Anschaffungskosten inklusive direkt zuordenbarer Nebenkosten in die Konzernbilanz aufzunehmen, die um Veränderungen des Anteils des Konzerns am Reinvermögen des assoziierten Unternehmens nach dem Erwerbszeitpunkt unter Berücksichtigung des anteiligen Ergebnisses laut Gewinn- und Verlustrechnung, des anteiligen sonstigen Ergebnisses laut Gesamtergebnisrechnung, von Dividendenausschüttungen und Einlagen sowie Verluste durch Wertminderungen von einzelnen Anteilen angepasst werden.

Entsprechend dem Grundsatz des einheitlichen Abschlussstichtages wurde der Konzernabschluss auf den Stichtag des Jahresabschlusses der Konzernmuttergesellschaft aufgestellt. Alle Einzelabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften wurden zum Stichtag des Konzernabschlusses aufgestellt.

### 2.4.2. Unternehmenszusammenschlüsse

Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode gemäß IFRS 3 bilanziert, es sei denn die erworbenen Einheiten stellen keinen Geschäftsbetrieb dar. Zum Erwerbszeitpunkt muss bestimmt werden, ob es sich bei dem Erwerb um einen Kauf von Vermögenswerten handelt oder ob ein Geschäftsbetrieb gekauft wurde. Sofern die erworbenen Einheiten über

Personal und/oder Tätigkeitsfelder wie Hausverwaltung oder Asset Management verfügen, welche ebenfalls übernommen werden, wird in der Regel angenommen, dass ein Geschäftsbetrieb übernommen wurde.

Im Falle des Erwerbs einer Gruppe von Vermögenswerten oder Nettovermögen, die keinen Geschäftsbetrieb bilden, werden die Anschaffungskosten zwischen den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden der übernommenen Einheiten auf der Grundlage der relativen beizulegenden Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt aufgeteilt.

Handelt es sich bei dem Erwerb um den Erwerb eines Geschäftsbetriebes, dann erfolgt die erstmalige Einbeziehung einer Tochtergesellschaft nach der Erwerbsmethode durch Ansatz der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden mit den beizulegenden Zeitwerten sowie gegebenenfalls eines Firmenwerts.

### 2.4.3. Währungsumrechnung

#### *Geschäftstransaktionen in ausländischer Währung*

Die einzelnen Konzerngesellschaften erfassen Geschäftsfälle in ausländischer Währung mit dem am Tag der Transaktion gültigen Referenzkurs. Die Umrechnung der monetären Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in Euro erfolgt mit dem am Bilanzstichtag gültigen Devisenreferenzkurs der Europäischen Zentralbank. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden im Geschäftsjahr ergebniswirksam erfasst.

#### *Umrechnung von Einzelabschlüssen in ausländischer Währung*

Berichtswährung und funktionale Währung für Konzerngesellschaften in Österreich und Ländern, die Teilnehmer der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion sind, ist der Euro. Die in Fremdwährung aufgestellten Abschlüsse der in den Konzern einbezogenen Tochterunternehmen werden gemäß IAS 21 in Euro umgerechnet. Vermögenswerte, und Schulden werden mit dem Mittelkurs am Bilanzstichtag, das Eigenkapital wird mit Ausnahme der direkt im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen zu historischen Kursen umgerechnet. Erträge und Aufwendungen werden mit dem Jahresdurchschnittskurs umgerechnet. Gewinne und Verluste aus der Umrechnung sind im sonstigen Ergebnis erfasst.

## 2.5. Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 2.5.1. Immobilienvermögen

#### 2.5.1.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

##### *Klassifizierung und Bilanzierung*

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien stellen Vermögen dar, das zur Erzielung von Miet- oder Pachtlösen oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten wird und nicht für die Produktion oder sonstige Leistungserstellung oder zur Veräußerung im normalen Geschäftsverlauf genutzt wird. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien können aus Grundstücken und/oder Gebäuden oder Teilen davon bestehen.

Der Zugang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt zu Anschaffungskosten einschließlich Transaktionskosten oder Herstellungskosten gemäß IAS 40. Während der Entwicklung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden Fremdkapitalkosten in Höhe der zurechenbaren Zinsaufwendungen aktiviert. Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS 13 in Verbindung mit IAS 40. Der beizulegende Zeitwert (Fair Value) ist der Betrag, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bilanzstichtag für den Verkauf einer Immobilie gezahlt werden würde. Da bei der Ermittlung im Wesentlichen nicht beobachtbare Inputfaktoren zur Anwendung kommen ist der beizulegende Zeitwert des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienvermögens als Fair Value der Stufe 3 gemäß IFRS 13 zu klassifizieren. Die Definition der Fair Value Hierarchie wird in Punkt 2.5.5 näher erläutert und ist auch für nicht finanzielle Vermögenswerte anwendbar.

Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert werden oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Immobilien werden nur dann aus dem Bestand der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in die zum Verkauf gehaltenen Immobilien übertragen, wenn eine durch das zuständige Gremium der conwert-Gruppe beschlossene Nutzungsänderung vorliegt.

##### *Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts*

Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien werden einmal jährlich von unabhängigen Sachverständigen ermittelt. Die Sachverständigen verfügen über die für die Durchführung der Liegenschaftsbewertungen erforderlichen Qualifikationen und Erfahrung. Die angewendeten Bewertungsverfahren entsprechen den Anforderungen der vom „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) definierten Bewertungsstandards und den Anforderungen von IFRS 13.

Zum 31. Dezember 2014 wurden 81,9 % (2013: 80,3 %) des in der Bilanz ausgewiesenen Zeitwerts mittels der Discounted Cashflow-Methode und 17,9 % (2013: 19,4 %) unter Anwendung des kombinierten Sach- und Ertragswertverfahrens ermittelt. Die Zeitwerte der übrigen Liegenschaften wurden aufgrund ihrer spezifischen Eigenheiten mit dem Residualwertverfahren, dem Bodenwertverfahren und der „Bauträger-Methode“ ermittelt.

Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die zukünftigen, mit dem Wertermittlungsgegenstand verbundenen Ein- und Ausgaben über einen Detailbetrachtungszeitraum von zehn Jahren auf Monatsbasis prognostiziert. Die über den Betrachtungszeitraum kalkulierten Zahlungsströme werden monatlich vorschüssig mit dem Diskontierungszins auf den Wertermittlungsstichtag abdiskontiert, so dass die periodengerechte Bestimmung der Auswirkungen wertrelevanter Ein- und Auszahlungen innerhalb des Detailbetrachtungszeitraumes in Bezug auf den Marktwert zum Bewertungsstichtag ermöglicht wird.

Der gewählte Diskontierungzinssatz spiegelt sowohl Renditeerwartung eines potenziellen Investors als auch die Prognoseunsicherheit des zukünftigen Zahlungsstromes wider und wurde aus tatsächlich realisierten Vergleichstransaktionen und alternativen Anlageformen abgeleitet. Da einerseits das Gewicht zukünftiger Zahlungsströme aufgrund der Diskontierung abnimmt und andererseits die Prognoseunsicherheit im Verlauf des Detailbetrachtungszeitraumes zunimmt wird nach zehn Jahren üblicherweise der stabilisierte Nettoertrag anhand eines wachstumsimpliziten Kapitalisierungszinses kapitalisiert und auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert.

Das kombinierte Sach- und Ertragswertverfahren wird für die Bewertung von Wohnimmobilien in Österreich verwendet und berücksichtigt neben der Ertragskraft auch den Substanzwert der Immobilien. Die Anwendung dieses Verfahrens ist im österreichischen Teilmarkt erforderlich, weil es in Teilen des Marktes und der bewerteten Objekte noch gesetzlich vorgegebene und geschützte Formen der Mietzinsbildung gibt.

Im Zuge des Sachwertverfahrens werden der Bodenwert der jeweiligen Liegenschaft sowie der Bauwert der baulichen Anlagen auf Grundlage deren Herstellkosten unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände (Wertminderung durch Alter, Ausstattung/Zubehör, Erhaltungszustand) aufsummiert.

Der Ertragswert der Objekte wird durch Multiplikation des jährlichen Reinertrags (Mietträge abzüglich

Bewirtschaftungskosten und Bodenwertverzinsung) der Immobilie mit dem Vervielfältiger ermittelt. Der Vervielfältiger ist der Rentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssig gezahlten Zeitrente und errechnet sich aus dem gewählten Kapitalisierungszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die Ergebnisse der beiden Verfahren werden einander gegenübergestellt und allenfalls je nach Nutzung und Ausmaß der Abweichung von Sach- und Ertragswert gewichtet.

#### Wesentliche Inputfaktoren für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts

Die folgende Tabelle stellt die Durchschnittswerte der wesentlichen Inputfaktoren inklusive der Angabe des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien nach Regionen und Immobilientypen dar.

31.12.2014	Buchwert (in Mio €)	Diskont-/ Kapitalisierungssatz (in %)	Instandhaltungs- kosten/m <sup>2</sup> /M. (in €)	Struktureller Leerstand (in %)	Soll-Miete pro m <sup>2</sup> pro Monat (in €)
<b>Österreich</b>					
Wohnen	282,4	3,9	0,8	2,5	7,0
Gewerbe	487,8	5,9	0,8	4,7	9,4
<b>Deutschland</b>					
Wohnen	1.386,9	5,8	0,9	2,8	5,8
Gewerbe	311,4	6,6	1,0	3,4	7,4
<b>Übrige Länder</b>					
Wohnen	3,1	7,0	0,6	7,0	10,8
Gewerbe	33,4	10,0	1,0	9,0	10,8
<b>Gesamt</b>	<b>2.505,0</b>				

31.12.2013	Buchwert (in Mio €)	Diskont-/ Kapitalisierungssatz (in %)	Instandhaltungs- kosten/m <sup>2</sup> /M. (in €)	Struktureller Leerstand (in %)	Soll-Miete pro m <sup>2</sup> pro Monat (in €)
<b>Österreich</b>					
Wohnen	271,9	4,1	0,8	2,5	6,7
Gewerbe	527,4	5,8	0,8	4,6	12,8
<b>Deutschland</b>					
Wohnen	1.376,9	5,8	0,7	2,2	5,3
Gewerbe	342,4	6,8	0,8	3,1	6,9
<b>Übrige Länder</b>					
Wohnen	30,4	7,8	0,4	4,0	5,7
Gewerbe	67,7	8,3	1,1	5,3	8,2
<b>Gesamt</b>	<b>2.616,6</b>				

Der beizulegende Zeitwert des Immobilienvermögens würde sich – ceteris paribus – erhöhen durch eine

- + Verminderung des Kapitalisierungszinssatzes,
- + Verminderung der Instandhaltungskosten pro m<sup>2</sup>,
- + Verminderung des strukturellen Leerstands,
- + Erhöhung der Hauptzinsmiete pro m<sup>2</sup>.

Nicht enthalten sind in obiger Tabelle jene Immobilien welche gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden. Siehe hierzu Punkt 6.6.

Eine Sensitivitätsanalyse zu diesen Parametern ist unter Punkt 3.1 angeführt.

#### 2.5.1.2. Zum Verkauf gehaltene Immobilien

Immobilienvermögen wird als „zum Verkauf gehalten“ ausgewiesen, wenn die entsprechende Liegenschaft zum Verkauf im normalen Geschäftsbetrieb vorgesehen ist oder sich in der Herstellung für einen späteren Verkauf im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebs befindet.

Der Zugang der zum Verkauf gehaltenen Immobilien erfolgt zu Anschaffungskosten einschließlich Transaktionskosten oder Herstellungskosten gemäß IAS 2. Übertragungen von den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien auf als zum Verkauf gehaltene Immobilien werden nur dann vorgenommen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt und erfolgen zum beizulegenden Zeitwert der Immobilie im Zeitpunkt der Übertragung.

In weiterer Folge erfolgt der Ansatz der zum Verkauf bestimmten Immobilien entsprechend IAS 2 mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und Nettoveräußerungswert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte Verkaufspreis abzüglich der noch anfallenden Herstellungskosten und allfälliger Kosten der Veräußerung.

Die zum Verkauf gehaltenen Immobilien werden ausgebucht, wenn der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt ist.

#### 2.5.2. Immaterielle Vermögenswerte

Einzelne erworbene immaterielle Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die immateriellen Vermögenswerte werden in den Folgeperioden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die Abschreibung basiert auf der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswerts.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde:

Software: 3 Jahre

#### 2.5.3. Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde:

Technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung: 5-10 Jahre

#### 2.5.4. Leasingverhältnisse

conwert tritt sowohl als Leasinggeber für die von ihr gehaltenen Immobilien an Mieter als auch als Leasingnehmer für Immobilien im Fall von „sale and lease-back“ Transaktionen auf.

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis beinhaltet, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt ihres Abschlusses getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts oder bestimmter Vermögenswerte abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt. Eine erneute Beurteilung ist nach dem Beginn des Leasingverhältnisses nur unter den Voraussetzungen des IFRIC 4 vorzunehmen.

Leasingverhältnisse, bei denen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken übertragen werden, werden als Finance Leases klassifiziert.

Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating Leases klassifiziert und entsprechend bilanziert.

Bei „sale and lease-back“ Transaktionen, welche nach IFRS als Finance Lease qualifiziert werden, wird der Überschuss der Verkaufserlöse über den Buchwert nicht unmittelbar als Ertrag erfasst, sondern über die Laufzeit des Leasingvertrages abgegrenzt und erfolgswirksam verteilt.

Bei der Klassifizierung von Leasingverhältnissen von Grundstücken und Gebäuden werden die Grundstücks- und Gebäudekomponente grundsätzlich getrennt betrachtet. Wann immer es zur Einstufung und Bilanzierung eines Leasingverhältnisses bei Grundstücken und Gebäuden notwendig ist, werden die Mindestleasingzahlungen zwischen den Grundstücks- und Gebäudekomponenten nach dem Verhältnis der jeweiligen beizulegenden Zeitwerte der Leistungen für die Mietrechte für die Grundstückskomponente und die Gebäudekomponente des Leasingverhältnisses zu Beginn des Leasingverhältnisses aufgeteilt. Die Grundstücks- als auch die Gebäudekomponente werden unter Verwendung der Kriterien des IAS 17 als Operating Lease oder als Finance Lease klassifiziert.

Eine gesonderte Bewertung der Grundstücks- und Gebäudekomponente ist jedoch nicht erforderlich, wenn es sich bei dem Anteil des Leasingnehmers an den Grundstücken und Gebäuden um als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien im Sinne von IAS 40 handelt und nach dem Fair Value Model bilanziert wird.

Die Leasingzahlungen für Operating Lease Verhältnisse werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Ist der Eigentumsübergang auf den Konzern am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses jedoch nicht hinreichend sicher, wird der Leasinggegenstand über den kürzeren der beiden Zeiträume aus erwarteter Nutzungsdauer und Laufzeit des Leasingverhältnisses vollständig abgeschrieben.

#### 2.5.5. Finanzinstrumente

Finanzinstrumente werden in Übereinstimmung mit dem wirtschaftlichen Gehalt der vertraglichen Bedingungen als finanzielle Vermögenswerte bzw. finanzielle Verbindlichkeiten klassifiziert. Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden nur dann saldiert, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Rechtsanspruch besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen und beabsichtigt ist, den Ausgleich auf Netobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswerts die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

Der beizulegende Zeitwert (Fair Value) von Finanzinstrumenten, die auf organisierten Märkten gehandelt werden, wird durch den am Bilanzstichtag notierten Marktpreis (Geldkurs) bestimmt (Stufe 1 – Fair Value). Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, für die kein aktiver Markt besteht, wird unter Anwendung von allgemein anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt. Sofern die angewandte Bewertungsmethode allein auf am Markt beobachtbaren Inputfaktoren basiert, handelt es sich um einen Stufe 2 – Fair Value, ansonsten um einen Stufe 3 – Fair Value.

Zinsen, Gewinne und Verluste aus diesen Finanzinstrumenten sind als Aufwendungen oder Erträge (exkl. Gewinne und Verluste für Derivate die zum Cash-flow-Hedging verwendet werden) im Finanzergebnis dargestellt.

#### *Sonstige Anteile an Gesellschaften*

Anteile an Gesellschaften, die aufgrund fehlender Beherrschungsmöglichkeit nicht konsolidiert werden und auf die auch kein maßgeblicher Einfluss ausgeübt wird, sind der Kategorie „zur Veräußerung verfügbar“ (AFS – Available For Sale) zugeordnet und werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Sofern kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden kann, erfolgt eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung eventueller Wertminderungen.

#### *Ausleihungen, Anzahlungen für Immobilienbeteiligungen*

Vom Unternehmen gewährte Ausleihungen sowie Anzahlungen für Immobilienbeteiligungen werden der Kategorie Kredite und Forderungen (L&R – Loans and Receivables) zugeordnet. Der Wertansatz entspricht zum Zeitpunkt des Zuganges dem beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode und eventuellen Wertminderungen.

#### *Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte*

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte sind originäre Finanzinstrumente, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind und nicht zum Verkauf bestimmt sind. Sie werden der Bewertungskategorie Kredite und Forderungen (L&R – Loans and Receivables) zugeordnet. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen.

Eine Wertminderung bei Forderungen und sonstigen Vermögenswerten wird in Abhängigkeit des Mahnstandes, der Dauer des Außenstandes und der Einzelbonität des jeweiligen Schuldners unter Berücksichtigung der erhaltenen Sicherheiten gebildet und dann erfasst, wenn objektive Hinweise dafür vorliegen, dass die Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind. Sofern eine Forderung tatsächlich uneinbringlich geworden ist, wird sie ausgebucht. Nachträgliche Zahlungseingänge von bereits wertberichtigten Forderungen werden erfolgswirksam erfasst und unter den „sonstigen betrieblichen Erträgen“ ausgewiesen.

#### *Liquide Mittel*

Liquide Mittel umfassen Bargeld, jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Festgelder mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten.

#### *Verzinsliche Verbindlichkeiten*

Verzinsliche Verbindlichkeiten werden der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten“ (FLAC – Financial Liabilities at Amortised Cost) zugeordnet und bei Zugang in Höhe des tatsächlich zugeflossenen Betrages abzüglich Transaktionskosten angesetzt. Ein Unterschied zwischen dem erhaltenen Betrag und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Finanzierung nach der Effektivzinsmethode verteilt und im Finanzierungsaufwand erfasst bzw. bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß IAS 23 als Teil der Herstellungskosten aktiviert.

#### *Nicht verzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten*

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten wie jene aus Lieferungen und Leistungen werden der Kategorie zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten (FLAC – Financial Liabilities at Amortised Cost) zugeordnet und zum Zeitpunkt des Zuganges zum beizulegenden Zeitwert, danach zu fortgeschriebenen Anschaffungskosten, bewertet. Bei kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten entspricht der beizulegende Zeitwert regelmäßig der geschätzten Summe aller künftigen Auszahlungen. Langfristige sonstige Verbindlichkeiten (erhaltene Anzahlungen) werden im Zugangszeitpunkt mit ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst und mit marktgerechten Zinssätzen aufgezinnt.

#### *Mieterfinanzierungsbeiträge*

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Mieterfinanzierungsbeiträge sind geförderten Wohn-Neubauten zuzuordnen. Diese Mieterbeiträge sind im Kündigungsfall an den Mieter zu refundieren. Mit Neuvermietung besteht jedoch seitens des Vermieters erneut ein Anspruch auf Einzahlung der Mieterfinanzierungsbeiträge, weshalb diese unter den langfristigen Verbindlichkeiten dargestellt werden. Die Mieterfinanzierungsbeiträge werden bei Erhalt der Zahlungsmittel mit dem zugeflossenen Betrag und in der Folge unter Berücksichtigung von Indexanpassungen bewertet. Der so ermittelte Betrag entspricht dem Rückzahlungsbetrag.

#### *Derivative Finanzinstrumente*

Die conwert-Gruppe verwendet derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps, -caps, -floors und -collars), um sich gegen Zinsänderungsrisiken abzusichern. Die derivativen Finanzinstrumente werden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als langfristige Vermögenswerte oder langfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen, wenn die verbleibende Laufzeit des Instruments mehr als zwölf Monate beträgt und nicht erwartet wird, dass diese innerhalb von zwölf Monaten realisiert oder abgewickelt werden. Der Ausweis erfolgt entsprechend der Marktbewertung unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten oder sonstigen finanziellen Schulden.

Bei derivativen Finanzinstrumenten, die für eine Absicherung künftiger Zahlungsströme qualifiziert sind (CFH – Cashflow-Hedge), wird der effektive Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwertes im sonstigen Ergebnis, d.h. erfolgsneutral im Eigenkapital, erfasst. Der ineffektive Teil wird sofort aufwandswirksam im Finanzergebnis erfasst. Die im Eigenkapital erfassten Bewertungsergebnisse von Cashflow-Hedges werden in der Periode in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, in der das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird bzw. mit den erwarteten Zahlungsströmen nicht mehr gerechnet wird. Wenn das Sicherungsinstrument ausläuft oder veräußert, beendet oder ausgeübt wird, ohne dass ein Ersatz oder ein Überrollen des Sicherungsinstruments in ein anderes Sicherungsinstrument erfolgt, oder die Kriterien für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehung nicht mehr erfüllt sind, verbleiben die bislang im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge solange als gesonderter Posten im Eigenkapital, bis die erwartete Transaktion oder feste Verpflichtung eingetreten ist. Die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft sowie deren Effektivität wird bei Abschluss und anschließend laufend evaluiert und dokumentiert.

#### *Bewertung*

Die beizulegenden Zeitwerte der Derivate werden durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme aus variablen Zahlungen auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Bei der Diskontierung der Zahlungsströme werden sowohl die auf dem Markt beobachtbare Zinskurve sowie das Kontrahentenrisiko des Kreditinstituts, mit welchem das Derivat abgeschlossen wurde, und der conwert-Gruppe selbst berücksichtigt. Das Kontrahentenrisiko wird mittels der DRSK-Funktion des Finanzdienstleisters Bloomberg berechnet, welche sich auf am Markt beobachtbare Daten stützt.

Der beizulegende Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente entspricht daher einem Fair Value der Stufe 2 gemäß IFRS 13.

#### *2.5.6. Eigene Anteile*

Erwirbt conwert eigene Anteile, so werden diese zu Anschaffungskosten erfasst und vom Eigenkapital abgezogen. Der Ausweis erfolgt in einem separaten Posten „Eigene Anteile“. Bei Ausgabe eigener Anteile wird der tatsächliche erzielte Veräußerungserlös abzüglich Transaktionskosten als Erhöhung des Eigenkapitals erfasst. Abweichungen zu dem bei Erwerb im Posten „Eigene Anteile“ erfassten Betrag werden in die Kapitalrücklage eingestellt.

#### 2.5.7. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

Gemäß IFRS 5 sind langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen, welche Vermögenswerte und Schulden enthalten, als „Zur Veräußerung gehalten“ zu klassifizieren und gesondert in der Bilanz auszuweisen, wenn sie im derzeitigen Zustand zu gängigen und üblichen Bedingungen sofort veräußerbar sind, diese Veräußerung höchstwahrscheinlich und innerhalb eines Zeitraums von zwölf Monaten absehbar ist.

Die Bewertung gemäß IFRS 5 sieht vor, dass die langfristigen Vermögenswerte (oder Veräußerungsgruppen), die als zur Veräußerung gehalten eingestuft werden, zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten anzusetzen sind. Davon ausgenommen sind als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, welche gemäß IFRS 13 zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

#### 2.5.8. Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und -forderungen

Eine Rückstellung wird dann und nur dann gebildet, wenn ein Unternehmen aus einem vergangenen Ereignis eine gegenwärtige Verpflichtung hat, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich ist und eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist.

Eventualverbindlichkeiten werden nicht in der Bilanz erfasst, sondern im Anhang offen gelegt. Sie werden dann nicht offen gelegt, wenn die Möglichkeit eines Ressourcenabflusses mit wirtschaftlichem Nutzen unwahrscheinlich ist.

Eventualforderungen werden in der Bilanz nicht erfasst, aber offen gelegt, wenn der Zufluss wirtschaftlichen Nutzens wahrscheinlich ist.

#### 2.5.9. Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden planmäßig als Ertrag erfasst und mit den entsprechenden Aufwendungen, die sie kompensieren sollen, verrechnet. Die Zuwendungen für Vermögenswerte (Förderungen im Sinne der Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes) für geförderte Neubauten wurden entsprechend dem Wahlrecht von IAS 20 vor Neubewertung einzelner Vermögensgegenstände und Schuldposten vom Buchwert des Vermögensgegenstandes abgesetzt.

#### 2.5.10. Ertragsrealisierung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Erträge sind zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung zu bemessen. Skonti, Rabatte sowie Umsatzsteuer oder andere Abgaben bleiben unberücksichtigt.

Mieterlöse werden linear über die Gesamtlaufzeit der Mietverträge verteilt erfasst, sofern eine andere Verteilung nicht sachgerechter ist. Anreizvereinbarungen wie z.B. Mietfreistellungen, reduzierte Mieten für einen bestimmten Zeitraum oder Einmalzahlungen sind dabei ein Bestandteil der Mieterlöse. Deshalb erfolgt eine lineare Verteilung der Anreizvereinbarungen auf die Gesamtlaufzeit. Sehen Mietverträge eine regelmäßige Anpassung über die Laufzeit vor, werden derartige Anpassungen ebenfalls linear über die Mietlaufzeit verteilt erfasst. Bei inflationsbedingten Anpassungen erfolgt hingegen keine Verteilung.

Die Realisierung der Umsatzerlöse aus Liegenschaftsverkäufen erfolgt nach Maßgabe der in den zugrunde liegenden Verträgen normierten Gefahren- und Risikoübergänge dann, wenn die mit dem Eigentum verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken auf den Käufer übergegangen sind.

Die Realisierung von Dienstleistungserlösen erfolgt nach Abschluss der erbrachten Leistungen.

#### 2.5.11. Ertragsteuern

Die Ertragsteuerbelastung basiert auf dem Jahresgewinn und berücksichtigt tatsächliche und latente Steuern.

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende und frühere Perioden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrages werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt die zum Bilanzstichtag gelten. Tatsächliche Steuern, die sich auf Posten beziehen, die entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung sondern im sonstigen Ergebnis oder im Eigenkapital erfasst.

Steuerlatenzen werden unter Anwendung der „balance sheet liability method“ errechnet. Latente Steuern spiegeln die Steuereffekte der temporären Differenzen zwischen den ausgewiesenen Buchwerten der Ver-

mögenswerte und Schulden und den entsprechenden Beträgen aufgrund der jeweiligen steuerlichen Vorschriften wider.

Aktive und passive Steuerabgrenzungen werden unter Verwendung der erwarteten Steuersätze für das steuerbare Einkommen ermittelt, die zum Zeitpunkt des Ausgleichs der temporären Differenzen anwendbar sein werden. Dabei werden die Steuersätze (und Steuervorschriften) verwendet, die zum Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind. Das Ausmaß der aktiven und passiven Steuerabgrenzung spiegelt die Steuerwirkungen wider, die sich nach Einschätzung des Unternehmens zum Bilanzstichtag ergeben würden, wenn die Buchwerte des Vermögens realisiert und die Verbindlichkeiten beglichen werden würden.

Aktive und passive Steuerabgrenzungen werden grundsätzlich für alle temporären Differenzen sowie steuerlichen Verlustvorträge berücksichtigt, mit Ausnahme der

- + latenten Steuerschulden bzw. Steueransprüche, aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts oder eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das unternehmensrechtliche Jahresergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst und
- + latenten Steuerschulden bzw. Steueransprüche aus temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Die latenten Steueransprüche werden gebildet, wenn es wahrscheinlich ist, dass zum Zeitpunkt der Realisierung der abzugsfähigen temporären Differenzen/des steuerlichen Verlustvortrages genügend steuerbare Gewinne vorhanden sein werden. Zu jedem Bilanzstichtag werden die bisher unberücksichtigten abzugsfähigen temporären Differenzen/der steuerliche Verlustvortrag sowie der Buchwert der gebildeten aktiven Steuerabgrenzungen neu eingeschätzt. Jene bisher nicht aktivierten latenten Steueransprüche werden in dem Ausmaß berücksichtigt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass der zukünftige steuerbare Gewinn die Realisierung der abzugsfähigen temporären Differenzen/des steuerlichen Verlustvortrages zulässt.

Im Gegensatz dazu wird der Buchwert latenter Steueransprüche in jenem Ausmaß wertberichtigt, in dem es nicht länger wahrscheinlich ist, dass in Zukunft genügend steuerbare Gewinne zur Verwendung der abzugsfähigen temporären Differenzen/des steuerlichen Verlustvortrages vorhanden sein werden.

Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung sondern im sonstigen Ergebnis oder im Eigenkapital erfasst.

Zum Bilanzstichtag werden latente Steueransprüche mit latenten Steuerschulden aufgerechnet, wenn

- + diese Ansprüche bzw. Verbindlichkeiten gegenüber der selben Steuerbehörde bestehen und
- + wenn die Ansprüche bzw. Verbindlichkeiten unter den für österreichische Gesellschaften bestehenden Steuerumlage- und Gruppenvertrag fallen, welcher ein einklagbares Recht auf Aufrechnung zur Folge hat.

### 3. Ermessensausübungen und Schätzungsunsicherheiten

Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, werden im Folgenden erläutert.

#### 3.1. Immobilienbewertung

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens der conwert-Gruppe erfolgt mittels Gutachten, die von unabhängigen Sachverständigen erstellt werden. Diesen Gutachten liegen unterschiedliche Berechnungsmodelle zugrunde, welche wiederum auf Annahmen und Einschätzungen hinsichtlich einer Vielzahl von Parametern beruhen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer negativen Veränderung einer oder mehrerer dieser Annahmen und Parameter sich der Wert der Immobilien verringert, sodass dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat. Die angewendeten Annahmen und Parameter werden sorgfältig und bestmöglich durch die Gutachter und das Management auf Basis der aktuell vorherrschenden Marktverhältnisse geschätzt und zu jedem Bewertungsstichtag aktualisiert, was zu erheblichen Wertschwankungen des Immobilienvermögens führen kann.

Die folgende Tabelle zeigt die Sensitivität des beizulegenden Zeitwertes des Immobilienvermögens in Bezug auf die Veränderung wesentlicher Inputfaktoren.

31.12.2014

Veränderung beizulegender Zeitwert (in Mio €)	Diskont-/ Kapitalisierungssatz + / - 1 Prozentpunkt	Instandhaltungskosten + / - 5 %	Struktureller Leerstand + / - 1 Prozentpunkt	Soll-Miete + / - 5 %
Erhöhung des Parameters	(437,7)	(19,9)	(34,2)	93,4
Verminderung des Parameters	650,2	20,0	29,4	(97,2)

31.12.2013

Veränderung beizulegender Zeitwert (in Mio €)	Diskont-/ Kapitalisierungssatz + / - 1 Prozentpunkt	Instandhaltungskosten + / - 5 %	Struktureller Leerstand + / - 1 Prozentpunkt	Soll-Miete + / - 5 %
Erhöhung des Parameters	(347,1)	(17,7)	(32,8)	105,0
Verminderung des Parameters	486,4	18,2	30,6	(105,8)

### 3.2. Latente Steuern

Die bilanzierten latenten Steueransprüche resultieren aus steuerlichen Verlustvorträgen sowie abzugsfähigen temporären Differenzen aus der Fair Value Bewertung der Immobilien und der Derivate. Die Bewertung dieser latenten Steueransprüche erfordert eine Einschätzung über die künftige Ergebnis- bzw. Steuersituation der

conwert. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer negativen Veränderung von Annahmen die Aktivierung der latenten Steueransprüche in selbiger Höhe nicht gerechtfertigt ist, sodass dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat.

(in Mio €)	Österreich 01.01.-31.12.		Deutschland 01.01.-31.12.		Übrige Länder 01.01.-31.12.	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Vermietungserlöse	62,7	65,9	169,0	155,7	8,5	8,4
Veräußerungserlöse	29,8	148,7	96,1	118,8	7,5	6,4
Dienstleistungserlöse	17,4	22,7	33,3	36,9	1,1	1,2
Erlöse	109,9	237,3	298,4	311,4	17,0	16,0
Immobilienaufwendungen	(22,2)	(23,7)	(69,8)	(67,3)	(4,2)	(2,3)
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	(26,2)	(136,6)	(88,1)	(104,3)	(8,1)	(5,6)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	5,0	1,9	21,0	18,4	(10,1)	(11,1)
Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	(2,5)	(1,2)	(0,2)	(0,1)	(0,1)	(1,3)
Gewinn aus einem Unternehmenserwerb unter dem Marktwert	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0
Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen	(0,1)	(0,1)	(0,4)	(0,4)	0,0	(0,1)
Personalaufwendungen	(5,2)	(6,2)	(14,6)	(18,9)	(0,2)	(0,2)
Sonstige betriebliche Erträge	1,0	4,2	4,6	9,3	0,5	0,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(26,9)	(32,2)	(52,1)	(55,4)	(4,8)	(9,2)
Betriebsergebnis (EBIT)	32,9	43,3	98,7	93,5	(10,0)	(13,3)
Finanzergebnis	(44,1)	(23,3)	(80,9)	(43,3)	(6,5)	(8,1)
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	(11,2)	20,0	17,8	50,1	(16,5)	(21,4)
Immobilienvermögen	951,5	968,2	1.776,0	1.795,2	83,0	104,7
Investitionen ins Immobilienvermögen	7,1	9,0	48,2	49,3	0,9	1,0

## 4. Segmentberichterstattung

### 4.1. Interne Berichterstattung

Die Identifizierung der berichtspflichtigen Geschäftssegmente erfolgte auf Basis jener Informationen die regelmäßig vom Hauptentscheidungsträger des Unternehmens in Hinblick auf Entscheidungen über die Verteilung von Ressourcen und der Bewertung der Ertragskraft verwendet werden. Der Hauptentscheidungsträger der conwert-Gruppe ist der Verwaltungsrat. Die interne Berichterstattung an den Verwaltungsrat erfolgt auf Basis einer regionalen Aufteilung mit den Regionen Österreich, Deutschland und übrige Länder. Diese Regionen entsprechen auch den Kriterien gemäß IFRS 8 und werden im Rahmen der Segmentberichterstattung dargestellt.

### 4.2. Transaktionen zwischen den Segmenten

Transaktionen zwischen den Segmenten betreffen insbesondere den Dienstleistungs- und den Finanzierungsbereich und werden in der Spalte Konzernüberleitung eliminiert. Konzerninterne Transaktionen zwischen den Segmenten werden grundsätzlich zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt. Erlöse und Aufwendungen, welche nicht direkt einem Segment zugeordnet werden können, werden proportional auf die Segmente umgelegt und sind in der Spalte Sonstiges ausgewiesen.

Zwischen den Segmenten werden Konzernzinsen in Höhe von 5,0 % (2013: 5,25 %) verrechnet. Darüber hinaus werden zwischen den Segmenten nur externe Kosten weiterbelastet.

### 4.3. Erlöse mit Dritten

Sämtliche Veräußerungserlöse entfallen auf externe Kunden. Von den Dienstleistungserlösen entfällt ein Betrag von 10,5 Mio € (2013: 15,2 Mio €) auf externe Kunden. Von den Vermietungserlösen entfällt ein Betrag von 2,9 Mio € (2013: 2,7 Mio €) auf Erlöse mit anderen Segmenten.

### 4.4. Segmentberichterstattung nach geographischen Gebieten

Operations 01.01.-31.12.		Sonstiges 01.01.-31.12.		Zwischensumme 01.01.-31.12.		Konzernüberleitungen 01.01.-31.12.		Konzern 01.01.-31.12.	
2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
240,2	230,0	0,0	0,0	240,2	230,0	(2,9)	(2,7)	237,3	227,3
133,5	273,9	0,0	0,0	133,5	273,9	0,0	0,0	133,5	273,9
51,7	60,8	0,2	1,5	51,9	62,3	(41,4)	(47,1)	10,5	15,2
425,4	564,7	0,2	1,5	425,6	566,2	(44,3)	(49,8)	381,2	516,4
(96,2)	(93,4)	0,0	0,0	(96,2)	(93,4)	9,6	7,4	(86,6)	(85,9)
(122,4)	(246,6)	0,0	0,0	(122,4)	(246,6)	0,0	0,0	(122,4)	(246,6)
15,9	9,1	0,0	0,0	15,9	9,1	0,0	0,0	15,9	9,1
(2,9)	(2,6)	0,0	0,0	(2,9)	(2,6)	0,0	0,0	(2,9)	(2,6)
0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	1,0
(0,5)	(0,6)	(0,8)	(0,3)	(1,3)	(1,0)	0,0	0,0	(1,3)	(1,0)
(20,0)	(25,4)	(7,2)	(6,9)	(27,2)	(32,3)	0,0	0,0	(27,2)	(32,3)
6,0	14,0	15,1	14,1	21,1	28,1	(15,9)	(17,9)	5,2	10,2
(83,8)	(96,9)	(7,3)	(8,4)	(91,0)	(105,3)	50,6	60,3	(40,4)	(45,0)
121,6	123,4	0,0	0,0	121,6	123,4	0,0	0,0	121,6	123,4
(131,5)	(74,7)	0,0	0,0	(131,5)	(74,7)	0,0	0,0	(131,5)	(74,7)
(9,9)	48,7	0,0	0,0	(9,9)	48,7	0,0	0,0	(9,9)	48,7
2.810,5	2.868,1	0,0	0,0	2.810,5	2.868,1	0,0	0,0	2.810,5	2.868,1
56,2	59,3	0,0	0,0	56,2	59,3	0,0	0,0	56,2	59,3

## 5. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 5.1. Vermietungserlöse und Immobilienaufwendungen

(in Mio €)	2014	2013
Netto-Vermietungserlöse	177,2	173,7
Weiterverrechnete Betriebskosten	60,1	53,6
Vermietungserlöse	237,3	227,3
<i>abzüglich Immobilienaufwendungen</i>		
Betriebskosten	(69,3)	(60,2)
Instandhaltungen	(10,9)	(17,8)
Hausverwaltungsleistungen	(1,9)	(1,6)
Übrige	(4,5)	(6,3)
Immobilienaufwendungen	(86,6)	(85,9)
Bewirtschaftungsergebnis	150,7	141,4

### 5.2. Dienstleistungserlöse

(in Mio €)	2014	2013
Management von Immobiliengesellschaften	1,8	1,9
Immobilienverwaltung	3,7	8,5
Immobilienmakler und Immobilienvertrieb	4,2	4,4
Immobilienversicherungsdienstleistungen	0,8	0,4
Gesamt	10,5	15,2

### 5.3. Personalaufwendungen

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr waren durchschnittlich 494,4 (2013: 595,9) Mitarbeiter, davon Arbeiter: 7,0 (2013: 7,5), in der conwert-Gruppe beschäftigt.

(in Mio €)	2014	2013
Löhne und Gehälter	22,1	26,1
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Abgaben und Beiträge	4,5	5,4
Übrige	0,5	0,8
Gesamt	27,2	32,3

In den Personalaufwendungen sind Beitragszahlungen an Mitarbeitervorsorgekassen in Österreich in Höhe von 0,1 Mio € (2013: 0,1 Mio €) enthalten.

#### 5.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

(in Mio €)	2014	2013
Forderungsverluste und Wertberichtigung von Forderungen	6,3	4,2
Provisionen	5,4	5,3
Externe Buchhaltung und Steuerberatung	3,7	3,2
EDV-Aufwand	3,1	3,0
Rechtsberatung & Notare	3,1	2,0
Aufwand aus Rechtsstreitigkeiten	2,4	0,7
Sonstige Steuern und Abgaben	1,5	4,9
Sonstiger Beratungsaufwand	1,4	3,0
Miet- und Leasingaufwand	1,4	2,3
Aufwand für Fremdpersonal	1,4	1,0
KFZ-Aufwand	1,3	1,4
Nicht immobilienbezogene Schadensfälle	1,2	0,6
Kommunikations- und Werbeaufwand	1,1	1,3
Wirtschaftsprüfung	0,9	0,9
Spesen des Geldverkehrs	0,8	1,1
Versicherungen	0,5	0,4
Gebühren	0,4	0,6
Honorare für Immobilienmanagement	0,4	0,5
Verwaltungsratsvergütung	0,4	0,5
Reisekosten	0,4	0,5
Aufwand für Gutachten	0,3	0,5
Personalsuche	0,3	0,4
Aufwendungen Bürobetrieb	0,3	0,2
An Dritte weiterverrechneter sonstiger betrieblicher Aufwand	0,2	1,1
Nachrichtenaufwand Botendienste	0,2	0,3
Fortbildungsaufwendungen	0,2	0,2
Mitgliedsbeiträge	0,1	0,1
Verlust aus dem Abgang von Anlagen (exkl. Immobilien)	0,1	0,3
EDV Beratung	0,1	0,2
Entkonsolidierung	0,0	1,0
Transaktionsberatung	0,0	0,8
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	1,6	2,8
<b>Gesamt</b>	<b>40,4</b>	<b>45,0</b>

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer setzen sich wie folgt zusammen:

(in Mio €)	2014	2013
Honorare an den Abschlussprüfer in Zusammenhang mit gesetzlichen Pflichtprüfungen	0,5	0,6
Honorare an den Abschlussprüfer in Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	0,1	0,1
<b>Gesamt</b>	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>

### 5.5. Finanzerträge

(in Mio €)	2014	2013
Zinserträge	2,8	12,3
Erträge aus Marktwertänderung ineffektiver Derivate	3,8	28,7
Sonstige Finanzerträge	0,3	0,4
<b>Gesamt</b>	<b>6,9</b>	<b>41,4</b>

### 5.6. Finanzaufwendungen

(in Mio €)	2014	2013
Zinsaufwendungen	82,8	88,3
Aufwendungen aus Marktwertänderungen ineffektiver Derivate und aus der Auflösung der Cashflow-Hedge Rücklage	54,5	28,0
Sonstige Finanzaufwendungen	1,1	1,9
<b>Gesamt</b>	<b>138,5</b>	<b>118,2</b>

Die Aufwendungen aus dem ineffektiven Teil von an sich effektiven Sicherungsbeziehungen betragen 0,0 Mio € (2013: 0,2 Mio €). Im Geschäftsjahr wurden Aufwendungen aus Cashflow-Hedges in Höhe von 21,3 Mio € (2013: 23,4 Mio €) aus der Rücklage für Derivate in die Gewinn und Verlustrechnung übernommen.

### 5.7. Ertragsteuern

Als Ertragsteuern sind sowohl die in den einzelnen Gesellschaften gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag sowie die latenten Steuerabgrenzungen berücksichtigt.

(in Mio €)	2014	2013
Laufender Steueraufwand	(2,3)	(4,5)
Latenter Steuerertrag/-aufwand aus dem Entstehen und der Auflösung von temporären Differenzen	9,5	(23,5)
Aufwand aus Wertberichtigung von aktiven latenten Steuern	(3,8)	(7,3)
Steuern aus Vorperioden	(1,2)	(0,2)
Steuersatzänderung	(1,2)	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>1,1</b>	<b>(35,4)</b>

Die Überleitung des effektiven Steuersatzes zum gesetzlich anzuwendenden Steuersatz in Österreich von 25 % (2013: 25 %) lässt sich wie folgt darstellen:

(in Mio €)	2014	2013
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) Konzern	(9,9)	48,7
Erwarteter Steueraufwand mit Konzernsteuersatz (25 %)	2,5	(12,2)
Steuerfreie Erträge und nicht abzugsfähige Aufwendungen	5,1	0,0
Wertberichtigung von aktiven latenten Steuern	(3,8)	(7,3)
Nicht Ansatz von aktiven latenten Steuern auf im Geschäftsjahr aufgelaufene steuerliche Verlustvorträge	(8,8)	(15,0)
Ansatz von aktiven latenten Steuern auf bisher nicht berücksichtigte steuerliche Verlustvorträge	1,6	0,0
Abweichende Steuersätze	3,9	0,6
Änderungen des anzuwendenden Steuersatzes	(1,2)	0,0
Sonstige Effekte	1,7	(1,5)
Ertragsteueraufwand/ -ertrag	1,1	(35,4)

Dabei ist anzumerken, dass die Auflösung der Rückstellung für Nachversteuerungen in Höhe von 26,1 Mio € auf Grund des Austritts ausländischer Unternehmen aus der österreichischen Steuergruppe keine Auswirkung auf den Ertragsteueraufwand bzw. -ertrag gehabt hat, da es in gleicher Höhe zu einer entsprechenden Reduktion der zur Verfügung stehenden, aktivierbaren steuerlichen Verluste gekommen ist.

## 5.8. Ergebnis je Aktie

### *Unverwässertes Ergebnis je Aktie*

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, geteilt.

(in Stück)	2014	2013
Ausgegebene Stammaktien zum 1. Jänner	85.359.273	85.359.273
Auswirkung eigener Aktien	(2.576.464)	(2.504.388)
Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien zum 31. Dezember	82.782.809	82.854.885

### *Verwässertes Ergebnis je Aktie*

Das verwässerte Ergebnis je Aktie entspricht wie im Vorjahr dem unverwässerten Ergebnis je Aktie, da die mit den Wandelschuldverschreibungen 2007-2014, 2010-2016 und 2012-2018 in Zusammenhang stehenden potenziellen Stimmrechte zu keiner Verwässerung führen.

## 6. Erläuterungen zur Bilanz

### 6.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

2014 (in Mio €)	Österreich		Deutschland		Übrige Länder		Gesamt
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	
Buchwert zu Beginn des Geschäftsjahres	271,9	527,4	1.369,0	350,2	30,4	67,7	2.616,6
Wechselkursänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	(5,5)	(4,0)
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	0,0	0,0	3,4	0,0	0,0	0,0	3,4
Zugänge in bestehenden Immobilien	2,1	3,3	33,9	2,9	0,1	0,4	42,6
Zu-/Abgänge aus der Umgliederung von Objekten als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,0	(27,5)	(14,3)	(12,6)	(19,1)	(22,0)	(95,5)
Abgänge	(9,5)	(2,4)	(30,5)	(24,7)	(6,9)	0,0	(73,9)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	17,9	(13,0)	25,4	(4,4)	(3,0)	(7,1)	15,9
Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres	282,4	487,8	1.386,9	311,4	3,1	33,4	2.505,0

2013 (in Mio €)	Österreich		Deutschland		Übrige Länder		Gesamt
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	
Buchwert zu Beginn des Geschäftsjahres	293,3	574,7	884,8	337,1	36,5	81,0	2.207,4
Umgliederungen	0,0	0,0	(28,7)	28,7	(2,1)	2,1	0,0
Wechselkursänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	(7,6)	(4,6)
Zugänge in bestehenden Immobilien	6,0	1,9	25,8	3,2	0,1	0,8	37,7
Zugänge aus der Erweiterung des Konsolidierungskreises	0,0	0,0	517,1	4,8	0,0	0,0	521,9
Zu-/Abgänge aus der Umgliederung von Objekten als zum Verkauf gehaltene Immobilien	(0,4)	0,0	(25,6)	0,0	0,0	0,0	(26,0)
Abgänge	(32,4)	(45,7)	(37,9)	(8,3)	(1,0)	(3,6)	(128,9)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	5,4	(3,5)	33,5	(15,3)	(6,1)	(4,9)	9,1
Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres	271,9	527,4	1.369,0	350,2	30,4	67,7	2.616,6

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in der Höhe von 2.505,0 Mio € (2013: 2.616,6 Mio €) dienen als hypothekarische Besicherung für Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 1.264,0 Mio € (2013: 1.310,9 Mio €). Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien enthalten Objekte aus Finanzierungsleasing im Ausmaß von 64,1 Mio € (2013: 63,9 Mio €), davon werden per 31.12.2014 27,5 Mio € (2013: 0,0 Mio €) unter der Position „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden keine Fremdkapitalzinsen (2013: 1,1 Mio €) auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien aktiviert.

## 6.2. Anteile an assoziierten Unternehmen

conwert hält Anteile an fünf assoziierten Unternehmen. Drei dieser assoziierten Unternehmen werden einzeln betrachtet als unwesentlich eingestuft. Die beiden als wesentlich eingestuften assoziierten Unternehmen sind conwert Goud Invest GmbH, Berlin und Goudsmitsplein Beheer BV, Baarn, welche aufgrund der rechtlichen Konstruktion im Folgenden gemeinsam („Goud“) betrachtet werden. Goud bewirtschaftet und entwickelt Wohnimmobilien in Deutschland. Mit Kaufvertrag vom 29. August 2014 veräußerte Goud mit einer Ausnahme alle Liegenschaften an einen Dritten.

Der Buchwert der Anteile zum 31. Dezember 2014 beträgt 15,7 Mio € (2013: 15,6 Mio €). Der erfolgswirksame Anteil am Ergebnis der beiden als wesentlich eingestuften Gesellschaften beträgt für das abgelaufene Geschäftsjahr 0,0 Mio € (2013: 2,4 Mio €), der ergebnisneutrale Anteil 0,3 Mio € (2013: 0,3 Mio €).

Nachfolgende Tabelle enthält zusammengefasste Finanzinformationen über die Beteiligung der conwert an Goud:

### Anteil an den Vermögenswerten und Schulden der assoziierten Unternehmen

(in Mio €)	Gesamt 31.12.2014	davon 20 % 31.12.2014	Gesamt 31.12.2013	davon 20 % 31.12.2013
Langfristige Vermögenswerte	2,4	0,5	112,0	22,4
Kurzfristige Vermögenswerte	79,5	15,9	12,5	2,5
Langfristige Schulden	(1,9)	(0,4)	(51,8)	(10,4)
Kurzfristige Schulden	(11,2)	(2,2)	(5,2)	(1,0)
Reinvermögen	68,8	13,8	67,4	13,5
<b>Buchwert der Beteiligung</b>		13,8		13,5

### Gewinn- und Verlustrechnung der assoziierten Unternehmen

(in Mio €)	Gesamt 2014	davon 20 % 2014	Gesamt 2013	davon 20 % 2013
Betriebliche Erträge	137,1	27,4	34,0	6,8
Betriebliche Aufwendungen	(127,0)	(25,4)	(14,5)	(2,9)
<b>Betriebsergebnis</b>	10,1	2,0	19,5	3,9
Finanzergebnis	(4,5)	(0,9)	(4,2)	(0,8)
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	5,6	1,1	15,3	3,1
Ertragsteuern	(5,7)	(1,1)	(3,2)	(0,6)
<b>Ergebnis nach Ertragsteuern</b>	(0,1)	0,0	12,1	2,4
Sonstiges Ergebnis	1,3	0,3	1,5	0,3
<b>Gesamtergebnis</b>	1,2	0,3	13,6	2,7

Die nachfolgende Tabelle enthält in aggregierter Form den Buchwert und den Anteil am Gewinn und sonstigen Ergebnis der als unwesentlich eingestuftten assoziierten Unternehmen:

(in Mio €)	31.12.2014	31.12.2013
Buchwert der Anteile an assoziierten Unternehmen	1,9	2,0
Anteil am Gewinn (Verlust) aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,1	(0,5)
Gesamtergebnis	0,1	(0,5)

### 6.3. Zum Verkauf gehaltene Immobilien

Die Bewertung erfolgt mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Abwertungen in Höhe von 2,9 Mio € (2013: 2,6 Mio €) und wie im Vorjahr keine Aufwertungen vorgenommen. Der Buchwert des Liegenschaftsbestands, welcher im Geschäftsjahr 2014 zum Nettoveräußerungswert bewertet wurde, beträgt 90,8 Mio € (2013: 111,0 Mio €).

Die zum Verkauf gehaltenen Immobilien in der Höhe von 209,8 Mio € (2013: 251,5 Mio €) dienen als hypothekarische Besicherung für Kredit- und andere Verbindlichkeiten im Ausmaß von 71,8 Mio € (2013: 122,3 Mio €).

### 6.4. Sonstige Vermögenswerte

(in Mio €)	31.12.2014	31.12.2013
Forderungen gegenüber Finanzamt	6,5	7,9
Übrige	0,7	2,8
Gesamt	7,2	10,7

Der Posten „Übrige“ beinhaltet im Wesentlichen voraus bezahlte Vertriebsprovisionen sowie bezahlte Aufwendungen für zukünftige Perioden. Von diesen sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten wird ein Betrag von 0,7 Mio € (2013: 2,8 Mio €) innerhalb eines Jahres ergebniswirksam.

### 6.5. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betreffen weitgehend Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 72,7 Mio € (2013: 128,6 Mio €).

### 6.6. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

Da die Veräußerung tschechischer Immobilien und die damit in Verbindung stehenden sonstigen Vermögenswerte und Schulden bereits im laufenden Jahr vertraglich beschlossen wurde, die Übertragung der Rechte und Pflichten jedoch mit aufschiebender Wirkung erst im Geschäftsjahr 2015 stattfindet, wird dieses (Teil-) Portfolio als Veräußerungsgruppe gemäß IFRS 5 klassifiziert. Aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert ergab sich zum 31. Dezember 2014 eine Abwertung in Höhe von 5,0 Mio €, welche im Posten „Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts“ in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst ist.

Darüber hinaus wurden für Immobilien, bei welchen der Kaufvertrag in der Bilanzierungsperiode unterschrieben wurde, eine Aufwertung in Höhe von 0,1 Mio € und eine Abwertung in Höhe von 3,8 Mio € auf den neuen beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Das gesamte Bewertungsergebnis ist in den Positionen „Gewinne aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts“ sowie „Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts“ in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung enthalten.

(in Mio €)	2014
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	95,5
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	0,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	97,4
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	14,3
Latente Steuerverbindlichkeiten	0,9
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	1,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,4
Rückstellungen	0,1
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	0,8
Sonstige kurzfristige Schulden	0,1
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	18,0

## 6.7. Eigenkapital

### 6.7.1. Grundkapital

Das Grundkapital der conwert Immobilien Invest SE beträgt 426.796.365 € (2013: 426.796.365 €) und ist in 85.359.273 (2013: 85.359.273) auf Inhaber lautende Stückaktien, von denen jede am Grundkapital im gleichen Ausmaß beteiligt ist, zerlegt. Das Grundkapital ist zur Gänze einbezahlt.

In der ordentlichen Hauptversammlung der conwert Immobilien Invest SE am 8. Mai 2013 wurde der Verwaltungsrat ermächtigt das Grundkapital der conwert Immobilien Invest SE innerhalb von 5 Jahren ab Eintragung (11. Juli 2013) der Satzungsänderung um bis zu weitere 213.398.180 € durch Ausgabe von bis zu 42.679.636 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen. Im Falle von Erhöhungen des Grundkapitals gegen Sacheinlage wurde der Verwaltungsrat ermächtigt, das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre teilweise oder zur Gänze auszuschließen, wobei jedoch das Nominale der neuen Aktien, die unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben werden, 85.359.273 € (oder 20 % des Grundkapitals) nicht übersteigen darf.

Darüber hinaus verfügt conwert über bedingtes Kapital in Höhe von insgesamt 192.058.350 € (45 % des Grundkapitals), welches sich gemäß Satzung § 4 Abs 4 auf eine Tranche in Höhe von 64.019.450 € und gemäß Satzung § 4 Abs 7 auf eine Tranche in Höhe von 128.038.900 € aufteilt. Das bedingte Kapital ist jeweils mit der Ausgabe von neuen auf Inhaber lautende Stückaktien

der Gesellschaft bedingt. Die bedingten Kapitalerhöhungen aus den zwei Tranchen werden nur insofern durchgeführt, als Inhaber von ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen von dem ihnen eingeräumten Umtausch- bzw. Bezugsrecht Gebrauch machen. 2014 machte kein Wandelschuldverschreibungsinhaber von seinem Umtausch- bzw. Bezugsrecht Gebrauch.

#### Eigene Anteile

Zum 31. Dezember 2014 waren insgesamt 2.576.464 Stück conwert-Aktien zu einem Gesamtwert von 25,0 Mio € (inkl. Spesen) zum Durchschnittskurs von 9,70 € im Eigentum von conwert. Die Aktien wurden im Rahmen von Aktienrückkaufprogrammen erworben. Dies entspricht 3,02 % des Grundkapitals.

Die Entwicklung der im Umlauf befindlichen Anteile stellt sich wie folgt dar:

2014	(in Stück)
Stand 31.12.2013	82.782.809
Aktienrückkauf	0
Aktienausgabe	0
Stand 31.12.2014	82.782.809

2013	(in Stück)
Stand 31.12.2012	81.495.309
Aktienrückkauf	(2.500.000)
Aktienausgabe	3.787.500
Stand 31.12.2013	82.782.809

### 6.7.2. Gezahlte Dividende

In der 13. ordentlichen Hauptversammlung am 7. Mai 2014 wurde eine Dividende in Höhe von 0,10 € pro Aktie in Form einer Einlagenrückzahlung beschlossen und am 14. Mai 2014 an die Aktionäre ausbezahlt.

2014	Dividende (in Mio €)	Anzahl der Stammaktien exkl. eigene Anteile (in Stück)	Dividende Pro Aktie (in €)
Für das Geschäftsjahr 2013 in 2014 ausgeschüttete Dividende	8,3	82.782.809	0,10

Ausschüttung aus der Kapitalherabsetzung:

2013	Kapitalrückzahlung (in Mio €)	Anzahl der Stammaktien exkl. eigene Anteile (in Stück)	Kapitalrückzahlung pro Aktie (in €)
Ausschüttung im Zusammenhang mit der am 31. Mai 2012 beschlossenen Kapitalherabsetzung	12,4	82.770.309	0,15

### 6.7.3. Nicht beherrschende Anteile

Folgende Tabelle zeigt zusammengefasste finanzielle Informationen für die börsennotierte KWG-Gruppe, welche über wesentliche nicht beherrschende Anteile verfügt. Das oberste Mutterunternehmen der KWG-Gruppe ist die KWG Kommunale Wohnen AG, Berlin, an welcher die conwert Immobilien Invest SE, Wien/Österreich, unmittelbar 80,04 % (31.12.2013: 76,96 %) des Grundkapitals und der Stimmrechte hält.

(in Mio €)	KWG-Gruppe	
	2014	2013
Umsatzerlöse	61,9	55,7
Ergebnis	6,4	33,3
<i>Ergebnis nicht beherrschender Anteile</i>	<i>(0,1)</i>	<i>8,0</i>
Sonstiges Ergebnis	(0,2)	0,2
Gesamtperiodenergebnis	6,2	33,5
<i>Gesamtperiodenergebnis nicht beherrschender Anteile</i>	<i>(0,1)</i>	<i>8,0</i>
Kurzfristige Vermögenswerte	11,3	15,0
Langfristige Vermögenswerte	423,5	422,9
Kurzfristige Schulden	31,4	249,0
Langfristige Schulden	222,8	14,5
Eigenkapital	180,6	174,4
<i>Eigenkapital nicht beherrschender Anteile</i>	<i>6,4</i>	<i>6,5</i>
Cashflow aus dem operativen Bereich	20,1	9,6
Cashflow aus dem Investitionsbereich	(2,0)	(83,4)
Cashflow aus dem Finanzierungsbereich	(17,9)	50,6
Veränderung des Finanzmittelbestandes	0,2	(23,3)
<i>Dividenden, die während des Geschäftsjahres an nicht beherrschende Anteile gezahlt wurden</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>

### 6.8. Steuerabgrenzung

Aktive und passive latente Steuerabgrenzungen zum 31. Dezember 2014 und 2013 resultieren aus folgenden zeitlich begrenzten Bewertungs- und Bilanzierungsunterschieden zwischen den Buchwerten des IFRS-Konzernabschlusses und den entsprechenden steuerlichen Bemessungsgrundlagen:

(in Mio €)	31.12.2014		31.12.2013	
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	4,4	107,2	8,1	94,6
Übrige Vermögenswerte	10,8	8,7	14,2	8,9
<b>Summe</b>	<b>15,2</b>	<b>115,9</b>	<b>22,3</b>	<b>103,5</b>
Derivate	18,0	0,0	13,9	0,0
Übrige Schulden	0,7	4,0	0,2	3,1
Steuerliche Verlustvorräte	41,2	0,0	46,1	0,0
<b>Aktive/Passive Steueransprüche bzw. -schulden</b>	<b>75,1</b>	<b>119,9</b>	<b>82,5</b>	<b>106,6</b>
Aufrechnung von latenten Steueransprüchen und -schulden	(68,9)	(68,9)	(60,1)	(60,1)
<b>Saldierte latente Steueransprüche und -schulden</b>	<b>6,3</b>	<b>51,1</b>	<b>22,4</b>	<b>46,5</b>

Sämtliche Änderungen der aktiven und passiven Steuerabgrenzungen sind erfolgswirksam, mit Ausnahme der latenten Steuern auf die Veränderung aus Cashflow-Hedges und übrigen Bestandteile des sonstigen Ergebnisses in Höhe von (0,4) Mio € (2013: (9,9) Mio €).

Für steuerliche Verlustvorräte in Höhe von 186,5 Mio € (2013: 170,7 Mio €) wurden zum Stichtag keine aktiven latenten Steuern angesetzt. 173,4 Mio € (2013: 155,2 Mio €) der Verlustvorräte hiervon sind unbegrenzt vortragsfähig. 5,7 Mio € (2013: 7,7 Mio €) verfallen innerhalb der nächsten fünf und weitere 7,4 Mio € (2013: 7,8 Mio €) innerhalb der nächsten vier Jahre.

### 6.9. Ertragsteuerschulden und Rückstellungen

(in Mio €)	31.12.2013	Verbrauch	Zuführung	Auflösung	31.12.2014
Körperschafts- und Gewerbesteuer	5,9	(2,4)	3,1	(1,5)	5,1
Rückstellung für Nachversteuerung	29,6	0,0	0,4	(26,1)	3,9
<b>Ertragsteuerschulden</b>	<b>35,5</b>	<b>(2,4)</b>	<b>3,5</b>	<b>(27,6)</b>	<b>9,0</b>
Sonstige Rückstellungen	3,3	(0,4)	1,9	(0,7)	4,1

Die Rückstellungen für Nachversteuerung betreffen Vorsorgen für im Rahmen der österreichischen Steuergruppe geltend gemachte Verluste von ausländischen Tochterunternehmen.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Vorsorgen für Risiken aus laufenden Rechtsstreitigkeiten.

## 6.10. Sonstige kurzfristige Schulden

(in Mio €)	31.12.2014	31.12.2013
Verbindlichkeiten aus Steuern	2,1	13,4
Übrige	1,0	2,4
<b>Summe</b>	<b>3,1</b>	<b>15,9</b>

Die Verbindlichkeiten aus Steuern beinhalten insbesondere Umsatzsteuerverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuern und Eintragungsgebühren.

## 6.11. Finanzinstrumente

### 6.11.1. Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten nach Kategorien<sup>1)</sup>

31.12.2014

(in Mio €)	AfS	HfT&CFH	L&R	Summe
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>				
Andere finanzielle Vermögenswerte	0,0	0,5	4,1	4,6
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	34,8	34,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0,0	0,0	15,9	15,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0,0	0,0	72,7	72,7
<b>Gesamt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>	<b>127,5</b>	<b>128,0</b>

31.12.2013

(in Mio €)	AfS	HfT&CFH	L&R	Summe
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>				
Andere finanzielle Vermögenswerte	0,8	2,2	4,8	7,8
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	37,2	37,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0,0	0,0	71,3	71,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0,0	0,0	128,6	128,6
<b>Gesamt</b>	<b>0,8</b>	<b>2,2</b>	<b>241,9</b>	<b>244,9</b>

<sup>1)</sup> AfS: Available for Sale (zur Veräußerung verfügbar); HfT&CFH: Held for Trading & Cashflow-Hedge (zu Handelszwecken gehalten & zur Absicherung von Zahlungsströmen); L&R: Loans & Receivables (Kredite & Forderungen); FLAC: Financial Liabilities at Amortised Cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten)

31.12.2014

(in Mio €)	HfT&CFH	FLAC	Summe	Zeitwert
<b>Langfristige Schulden</b>				
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	0,0	1.120,4	1.120,4	1.138,0
Anleiheverbindlichkeit	0,0	64,8	64,8	66,8
Wandelschuldverschreibungen	0,0	174,6	174,6	185,6
Mieterfinanzierungsbeiträge	0,0	9,8	9,8	n/a
Sonstige langfristige finanzielle Schulden	153,6	4,4	157,9	n/a
<b>Kurzfristige Schulden</b>				
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	0,0	221,3	221,3	221,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	13,4	13,4	n/a
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	0,0	20,0	20,0	n/a
<b>Gesamt</b>	<b>153,6</b>	<b>1.628,7</b>	<b>1.782,2</b>	<b>1.612,1</b>

31.12.2013

(in Mio €)	HfT&CFH	FLAC	Summe	Zeitwert
<b>Langfristige Schulden</b>				
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	0,0	1.081,6	1.081,6	1.080,2
Anleiheverbindlichkeit	0,0	64,7	64,7	67,0
Wandelschuldverschreibungen	0,0	205,2	205,2	228,9
Mieterfinanzierungsbeiträge	0,0	11,4	11,4	n/a
Sonstige langfristige finanzielle Schulden	115,2	5,5	120,7	n/a
<b>Kurzfristige Schulden</b>				
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	0,0	378,0	378,0	378,2
Wandelschuldverschreibungen	0,0	22,2	22,2	22,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	28,5	28,5	n/a
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	0,0	21,6	21,6	n/a
<b>Gesamt</b>	<b>115,2</b>	<b>1.818,7</b>	<b>1.933,9</b>	<b>1.776,8</b>

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente betreffen im Wesentlichen derivative Finanzinstrumente. Die Bewertung erfolgte auf Basis von Inputfaktoren, die sich entweder direkt oder indirekt beobachten lassen (z.B. Zinskurven oder Fremdwährungs-Terminkurse). Dies entspricht der Stufe 2 der gemäß IFRS 7.27A festgelegten hierarchischen Einstufung der Bewertungen.

Der in der Tabelle ausgewiesene Zeitwert der Anleiheverbindlichkeit und Wandelschuldverschreibungen entspricht einer Stufe 1 – Fair Value gemäß IFRS 13 und der Zeitwert der langfristigen Kreditverbindlichkeiten einem Fair Value der Stufe 2. Der Zeitwert der langfristigen Kreditverbindlichkeiten wird dabei ermittelt indem die künftigen Zahlungsströme mit den aktuell marktüblichen Zinssätzen diskontiert werden. Die beizulegenden Zeitwerte der übrigen finanziellen Vermögenswerten und Schulden entsprechen im Wesentlichen ihrem Buchwert.

#### 6.11.2. Langfristige finanzielle Vermögenswerte

(in Mio €)	31.12.2014	31.12.2013
Ausleihungen	2,8	3,3
Derivate	0,5	2,2
Übrige	1,3	2,3
<b>Summe</b>	<b>4,6</b>	<b>7,8</b>

#### 6.11.3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

(in Mio €)	31.12.2014	31.12.2013
Mietforderungen	11,3	12,9
Forderungen gegenüber Hausverwaltung	11,0	8,2
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen	10,7	11,3
Übrige	1,8	4,8
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>34,8</b>	<b>37,2</b>
Treuhandgelder aus Liegenschaftsverkäufen	5,1	58,9
Kurzfristige Finanzierungen und Darlehen	0,0	0,4
Instandhaltungsrücklage	6,6	7,0
Übrige	4,1	5,0
<b>Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>15,9</b>	<b>71,3</b>
<b>Gesamt</b>	<b>50,7</b>	<b>108,5</b>

Für Mietforderungen mit einem Nominale von 20,1 Mio € (2013: 19,7 Mio €) wurden zum Berichtszeitpunkt unten ersichtliche Wertminderungen gebildet. Die conwert hält Mieterkautionen von 23,8 Mio € (2013: 22,7 Mio €) als Sicherheit.

Die Veränderungen der Wertberichtigungen zeigen folgendes Bild:

(in Mio €)	2014	2013
Stand zum 1. Jänner	6,8	5,8
Wertminderung von Forderungen – Zuführung	5,6	3,9
Ausbuchung wegen Uneinbringlichkeit / Auflösung wegen Zahlungseingang	(3,6)	(2,9)
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>8,8</b>	<b>6,8</b>

Die Altersstruktur der nicht wertgeminderten Mietforderungen zum 31. Dezember 2014 bzw. 2013 stellt sich wie folgt dar:

(in Mio €)	bis 30 Tage	30 bis 60 Tage	60 bis 90 Tage	90 bis 120 Tage	größer 120 Tage
31.12.2014	2,9	0,6	0,0	1,8	14,7
31.12.2013	4,5	0,8	0,0	0,6	13,8

#### 6.11.4. Finanzielle Verbindlichkeiten

(in Mio €)	31.12.2014	31.12.2013
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
<b>Kreditverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.083,5	1.044,9
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	36,9	36,7
	1.120,4	1.081,6
Wandelschuldverschreibungen	174,6	205,2
Anleiheverbindlichkeit	64,8	64,7
Mieterfinanzierungsbeiträge	9,8	11,4
<b>Sonstige finanzielle Schulden</b>		
Derivate	153,6	115,2
Sonstige	4,3	5,5
	157,9	120,7
<b>Summe</b>	<b>1.527,5</b>	<b>1.483,6</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
<b>Kreditverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	220,3	376,9
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	1,0	1,1
	221,3	378,0
Wandelschuldverschreibungen	0,0	22,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13,4	28,5
<b>Sonstige kurzfristige Schulden</b>		
Kautionen	0,8	1,4
Übrige	19,2	20,2
	20,0	21,6
<b>Summe</b>	<b>254,7</b>	<b>450,3</b>

### Kreditverbindlichkeiten

Aufgrund vertraglich vereinbarter beidseitiger Kündigungsrechte wurden zum 31. Dezember 2014 Kreditverbindlichkeiten im Nominale von 25,9 Mio € (2013: 41,0 Mio €) in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Kreditverträge sowie die zugrundeliegenden bankinternen Kreditgenehmigungen dieser Kreditverbindlichkeiten weisen jedoch langfristige Laufzeitprofile zwischen 2021 und 2033 auf. In der Praxis geht das Unternehmen in Anbetracht des Parteiwillens und dem jeweiligen wirtschaftlichen Status der Finanzierungen von einem wahrscheinlichen Fristigkeitenprofil von lediglich 2,4 Mio € im einjährigen Bereich, 9,1 Mio € im ein- bis fünfjährigen Bereich und von 14,4 Mio € im Bereich von mehr als fünf Jahren aus. Gleichermaßen wurden Kreditverbindlichkeiten

im Nominale von 1,6 Mio € (2013: 0,0 Mio €) aufgrund einer möglichen Covenant Verfehlung in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Wandelanleihe 2012-2018 ist ungeachtet etwaiger Kündigungsrechte mit ihrem Fälligkeitsdatum dargestellt.

In den kurzfristigen Kreditverbindlichkeiten laut Bilanz in der Höhe von 221,3 Mio € (2013: 378,0 Mio €) ist darüber hinaus der langfristige Teil der Kreditverbindlichkeiten der zum Verkauf gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Die folgende Tabelle stellt die wesentlichen Konditionen der verzinslichen Verbindlichkeiten dar, welche auch die unter den zur Veräußerung gehaltenen Schulden ausgewiesenen Kreditverbindlichkeiten beinhalten.

31.12.2014	Nominal- zinssatz (in %)	Effektivverzinsung gewichtet (in %)	Durchschnittliche Fälligkeit gewichtet (in Jahren)	Buchwert (in Mio €)
<b>Wandelschuldverschreibungen</b>				
Laufzeitende 2016	5,3	7,1	1,1	98,8
Laufzeitende 2018	4,5	6,1	3,7	75,8
<b>Anteiheverbindlichkeit</b>				
Laufzeitende 2017	5,8	5,9	2,5	64,8
<b>variabel verzinsliche Kreditverbindlichkeiten</b>				
Laufzeitende 2015	1,9	2,7	0,8	69,9
Laufzeitende 2016-2019	1,5	1,6	3,0	523,0
Laufzeitende nach 2019	1,6	1,7	13,2	432,2
<b>fix verzinsliche Kreditverbindlichkeiten</b>				
Laufzeitende 2015	5,5	5,5	0,7	20,5
Laufzeitende 2016-2019	4,6	4,7	1,8	56,6
Laufzeitende nach 2019	3,5	3,7	13,9	217,3
<b>Finanzierungsleasing</b>				
Laufzeitende 2016-2019	1,6	1,6	5,0	8,5
Laufzeitende nach 2019	1,4	1,4	18,1	29,4
<b>Gesamt</b>				<b>1.596,8</b>

31.12.2013	Nominal- zinssatz (in %)	Effektivverzinsung gewichtet (in %)	Durchschnittliche Fälligkeit gewichtet (in Jahren)	Buchwert (in Mio €)
<b>Wandelschuldverschreibungen</b>				
Laufzeitende 2014	1,5	6,2	0,9	22,2
Laufzeitende 2016	5,3	7,1	2,1	130,4
Laufzeitende 2018	4,5	6,1	4,7	74,8
<b>Anleiheverbindlichkeit</b>				
Laufzeitende 2017	5,8	5,9	3,5	64,7
<b>variabel verzinsliche Kreditverbindlichkeiten</b>				
Laufzeitende 2014	2,1	2,6	0,7	158,0
Laufzeitende 2015 – 2018	1,7	1,8	3,6	422,1
Laufzeitende nach 2018	1,8	1,9	13,9	473,1
<b>fix verzinsliche Kreditverbindlichkeiten</b>				
Laufzeitende 2014	4,5	4,6	0,3	11,3
Laufzeitende 2015 – 2018	4,0	4,1	2,3	119,4
Laufzeitende nach 2018	3,9	3,9	14,8	238,0
<b>Finanzierungsleasing</b>				
Laufzeitende nach 2018	1,5	1,5	16,1	37,7
<b>Gesamt</b>				<b>1.751,7</b>

Sämtliche in oben dargestellter Tabelle errechneten Werte beziehen sich auf das Laufzeitende der jeweiligen Verbindlichkeit, auch wurden die oben genannten, mit Kündigungsrechten versehenen Verbindlichkeiten gemäß ihrem vertraglichen Laufzeitende abgebildet. Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 1.335,8 Mio € sind dinglich besichert (2013: 1.433,2 Mio €). Die dingliche Besicherung der ausgewiesenen Verbindlichkeiten erfolgte mittels Hypotheken. Darüber hinaus sind bestehende und künftige Mietforderungen im üblichen Ausmaß zediert.

Zum Jahresende verfügt conwert über noch nicht ausgenutzte Kreditlinien von 1,5 Mio € (2013: 2,0 Mio €).

#### *Anleihe 2012-2017*

Im Juni 2012 hat conwert eine Retail-Anleihe mit einem Nominale von 65,0 Mio € und einer Stückelung von 1.000 € begeben. Die Laufzeit beträgt fünf Jahre und ist endfällig. Der Kupon beträgt 5,75 % per anno vom Nennwert und ist im Nachhinein jeweils am 19. Juni jeden Jahres zahlbar.

#### Wandelschuldverschreibungen 2010-2016

Im ersten Quartal 2010 hat conwert eine Wandelanleihe zu 100.000 € pro Stück um einen Gesamtwert von 135,0 Mio € emittiert. Die Laufzeit der Wandelschuldverschreibungen beträgt sechs Jahre (Fälligkeitstag 1. Februar 2016). Die Wandelschuldverschreibungen wurden zu 100 % des Nennbetrages 100.000 € ausgegeben. Der halbjährlich zu zahlende Kupon beträgt 5,25 % per anno. Der Wandlungspreis wurde aufgrund von Einlagenrückzahlung an die Aktionäre von 10,83 € auf 10,71 € angepasst.

Im November 2014 wurden Wandelanleihen mit einem Nominalvolumen von 34,8 Mio € um 36,5 Mio € zurückgekauft. In Zusammenhang mit diesem Rückkauf wurden 1,3 Mio € im Finanzaufwand und 1,2 Mio € in den Kapitalrücklagen erfasst.

(in Mio € sofern nicht gesondert gekennzeichnet)	31.12.2014	31.12.2013
Eigenkapitalkomponente	9,0	10,2
Fremdkapitalkomponente zum Stichtag	98,7	130,4
Effektivzinssatz (in %)	7,1	7,1
Zinsaufwand in der Gewinn und Verlustrechnung	9,0	9,1
Nominalzinssatz (in %)	5,3	5,3
Nomineller Zinsaufwand (Kupons)	6,6	7,1

#### Wandelschuldverschreibungen 2012-2018

Im dritten Quartal 2012 hat conwert eine Wandelanleihe zu 100.000 € pro Stück mit einem Gesamtwert von 80,0 Mio € emittiert. Die Laufzeit der Wandelschuldverschreibungen beträgt sechs Jahre (Fälligkeitstag 6. September 2018). Die Inhaber haben das Recht, ihre Wandelschuldverschreibung drei Jahre nach Emission zum Nennbetrag einschließlich aufgelaufener Stückzinsen vorzeitig fällig zu stellen. Die Wandelschuldverschreibungen wurden zu 100 % des Nennbetrages von 100.000 € ausgegeben. Der halbjährlich zu zahlende Kupon beträgt 4,5 % per anno. Der Wandlungspreis wurde aufgrund von Einlagenrückzahlungen an die Aktionäre von 11,40 € auf 11,27 € angepasst.

(in Mio € sofern nicht gesondert gekennzeichnet)	31.12.2014	31.12.2013
Eigenkapitalkomponente	5,6	5,6
Fremdkapitalkomponente zum Stichtag	75,8	74,8
Effektivzinssatz (in %)	6,1	6,1
Zinsaufwand in der Gewinn und Verlustrechnung	4,6	4,5
Nominalzinssatz (in %)	4,5	4,5
Nomineller Zinsaufwand (Kupons)	3,6	3,6

#### Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

Im Jahr 2014 wurden insgesamt 1,3 Mio € (2013: 2,7 Mio €) an Leasingzahlungen bestehend aus 0,7 Mio € (2013: 2,1 Mio €) an Kapitaltilgung sowie 0,6 Mio € (2013: 0,6 Mio €) an Zinszahlungen geleistet. Gleichzeitig wurde eine Leasingverbindlichkeit mit 0,9 Mio € neu erfasst. Die Verbindlichkeiten weisen folgendes Fälligkeitsprofil aus:

31.12.2014		davon	davon	davon
(in Mio €)	Summe	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
Mindestleasingzahlungen	49,0	1,5	13,0	34,5
<i>abzüglich:</i>				
Zukünftige Zinszahlungen	11,1	0,5	2,3	8,3
<b>Nettobuchwert</b>	<b>37,9</b>			

31.12.2013		davon	davon	davon
(in Mio €)	Summe	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
Mindestleasingzahlungen	56,6	1,6	8,0	47,0
<i>abzüglich:</i>				
Zukünftige Zinszahlungen	18,9	0,6	3,6	14,7
<b>Nettobuchwert</b>	<b>37,7</b>			

Die Kriterien für die Klassifizierung als Finanzierungsleasing waren im Wesentlichen der Barwert- und der Laufzeittest. Zudem besteht eine Ankaufsoption zu vorteilhaften Bedingungen am Ende der Laufzeit sowie eine Verlängerungs- und Preisanpassungsklausel.

Die wesentlichsten Leasingvereinbarungen stellen sich wie folgt dar:

- + Der Leasingnehmer übernimmt die Leasingobjekte für Liegenschaften im bestehenden Zustand zur Nutzung.
- + Bei Abschluss des Leasingvertrages bereits bestehende Bestandsverhältnisse am Leasingobjekt sowie auch künftig abzuschließende Bestandsverträge und die daraus resultierenden Nutzen und Lasten stehen ausschließlich dem Leasingnehmer zu.
- + Die Verwaltung der Bestandsverträge obliegt dem Leasingnehmer.
- + Nach Ende der Laufzeit des Leasingvertrages besteht die Möglichkeit sowohl die Geschäftsanteile an der Leasinggesellschaft als auch die Leasingobjekte zu erwerben.

### Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen

Zum 31. Dezember 2014 hielt conwert folgende derivative Finanzinstrumente, die nach IAS 39 erfolgsneutral als Cashflow-Hedges erfasst wurden:

Kreditinstitute	Derivat	Beginn	Ende	Absicherung	Referenzwert 31.12.2014 (in Mio €)	Fixierter Zinssatz	Referenz- zinssatz	Marktwert 31.12.2014 (in Mio €)
Landesbank Berlin	Zins-Cap	30.04.09	30.09.17	Zinsänderung	0,4	4,200	3-M-EURIBOR	0,0
Landesbank Berlin	Zins-Swap	31.03.08	31.03.18	Zinsänderung	5,0	4,280	3-M-EURIBOR	(0,7)
Aareal Bank AG	Zins-Swap	30.06.06	31.05.16	Zinsänderung	10,2	4,300	3-M-EURIBOR	(0,6)
BAWAG PSK	Zins-Swap	30.09.09	30.06.16	Zinsänderung	26,0	4,150	3-M-EURIBOR	(1,6)
BAWAG PSK	Zins-Swap	08.11.11	30.09.17	Zinsänderung	34,0	3,115	3-M-EURIBOR	(2,8)
BAWAG PSK	Zins-Swap	01.10.07	01.10.20	Zinsänderung	30,0	4,490	3-M-EURIBOR	(7,2)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	02.10.08	30.06.17	Zinsänderung	20,0	4,870	3-M-EURIBOR	(2,3)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	30.07.08	30.04.18	Zinsänderung	10,0	4,495	3-M-EURIBOR	(1,6)
Landesbank Berlin	Zins-Swap	31.12.09	31.05.16	Zinsänderung	11,3	4,150	3-M-EURIBOR	(0,7)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	02.01.12	30.12.22	Zinsänderung	35,0	3,985	3-M-EURIBOR	(9,5)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	07.08.03	01.07.23	Zinsänderung	2,3	4,373	12-M-EURIBOR	(0,4)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.07.16	30.06.26	Zinsänderung	30,0	4,600	3-M-EURIBOR	(10,0)
Corealkredit Bank AG	Zins-Swap	31.03.20	30.09.23	Zinsänderung	65,3	3,000	3-M-EURIBOR	(3,9)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	30.06.17	30.06.27	Zinsänderung	50,0	1,970	3-M-EURIBOR	(3,9)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	30.06.17	30.06.27	Zinsänderung	25,0	1,927	3-M-EURIBOR	(1,8)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	30.06.17	30.06.27	Zinsänderung	25,0	1,973	3-M-EURIBOR	(2,0)
<b>Gesamt</b>								<b>(49,0)</b>

Zum 31. Dezember 2014 hielt conwert folgende derivative Finanzinstrumente, die ergebniswirksam erfasst wurden:

Kreditinstitute	Derivat	Beginn	Ende	Absicherung	Referenzwert 31.12.2014 (in Mio €)	Fixierter Zinssatz	Referenz- zinssatz	Marktwert 31.12.2014 (in Mio €)
Barclays Capital	Zins-Swap	31.07.07	26.06.22	Zinsänderung	66,8	4,080	3-M-EURIBOR	(17,7)
Barclays Capital	Zins-Swap	01.10.07	30.09.22	Zinsänderung	34,1	4,160	3-M-EURIBOR	(9,4)
Barclays Capital	Zins-Swap	01.10.07	30.09.22	Zinsänderung	13,0	3,000	3-M-EURIBOR	(2,5)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	24.12.14	01.10.25	Zinsänderung	4,8	3,000	3-M-EURIBOR	(1,0)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.12	27.11.19	Zinsänderung	1,2	3,680	3-M-EURIBOR	(0,1)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.12	27.11.19	Zinsänderung	1,2	3,680	3-M-EURIBOR	(0,1)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.12	08.05.25	Zinsänderung	13,0	4,090	3-M-EURIBOR	(4,2)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	10.07.08	07.07.25	Zinsänderung	31,5	4,380	3-M-EURIBOR	(11,3)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.10.07	02.10.23	Zinsänderung	34,3	4,680	3-M-EURIBOR	(11,9)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	22.08.08	24.08.26	Zinsänderung	10,8	4,200	3-M-EURIBOR	(3,9)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	07.10.08	08.10.26	Zinsänderung	36,0	4,310	3-M-EURIBOR	(13,7)
Barclays Capital	Zins-Floor	30.09.10	31.03.20	Zinsänderung	65,0	3,990	3-M-EURIBOR	(12,9)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Cap	01.04.10	31.03.20	Zinsänderung	5,0	4,000	3-M-EURIBOR	0,0
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Cap	01.04.10	31.03.20	Zinsänderung	15,0	4,000	3-M-EURIBOR	0,1
Raiffeisenbank International AG	Zins-Cap	31.03.10	31.03.20	Zinsänderung	30,0	4,000	3-M-EURIBOR	0,1
Raiffeisenbank International AG	Zins-Cap	31.03.10	31.03.25	Zinsänderung	7,7	4,000	3-M-EURIBOR	0,1
Raiffeisenbank International AG	Zins-Cap	31.03.10	31.03.20	Zinsänderung	12,3	4,000	3-M-EURIBOR	0,0
Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien	Zins-Cap	01.04.10	01.04.20	Zinsänderung	20,0	3,000	3-M-EURIBOR	0,1
Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien	Zins-Cap	01.07.10	01.04.20	Zinsänderung	40,0	3,000	3-M-EURIBOR	0,1
Corealcredit Bank AG	Zins-Cap	26.08.13	01.04.20	Zinsänderung	20,0	3,000	3-M-EURIBOR	0,1
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Collar	30.07.08	30.04.18	Zinsänderung	37,0	2,750	3-M-EURIBOR	(3,5)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	30.09.09	30.09.16	Zinsänderung	8,2	3,183	6-M-EURIBOR	(0,5)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Cap	02.01.06	01.01.16	Zinsänderung	1,6	3,500	3-M-EURIBOR	0,1
Österr. Volksbanken AG	Zins-Cap	30.12.05	30.06.15	Zinsänderung	3,6	3,250	3-M-EURIBOR	0,1
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	15.03.06	31.12.25	Zinsänderung	18,7	4,430	SMR Emittenten	(3,5)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	07.10.08	08.10.18	Zinsänderung	30,0	4,330	3-M-EURIBOR	(4,8)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.12	27.11.19	Zinsänderung	3,0	3,490	3-M-EURIBOR	(0,5)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.12	27.11.19	Zinsänderung	3,0	3,490	3-M-EURIBOR	(0,5)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	23.12.14	01.10.27	Zinsänderung	5,6	3,000	3-M-EURIBOR	(1,4)
Commerzbank AG	Zins-Swap	31.10.08	31.10.18	Zinsänderung	3,8	4,610	1-M-EURIBOR	(0,7)
<b>Gesamt</b>								<b>(103,3)</b>

Darüber hinaus ist in den derivativen Finanzinstrumenten eine begebene Option mit einem Marktwert in Höhe von 0,7 Mio € enthalten.

Zum 31. Dezember 2013 hielt conwert folgende derivative Finanzinstrumente, die nach IAS 39 erfolgsneutral als Cashflow-Hedges erfasst wurden:

Kreditinstitute	Derivat	Beginn	Ende	Absicherung	Referenzwert 31.12.2013 (in Mio €)	Fixierter Zinssatz	Referenz- zinssatz	Marktwert 31.12.2013 (in Mio €)
DZ Bank	Zins-Cap	19.05.10	30.06.15	Zinsänderung	1,7	4,000	3-M-EURIBOR	0,0
Landesbank Berlin	Zins-Cap	30.04.09	30.09.17	Zinsänderung	0,4	4,200	3-M-EURIBOR	0,0
Landesbank Berlin	Zins-Swap	31.03.08	31.03.18	Zinsänderung	5,0	4,280	3-M-EURIBOR	(0,7)
Aareal Bank AG	Zins-Swap	30.06.06	31.05.16	Zinsänderung	11,0	4,300	3-M-EURIBOR	(0,9)
BAWAG PSK	Zins-Swap	30.09.09	30.06.16	Zinsänderung	26,0	4,150	3-M-EURIBOR	(2,4)
BAWAG PSK	Zins-Swap	08.11.11	30.09.17	Zinsänderung	34,0	3,115	3-M-EURIBOR	(3,0)
BAWAG PSK	Zins-Swap	01.10.07	01.10.20	Zinsänderung	30,0	4,490	3-M-EURIBOR	(5,9)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	02.10.08	30.06.17	Zinsänderung	20,0	4,870	3-M-EURIBOR	(2,9)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	30.07.08	30.04.18	Zinsänderung	10,0	4,495	3-M-EURIBOR	(1,5)
Landesbank Berlin	Zins-Swap	31.12.09	31.05.16	Zinsänderung	11,5	4,150	3-M-EURIBOR	(1,0)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	02.01.12	30.12.22	Zinsänderung	35,0	3,985	3-M-EURIBOR	(6,3)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	07.08.03	01.07.23	Zinsänderung	2,5	4,373	12-M-EURIBOR	(0,3)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.07.16	30.06.26	Zinsänderung	30,0	4,600	3-M-EURIBOR	(4,7)
Corealkredit Bank AG	Zins-Swap	31.03.20	30.09.23	Zinsänderung	65,3	3,000	3-M-EURIBOR	0,1
<b>Gesamt</b>								<b>(29,6)</b>

Zum 31. Dezember 2013 hielt conwert folgende derivative Finanzinstrumente, die ergebniswirksam erfasst wurden:

Kreditinstitute	Derivat	Beginn	Ende	Absicherung	Referenzwert 31.12.2013 (in Mio €)	Fixierter Zinssatz	Referenz- zinssatz	Marktwert 31.12.2013 (in Mio €)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	31.03.06	31.03.16	Zinsänderung	2,4	3,860	3-M-EURIBOR	(0,2)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Cap	02.01.06	01.01.16	Zinsänderung	1,7	3,500	3-M-EURIBOR	0,0
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	02.01.06	01.01.16	Zinsänderung	4,0	3,530	3-M-EURIBOR	(0,2)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	31.03.06	31.03.16	Zinsänderung	5,4	3,840	3-M-EURIBOR	(0,4)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	31.03.06	31.03.16	Zinsänderung	9,9	3,840	3-M-EURIBOR	(0,7)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	30.09.09	30.09.16	Zinsänderung	8,3	3,183	6-M-EURIBOR	(0,5)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Collar	30.07.08	30.04.18	Zinsänderung	37,0	2,75 / 4,80	3-M-EURIBOR	(3,2)
Österr. Volksbanken AG	Zins-Cap	30.12.05	30.06.15	Zinsänderung	4,1	3,250	3-M-EURIBOR	0,0
Österr. Volksbanken AG	Zins-Swap	30.12.05	31.12.15	Zinsänderung	4,6	3,450	3-M-EURIBOR	(0,2)
Österr. Volksbanken AG	Zins-Swap	31.03.06	01.10.27	Zinsänderung	9,0	3,955	3-M-EURIBOR	(1,3)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	15.03.06	31.12.25	Zinsänderung	20,4	4,430	SMR Emittenten	(2,0)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	07.10.08	08.10.18	Zinsänderung	30,0	4,330	3-M-EURIBOR	(4,7)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	04.08.06	30.06.16	Zinsänderung	37,6	4,060	3-M-EURIBOR	(3,3)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	04.08.06	30.06.16	Zinsänderung	15,8	4,060	3-M-EURIBOR	(1,4)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.02.06	31.12.15	Zinsänderung	14,1	3,470	3-M-EURIBOR	(0,8)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.02.06	01.02.16	Zinsänderung	9,0	3,470	3-M-EURIBOR	(0,6)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	02.01.06	04.01.16	Zinsänderung	2,0	3,450	3-M-EURIBOR	(0,1)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	02.01.06	04.01.16	Zinsänderung	2,0	3,450	3-M-EURIBOR	(0,1)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	03.04.06	01.04.16	Zinsänderung	4,3	3,890	3-M-EURIBOR	(0,3)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.12	27.11.19	Zinsänderung	3,0	3,490	3-M-EURIBOR	(0,4)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.12	27.11.19	Zinsänderung	3,0	3,490	3-M-EURIBOR	(0,4)
Barclays Capital	Zins-Swap	31.07.07	26.06.22	Zinsänderung	66,8	4,080	3-M-EURIBOR	(12,3)
Barclays Capital	Zins-Swap	01.10.07	30.09.22	Zinsänderung	34,1	4,160	3-M-EURIBOR	(6,6)
Barclays Capital	Zins-Swap	01.10.07	30.09.22	Zinsänderung	13,0	4,687	3-M-EURIBOR	(3,0)
Kreissparkasse Köln	Zins-Swap	01.10.08	01.10.25	Zinsänderung	4,8	4,500	3-M-EURIBOR	(1,1)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.12	27.11.19	Zinsänderung	1,2	3,680	3-M-EURIBOR	(0,2)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.12	27.11.19	Zinsänderung	1,2	3,680	3-M-EURIBOR	(0,2)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.12	08.05.25	Zinsänderung	13,0	4,090	3-M-EURIBOR	(2,6)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	10.07.08	07.07.25	Zinsänderung	31,5	4,380	3-M-EURIBOR	(7,2)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.10.07	02.10.23	Zinsänderung	34,3	4,680	3-M-EURIBOR	(8,4)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	22.08.08	24.08.26	Zinsänderung	10,8	4,200	3-M-EURIBOR	(2,3)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	07.10.08	08.10.26	Zinsänderung	36,0	4,310	3-M-EURIBOR	(8,3)
Commerzbank AG	Zins-Swap	31.10.08	31.10.18	Zinsänderung	3,9	4,610	1-M-EURIBOR	(0,7)
Barclays Capital	Zins-Floor	30.09.10	31.03.20	Zinsänderung	65,0	3,990	3-M-EURIBOR	(11,0)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Cap	01.04.10	31.03.20	Zinsänderung	5,0	4,000	3-M-EURIBOR	0,1
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Cap	01.04.10	31.03.20	Zinsänderung	15,0	4,000	3-M-EURIBOR	0,2
Raiffeisenbank International AG	Zins-Cap	31.03.10	31.03.20	Zinsänderung	30,0	4,000	3-M-EURIBOR	0,3
Raiffeisenbank International AG	Zins-Cap	31.03.10	31.03.25	Zinsänderung	7,7	4,000	3-M-EURIBOR	0,1
Raiffeisenbank International AG	Zins-Cap	31.03.10	31.03.20	Zinsänderung	12,3	4,000	3-M-EURIBOR	0,1
Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien	Zins-Cap	01.04.10	01.04.20	Zinsänderung	20,0	3,000	3-M-EURIBOR	0,3
Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien	Zins-Cap	01.07.10	01.04.20	Zinsänderung	40,0	3,000	3-M-EURIBOR	0,7
Corealcredit Bank AG	Zins-Cap	26.08.13	01.04.20	Zinsänderung	20,0	3,000	3-M-EURIBOR	0,3
<b>Gesamt</b>								<b>(82,7)</b>

Euro-Darlehen an verbundene Unternehmen, welche nicht den Euro als funktionale Währung haben, wurden als Absicherung von Nettoinvestitionen in einen ausländischen Geschäftsbetrieb behandelt, da es sich um langfristige Darlehen handelt, welche nicht in absehbarer Zeit zurückgezahlt werden. Das Ergebnis, welches sich aus der Umrechnung des Euro-Kredits in die funktionale Währung ergibt wurde im sonstigen Ergebnis erfasst.

## 7. Operating Leasingverhältnisse

### 7.1. Leasinggeber

conwert hat Operating Leasing-Verträge im Rahmen seines Vermietungsgeschäfts mit Mietern abgeschlossen. Diese Operating Leasing-Verträge sind in der Regel Standardmietverträge im Gewerbe-, Büro- und Wohnbereich und weisen unterschiedliche, auf die jeweilige Kundenbeziehung angepasste Befristungen auf.

Die Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen und die Fälligkeiten sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

(in Mio €)	Summe	davon bis zu 1 Jahr	davon zwischen 1 und 5 Jahren	davon über 5 Jahre
2014	152,1	40,3	68,9	42,9
2013	153,1	65,3	54,1	33,6

### 7.2. Leasingnehmer

Die Operating Leasing-Verhältnisse, in welchen die conwert-Gruppe als Leasingnehmer auftritt, betreffen im Wesentlichen Standardmietverträge für Büroflächen, welche durch den Konzern selbst genutzt werden. Weiters bestehen eine Reihe von Leasingverträgen für Kraftfahrzeuge und sonstige Büromaschinen.

Darüber hinaus bestehen langfristige Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen mit Restlaufzeiten von bis zu 193 Jahren in Gesamthöhe von 20,7 Mio € (2013: 20,8 Mio €).

Die Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund von unkündbaren Operating-Leasing-Verträgen beträgt:

(in Mio €)	Summe	davon bis zu 1 Jahr	davon zwischen 1 und 5 Jahren	davon über 5 Jahre
2014	29,6	2,0	6,1	21,5
2013	26,7	1,5	3,4	21,8

## 8. Zielsetzung und Methoden des Finanzrisikomanagements

Die Wesentlichen durch conwert verwendeten Finanzinstrumente, mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente, umfassen Bankdarlehen und Kontokorrentkredite, Schuldverschreibungen, Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie gewährte Darlehen. Der Hauptzweck dieser Finanzinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. conwert verfügt über verschiedene finanzielle Vermögenswerte wie z.B. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus Objektverkäufen sowie Wohnungsverkäufen, Mietforderungen, sowie Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen, die unmittelbar aus der Geschäftstätigkeit resultieren.

Des Weiteren verfügt conwert über derivative Finanzinstrumente, deren Zweck die Absicherung gegen Zinsrisiken ist, die aus der Geschäftstätigkeit von conwert und ihren Finanzierungsquellen resultieren.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns umfassen zinsbedingte Cashflow-Risiken sowie Liquiditäts-, Währungs- und Kreditrisiken. Das Management beschließt Strategien und Verfahren zur Steuerung einzelner Risikoarten, die im Folgenden dargestellt werden.

### Zinsänderungsrisiko

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze, dem conwert ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus den finanziellen Verbindlichkeiten mit einem variablen Zinssatz. Die Steuerung des Zinsaufwandes des Konzerns erfolgt durch eine Kombination von festverzinslichem und variabel verzinslichem Fremdkapital. conwert ist dabei unter ständiger Beobachtung der Finanzmärkte bestrebt, einen Großteil des verzinslichen Fremdkapitals festverzinslich zu stellen. Zur Erreichung dieser Zielsetzung schließt conwert Zinsswaps, caps, -floors und -collars ab, bei denen conwert in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vorab vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner tauscht. Das variabel verzinsten Finanzierungsvolumen im Ausmaß von 1.062,1 Mio € (2013: 1.090,8 Mio €) ist über Zinsabsicherungsgeschäfte von rund 694,9 Mio € (2013: 814,8 Mio €) abgesichert. Das gesamte Kreditvolumen von conwert ist somit unter Berücksichtigung von Bauspardarlehen in Höhe von 18,1 Mio € (2013: 22,1 Mio €) zu rund 78,1 % (2013: 82,6 %) gegen künftige Zinssatzänderungen abgesichert.

### Übersicht über das Zinsänderungsrisiko

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses vor Steuern gegenüber einer nach vernünftigem Ermessen grundsätzlich möglichen Änderung der Zinssätze.

Erhöhung/Verringerung (in Basispunkten)	Auswirkungen auf das Ergebnis vor Steuern (in Mio €)	
	31.12.2014	31.12.2013
+50	16,4	17,6
+100	32,3	34,7
(10)	(3,3)	(3,6)
(25)	(8,2)	(9,0)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Eigenkapitals gegenüber einer nach vernünftigem Ermessen grundsätzlich möglichen Änderung der Zinssätze.

Erhöhung/Verringerung (in Basispunkten)	Auswirkungen auf das Eigenkapital (in Mio €)	
	31.12.2014	31.12.2013
+50	28,3	24,8
+100	55,4	48,6
(10)	5,7	(5,0)
(25)	14,4	(12,8)

### Währungsrisiko

Die conwert-Gruppe verfügt über Kreditverbindlichkeiten in nicht funktionaler Währung in der Tschechischen Republik. Aus diesem Grund besteht im Hinblick auf die Gewinn- und Verlustrechnung ein Währungsrisiko.

Erhöhung/Verringerung (in Basispunkten)	Auswirkungen auf die Verbindlichkeiten Kreditinstitute (in Mio €)	
	31.12.2014	31.12.2013
+500	(0,1)	(0,7)
(500)	0,1	0,7

Ein Währungsrisiko resultiert aus dem außerhalb des Euroraums (Tschechische Republik, Ukraine, Ungarn) gehaltenen Nettovermögens und den möglichen Schwankungen der lokalen Währungen gegenüber dem Euro. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Eigenkapitals gegenüber Wechselkurschwankungen der Landeswährungen dieser Länder gegenüber dem Euro. Diese Analyse unterstellt, dass diese Währung gleichzeitig um die angegebenen Basispunkte gegenüber dem Euro variieren.

Erhöhung/Verringerung (in Basispunkten)	Auswirkungen auf das Eigenkapital (in Mio €)	
	31.12.2014	31.12.2013
+500	0,5	(0,4)
(500)	(0,5)	0,4

#### Kreditrisiken

Kreditrisiko ist das Risiko, dass ein Geschäftspartner seinen Verpflichtungen im Rahmen seines Finanzinstruments oder Kundenrahmenvertrags nicht nachkommt und dies zu einem finanziellen Verlust führt. Die conwert-Gruppe ist im Rahmen ihrer operativen Geschäftstätigkeit Ausfallrisiken sowie Risiken im Rahmen der Finanzierungstätigkeit, einschließlich Einlagen bei Banken und Finanzinstituten, Devisengeschäften und sonstigen Finanzinstrumenten, ausgesetzt. Kreditrisiken oder das Risiko des Zahlungsverzugs der Vertragspartner werden durch die Anwendung von Kreditprüfungen, Kreditlimits und Prüfungsrou-

ten kontrolliert. Da die conwert-Gruppe jedoch ausschließlich mit Finanzpartnern zusammenarbeitet, deren Rating bislang eine gute Bonität vermuten ließ, ist das Kreditrisiko begrenzt. Bonitätsrisiken bestehen jedoch auch für Finanzpartner mit bester Bonität, daher beobachtet conwert die Entwicklungen auf den Kapitalmärkten laufend. Das maximale, wenn auch unwahrscheinliche Kreditrisiko aus Forderungen und Einlagen beträgt zum Stichtag 128,0 Mio € (2013: 244,9 Mio €).

#### Liquiditätsrisiko

Die conwert-Gruppe überwacht laufend das Risiko eines etwaigen Liquiditätsengpasses mittels eines Liquiditätsplanungs-Tools. Das Ziel von conwert ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und der Sicherstellung der Flexibilität durch die Nutzung von etwaigen Kontokorrentkrediten, Bankdarlehen, Schuldverschreibungen, Finanzierungs-Leasingverhältnissen und Mietkaufverträgen zu wahren. Im Bereich des Verkaufs von ganzen Objekten erfolgt die Abwicklung im Regelfall ebenfalls über notarielle oder anwaltliche Treuhandschaften. Die Überwachung der Zahlungseingänge erfolgt über ein Treasury Software Tool.

Die Fälligkeiten der finanziellen Verbindlichkeiten, welche auch die zur Veräußerung gehaltenen finanziellen Schulden beinhalten, sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, nicht abgezinsten Zahlungen.

31.12.2014 (in Mio €)	Summe	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Kreditverbindlichkeiten	1.570,9	190,3	758,7	621,9
Anleiheverbindlichkeit und Wandelschuldverschreibungen	279,2	13,1	266,1	0,0
Mieterfinanzierungsbeiträge	9,8	0,0	0,0	9,8
Sonstige finanzielle Schulden	178,7	36,7	84,0	58,0
davon Derivate	162,5	23,5	81,0	58,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13,8	13,8	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>2.052,5</b>	<b>253,9</b>	<b>1.108,8</b>	<b>689,7</b>

31.12.2013		davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
(in Mio €)	Summe			
Kreditverbindlichkeiten	1.726,7	269,6	748,4	708,7
Anleiheverbindlichkeit und Wandelschuldverschreibungen	351,9	35,7	316,2	0,0
Mieterfinanzierungsbeiträge	11,4	0,0	0,0	11,4
Sonstige finanzielle Schulden	148,6	47,5	77,1	24,0
<i>davon Derivate</i>	121,6	25,9	71,7	24,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28,5	28,5	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>2.267,1</b>	<b>381,3</b>	<b>1.141,7</b>	<b>744,1</b>

Von den Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von über fünf Jahren hat ein Betrag von 232,7 Mio € (2013: 292,6 Mio €) eine Restlaufzeit von über zehn Jahren.

#### Kapitalmanagement

Die conwert-Gruppe überwacht ihr Kapital mithilfe der sogenannten Gearing Ratio, dem Verhältnis von Netto-Finanzschulden zu Eigenkapital, wobei grundsätzliche interne Finanzierungsrichtlinien eine 40:60 %-ige Eigen- bzw. Fremdfinanzierung vorsehen, welche einer Gearing Ratio von 150 % entsprechen. Diese optimale Finanzierungsstruktur wird über weitere Objektrefinanzierungen kurz- bis mittelfristig erreicht werden. Die Netto-Finanzschulden umfassen verzinsliche langfristige Schulden, kurzfristig liquiditätswirksame Schulden abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sowie kurzfristig liquiditätswirksame Vermögenswerte. Das Eigenkapital umfasst das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Eigenkapital sowie Anteile ohne Beherrschung.

(in Mio € sofern nicht gesondert gekennzeichnet)	31.12.2014	31.12.2013
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	72,7	128,6
Kurzfristige liquiditätswirksame Vermögenswerte	155,2	119,2
Kurzfristige liquiditätswirksame Schulden	(288,9)	(504,9)
<b>Summe kurzfristige Nettofinanzfehlbeträge</b>	<b>(61,0)</b>	<b>(257,1)</b>
Langfristige liquiditätswirksame Schulden	(1.527,5)	(1.483,5)
<b>Summe Nettoverschuldung</b>	<b>(1.588,4)</b>	<b>(1.740,6)</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.104,6</b>	<b>1.128,6</b>
<b>Gearing in % des Eigenkapitals</b>	<b>143,8</b>	<b>154,2</b>

conwert berechnet und ermittelt regelmäßig die Loan-to-Value-Ratio (Beleihungsquote) des bestehenden Immobilienportfolios. Die Loan-to-Value-Ratio zeigt das Verhältnis zwischen der Höhe des eingeräumten Kredites und den dafür bestehenden Sicherheiten. Das Kreditvolumen umfasst langfristige und kurzfristige verzinsliche Schulden, die Wandelschuldverschreibungen sowie verzinsliche Kredite anderer Art.

(in Mio € sofern nicht gesondert gekennzeichnet)	31.12.2014	31.12.2013
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.505,0	2.616,6
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	209,8	251,5
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	95,5	0,0
Objektbezogenes Finanzierungsvolumen <sup>1)</sup>	1.506,3	1.602,7
Loan-to-Value-Ratio (in %)	53,6	55,9

<sup>1)</sup> Wert beinhaltet auch Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die mit Finanzierungspartnern getroffenen Kreditvereinbarungen weisen oftmals Regelungen zur Einhaltung von sogenannten Finanzierungscovenants auf, welche conwert auf Einzelkreditbasis zur Einhaltung gewisser Finanzierungskennzahlen verpflichten. Die geforderten Finanzierungskennzahlen richten sich im Wesentlichen nach dem Verhältnis zwischen Verkehrswert der Liegenschaft und aushaftendem Kreditbetrag (LTV – Loan-to-Value) bzw. der Ertragskraft des Projektes zur Bedienung der jeweiligen Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis (Zinsdeckungs- bzw. Schuldendienstdeckungsquote), und sind seitens conwert systemtechnisch erfasst. Aufgrund der sehr individuellen Regelungen bezüglich des Erfordernisses zur Berechnung bzw. den jeweiligen Berechnungsparametern erfolgt die Berechnung bzw. Prüfung der gewünschten Finanzierungscovenants jedoch auf Einzelkreditbasis. Zum 31. Dezember 2014 wurde für eine Finanzierung in Österreich eine Verletzung einer Covenantpflicht festgestellt, es wurden bereits entsprechende Abstimmungsgespräche mit der finanzierenden Bank angestoßen. Das von der Verletzung der Finanzierungscovenants betroffene Nominalvolumen in Höhe von 1,6 Mio € (2013: 0,0 Mio €) wurde zur Gänze in die Kurzfristigen Kreditverbindlichkeiten umgliedert.

### 9. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Für Zwecke der Darstellung der Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen wurden die Mitglieder des Geschäftsführenden Direktoriums und des Verwaltungsrates, deren nahestehenden Gesellschaften sowie Tochterunternehmen, Joint Ventures, Gesellschafter und assoziierte Unternehmen als nahestehende Unternehmen oder Personen identifiziert. Die Haselsteiner Familien-Privatstiftung, als wesentlicher Anteilseigner der conwert, und die von ihr kontrollierte STRABAG SE wurden ebenfalls als nahestehende Unternehmen identifiziert.

Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen entsprechen denen mit unabhängigen Geschäftspartnern.

#### 9.1. Dienstleistungsbeziehungen

Mit dem Verwaltungsratsmitglied DI Alexander Tavakoli, MSc bestand seit dem Geschäftsjahr 2012 ein vom Verwaltungsrat genehmigter Vertrag über die Erbringung von Beratungsleistungen insbesondere im Zusammenhang mit der Entwicklung von Planungs- und Vergabegrundlagen und dem Ausbau und der Entwicklung der Bau-/Planungsabteilung bei conwert. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Dauer geschlossen, auf Tagessatzbasis abgerechnet und mit 100.000 € pro Jahr gedeckelt. Im Geschäftsjahr 2014 wurden vom Verwaltungsrat genehmigte Beratungsleistungen im Wert von 36.000 € (2013: 58.800 €) abgerechnet. Der Beratungsvertrag wurde zum 31. März 2014 beendet.

Darüber hinaus wurden mit der STRABAG Property and Facility Services GmbH, einem Konzernunternehmen der STRABAG SE, in Österreich für einige Immobilien Facility Management-Verträge abgeschlossen. Aufgrund dieser Verträge wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Leistungen in Höhe von 0,4 Mio € (2013: 0,2 Mio €) abgerechnet.

#### 9.2. Sonstige Leistungsbeziehungen

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen an assoziierten Unternehmen dienen der Finanzierung von Projekten.

Nachfolgende Tabellen zeigen die Leistungsbeziehungen mit den assoziierten Unternehmen:

(in Mio €)	31.12.2014	31.12.2013
Ausleihungen	1,0	1,5
Offene Verbindlichkeiten	0,2	0,0
Offene Forderungen	0,1	0,5

(in Mio €)	2014	2013
Umsatzerlöse Dienstleistungen	0,7	1,5
Immobilienaufwendungen	0,2	0,4
Zinserträge	0,2	0,3

### 9.3. Vergütung der Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns

(in Mio €)	2014	2013
Gesamtvergütung der Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns (aktive und ehemalige Mitglieder)	0,8	1,0
davon variable Vergütungen	0,2	0,2
davon Leistungen aus der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0,0	0,3

Das Vergütungssystem für die Mitglieder des Geschäftsführenden Direktoriums (Schlüsselpositionen) sieht einen fixen sowie einen variablen Gehaltsbestandteil vor. Stock-Options-Programme sowie eine Pensionsregelung bestehen nicht.

Die Gesamtbezüge gliedern sich in ein Fixgehalt sowie einen variablen Gehaltsbestandteil. Je nach Erreichen der Erfolgskriterien kann der variable Anteil am Gesamtgehalt bis zu 50 % betragen. Für eine Erfolgsbeteiligung sind folgende Kennzahlen ausschlaggebend:

Bis zu 70 % der Erfolgsbeteiligung stehen, bei Erreichung des EBT-Zieles zu. 20 % der Erfolgsbeteiligung sind gebunden an die Erreichung von jeweils individuell definierten bereichsübergreifenden Zielen und 10 % an individuell definierte, nicht finanzielle Leistungsziele.

#### 10. Angaben über die Organe

Folgende Personen waren 2014 bzw. sind Geschäftsführende Direktoren (Executive Directors):

- + Mag. Thomas Doll, geb. 27.12.1965  
(seit 1. September 2010)
- + Mag. Clemens Schneider, geb. 10.04.1964  
(seit 1. Februar 2014)

Der Verwaltungsrat (Non-Executive Directors) setzt bzw. setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- + Mag. Kerstin Gelbmann, geb. 30.05.1974  
(Vorsitzende)
- + Johannes Meran, MBA, geb. 22.02.1972  
(Vorsitzender bis 26. März 2014)
- + DI Alexander Tavakoli, MSc, geb. 06.08.1969  
(Stellvertreter der Vorsitzenden)
- + Dr. Eveline Steinberger-Kern, geb. 27.01.1972  
(Mitglied)
- + Dr. Alexander Schoeller, geb. 25.10.1958  
(Mitglied seit 7. Mai 2014)
- + Dr. Martina Postl, geb. 06.09.1962  
(Mitglied seit 7. Mai 2014)

Die Verwaltungsräte haben im Geschäftsjahr 2014 Zahlungen in Höhe von 0,3 Mio € (2013: 0,5 Mio €) erhalten.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten folgende Vergütungen: Der Vorsitzende des Verwaltungsrats erhält eine fixe Vergütung von 50,0 T€ pro Geschäftsjahr. Der stellvertretende Vorsitzende des Verwaltungsrats erhält eine fixe Vergütung von 25,0 T€. Jedes einfache Mitglied des Verwaltungsrats erhält eine fixe Vergütung von 15,0 T€.

#### Zuschläge für die Mitglieder in Ausschüssen des Verwaltungsrats:

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses des Verwaltungsrats erhält einen Zuschlag zur fixen Vergütung von 50,0 % (2013: 50,0 %). Sonstige Mitglieder dieses Ausschusses des Verwaltungsrats erhalten jeweils einen Zuschlag zur fixen Vergütung von 25,0 % (2013: 25,0 %).

Zusätzlich erhält jedes Verwaltungsratsmitglied ein Sitzungsgeld von 2.500 € pro Sitzungsteilnahme.

#### 11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 15.02.2015 gab die Deutsche Wohnen AG die Absicht bekannt, ein Übernahmeangebot an die Aktionäre von Conwert zu einem Angebotspreis von 11,50 € je Aktie unterbreiten zu wollen. In dem am 18.03.2015 veröffentlichten Angebot zu 11,50 € je Aktie wurde als Annahmefrist für das Übernahmeangebot der Zeitraum von vier Wochen vom 18.03.2015 bis zum 15.04.2015 festgelegt. Details zum Angebot finden Sie auf der Website der Gesellschaft unter [www.conwert.at](http://www.conwert.at). Die Äußerung des Verwaltungsrats zum Übernahmeangebot wird in Kürze ebenfalls auf der Website unter [www.conwert.at](http://www.conwert.at) abrufbar sein.

## 12. Konzernunternehmen

Vollkonsolidierte Gesellschaften	Konsolidierung	Veränderungen	Land	Sitz	Beteiligung (in %)
conwert Immobilien Invest SE (Mutterunternehmen)	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 7, Immobilitreuhand GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Anton Baumgartner-Straße 125, 1230 Wien, Projektentwicklung GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Bösendorferstraße 7 GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Brunn am Gebirge Realbesitz GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
campus 21 GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
CENTUM Immobilien GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
CHORHERR & REITER ökologische Bauprojekte GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Cicero 1 Holding GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Cicero 2 Holding GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Cicero 3 Holding GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Con Tessa Immobilienverwertung GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Con value one Immobilien GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Con Wert Handelsges.m.b.H.	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
conwert Dienstleistung und Bauträger Holding GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
conwert Immobilien Gesellschaft m.b.H. & Co "Alpenresidenz" Gastein KG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
conwert Invest GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
conwert Liegenschaftsentwicklungs GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
conwert Management GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
conwert Projektentwicklungs GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
"CONWERT SECURITISATION" Holding GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
conwert Treasury OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
COUNTRY INN VIC Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H.	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
CWG Beteiligungs GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co. Gablenzgasse 60 KG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co. Heiligenstädter Straße 9 OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
EB Immobilien Invest GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
EBI Beteiligungen GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
EBI Beteiligungen GmbH & Co, 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 24 KG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
EBI Beteiligungen GmbH & Co, 1190 Wien, Rampengasse 3-5, KG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
ECO Beteiligungen Holding GmbH & Co KG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
ECO Business-Immobilien AG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	95,76
ECO Business-Immobilien-Beteiligungen GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
ECO CEE & Real Estate Development GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
ECO Eastern Europe Real Estate GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
ECO GmbH & Co. 3580 Horn, Wilhelm-Miklas-Platz 1 OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
ECO Immobilien Verwertungs GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
ECO KB GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
ECO Rechenzentren Vermietungs GmbH & Co KG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
ECOman GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
"Epsilon" Altbaudevelopment GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
"Epsilon" Meidlinger Hauptstr. 27 Liegenschaftsverwaltungs GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Favoritenstraße 34 BeteiligungsgmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
"G1" Immobilienverwertung GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Gewerbepark Urstein Projektterrictungs GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Gewerbepark Urstein Projektterrictungs GmbH & Co KG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Drei OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Eins OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Fünf OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Sechs OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Zwei OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Sieben OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Acht OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00

Vollkonsolidierte Gesellschaften	Konsolidierung	Veränderungen	Land	Sitz	Beteiligung (in %)
GJ-Beteiligungs GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
GJ-Beteiligungs GmbH & Co Projekt Fünf OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
"GK" Immobilienverwertung GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
"GKHK" Handelsgesellschaft m.b.H.	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Guess Club & Restaurant GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
G-Unternehmensbeteiligung GmbH & Co. Friedrichstraße 4 KG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
G-Unternehmensbeteiligung GmbH & Co. Meidlinger Hauptstraße 19 KG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
G-Unternehmensbeteiligung GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Herbststraße 6-10 Liegenschafts GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Hertha-Firnberg-Straße 10, 1100 Wien, Projektentwicklung GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Hotel und Fachmarktzentrum Ansfelden GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Kapital & Wert Immobilienbesitz GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Lifestyle Living GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Lindau 18, Doischberg Liegenschaftsdevelopment GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Lithinos Immobilien Invest GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Mariahilferstraße 156 Invest GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
"MEZ" - Vermögensverwaltungs Gesellschaft m.b.H.	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
mog-Projektentwicklung GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
PI Beteiligungen GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
PI Eggenberger Allee 49 GmbH & Co OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
PI Grabmayr-Straße 4 GmbH & Co OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
PI Gudrunstraße 124 / Keplerplatz 14 GmbH & Co OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
PI Immobilien GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Radetzkystraße 15+17, 1030 Wien, Projektentwicklung GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
RESAG Property Management GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
RG Immobilien GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Roßauer Lände 47 - 49 Liegenschaftsverwaltungs GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Schmalzhofgasse 26 Liegenschaftsentwicklungs GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
"SHG" 6 Immobilienentwicklungs GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
St. Magdalen Projektentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft m.b.H.	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Stadiongasse 4 Liegenschaftsverwertungs GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Steinamangererstraße 189 und 191 Liegenschafts GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Stubenbastei 10 und 12 Immobilien GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Themelios Immobilien Invest GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
TPI Immobilien Holding GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
TPI Tourism Properties Invest AG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	92,00
"TPW" Immobilien GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
T-Unternehmensbeteiligung GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Waldvilla Velden GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Wienerstraße 196-198 Development GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
WZH Projektentwicklung GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
conwert Deutschland GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
alt+kelber Immobilienverwaltung GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
Barmer Wohnungsbau AG	Vollkonsolidierung		DE	Wuppertal	91,29
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz I GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Wuppertal	100,00
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz II GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Wuppertal	100,00
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz III GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Wuppertal	100,00
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz IV GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Wuppertal	100,00
conwert & kelber Besitz 10/2007 GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert & kelber Besitz 11/2007 GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert & kelber Bestand 10/2007 GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Alfchild II Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Alfchild Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert alpha Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Aries Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00

Vollkonsolidierte Gesellschaften	Konsolidierung	Veränderungen	Land	Sitz	Beteiligung (in %)
conwert Berlin 2 Immobilien Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert beta Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Beteiligungsgesellschaft Fonds GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Capricornus Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Carina Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Cassiopeia Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Centaurus Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Corvus Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert delta Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	75,00
conwert Deutschland Beteiligungsholding GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Deutschland Holding GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Deutschland Immobilien GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Dresden Drei Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	51,00
conwert Dresden Fünf Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	51,00
conwert Dresden Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	51,00
conwert Dresden Vier Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	51,00
conwert Dresden Zwei Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	51,00
conwert Eisa II Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Eisa III Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Eisa Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Elbflorenz Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	51,00
conwert Epitaurus Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	94,00
conwert epsilon Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Fenja Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert gamma Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Gemini Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Grazer Damm Development GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Grundbesitz Leipzig Besitz GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Grundbesitz Leipzig Bestand GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Hulda Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Immobilien Development GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 1 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 10 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 11 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 11 Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 12 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 12 Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 13 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 13 Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 14 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 14 Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 15 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 15 Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 16 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 16 Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 17 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 17 Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 18 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 18 Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 19 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 19 Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 2 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 41 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 5 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 6 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00

Vollkonsolidierte Gesellschaften	Konsolidierung	Veränderungen	Land	Sitz	Beteiligung (in %)
conwert Kirchsteigfeld 8 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld Beteiligungs GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert lambda Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	75,00
conwert Leo Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Lepus Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Libra Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert omega Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Pegasus Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Perseus Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Phoenix Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Sachsen Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Scorpius Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Seniorenzentrum Berlin Immobilien GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert sigma Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Taurus Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Tizian 1 Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Tizian 2 Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Vela Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Viktoria Quartier Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Virgo Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Wali II Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Wali III Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Wali Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Wara II Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Wara III Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Wara Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Wohn-Fonds GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Wölva Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
cor 18. GmbH & Co KG	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	94,90
Defida 2016 GmbH & Co KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	95,90
Defida Verwaltungs GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
Deutsche Heimstätten omega GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
Diak-Nd Pflege-Altenheime Besitz GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
Dinami GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
ECO Büroimmobilie Darmstadt GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
ECO Büroimmobilie Starnberg Percha GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
ECO Büroimmobilie Starnberg Petersbrunner Straße GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
ECO Büroimmobilien GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
ECO Business-Immobilie Saarbrücken GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
ECO Business-Immobilien Deutschland GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
ECO Einkaufszentrum Meitingen GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
ECO Fachmarktzentren GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
ECO Fachmarktzentrum Geiselhöring GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
ECO Fachmarktzentrum Naabtalcenter GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
ECO Fachmarktzentrum Pocking GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
ECO Fachmarktzentrum Tittling GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
ECO Real Estate Deutschland GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
GAG Grundstücksverwaltungs GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
Hainichener Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung	Vollkonsolidierung		DE	Hainichen	100,00
HvD I Grundbesitzgesellschaft mbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
IESA Immobilien Entwicklung Sachsen GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	51,00
KKS Projektentwicklung GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
KWG Grundbesitz CI GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Hamburg	99,90
KWG Grundbesitz CII GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Hamburg	100,00
KWG Grundbesitz CIII GmbH & Co KG	Vollkonsolidierung		DE	Hamburg	95,41

Vollkonsolidierte Gesellschaften	Konsolidierung	Veränderungen	Land	Sitz	Beteiligung (in %)
KWG Grundbesitz CIV GmbH & Co KG	Vollkonsolidierung		DE	Hamburg	100,00
KWG Grundbesitz CV GmbH & Co KG	Vollkonsolidierung		DE	Hamburg	100,00
KWG Grundbesitz CVI GmbH & Co KG	Vollkonsolidierung		DE	Hamburg	100,00
KWG Grundbesitz CVII GmbH & Co KG	Vollkonsolidierung		DE	Hamburg	100,00
KWG Grundbesitz CVIII GmbH & Co KG	Vollkonsolidierung		DE	Hamburg	100,00
KWG Grundbesitz I Verwaltungs GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz III GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz IX GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz VI GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz VII GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz VIII GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz X GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz XI GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz XII GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz V GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Wuppertal	100,00
Barmer Wohnungsbau Verwaltungs GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Wuppertal	100,00
KWG Immobilien GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Hamburg	100,00
KWG Kommunale Wohnen AG	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	80,04
KWG Wohnwert GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Glauchau	90,00
Projektgesellschaft Kreidler Str. 215 mbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
Projektgesellschaft Nympe 82 mbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
Seniorenresidenz Köln Immobilien GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
Siedlungs- und Wohnhausgesellschaft Sachsen GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Glauchau	100,00
Viva I Immobilien u. Verwaltungs GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
HPE Hausbau GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	94,90
HPE Zweite Hausbau Portfolio GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
HPE Dritte Hausbau Portfolio GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
HPE Vierte Hausbau Portfolio GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
HPE Sechste Hausbau Portfolio GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
HPE Siebte Hausbau Portfolio GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
HPE Hausbau Verwaltungs GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
DITRA Deutsche Immobilien Treuhand und Anlage Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
HPE Hausbau Beteiligungs GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
HPE Erste Hausbau Beteiligungsgesellschaft mbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
HPE Zweite Hausbau Beteiligungsgesellschaft mbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
Conwert Invest s.r.o.	Vollkonsolidierung		CZ	Brünn	100,00
CWlcz brno, s.r.o.	Vollkonsolidierung		CZ	Brünn	100,00
CWI-Invest s.r.o.	Vollkonsolidierung		CZ	Brünn	100,00
NB-Invest s.r.o.	Vollkonsolidierung		CZ	Brünn	100,00
NB-Správa nemovitostí s.r.o.	Vollkonsolidierung		CZ	Brünn	100,00
Odcz brno, s.r.o.	Vollkonsolidierung		CZ	Brünn	100,00
Weka Real, spol s.r.o.	Vollkonsolidierung		CZ	Brünn	100,00
conwert sk 01 s.r.o.	Vollkonsolidierung		SK	Bratislava	100,00
conwert sk 02 s.r.o.	Vollkonsolidierung		SK	Bratislava	85,00
Pd sk bratislava s.r.o.	Vollkonsolidierung		SK	Bratislava	100,00
Bokréta-Alfa Kft	Vollkonsolidierung		HU	Budapest	100,00
BOKRÉTA Management Kft	Vollkonsolidierung		HU	Budapest	100,00
IMMO-ROHR Kft	Vollkonsolidierung		HU	Budapest	100,00
Immo-Rohr Plusz Kft	Vollkonsolidierung		HU	Budapest	100,00
My-Box Debrecen Kft	Vollkonsolidierung		HU	Budapest	100,00
Graforco Investments Limited (in Liquidation)	Vollkonsolidierung	Entkonsolidiert	CY	Nikosia	100,00
Ukrainska Comertsiina Nerukhomist	Vollkonsolidierung		UA	Zaporizhzhia	100,00
ECO Real Estate Luxembourg S.à.r.l.	Vollkonsolidierung		LU	Strassen	100,00
RESAG Immobilienmakler GmbH	Equity-Konsolidierung		AT	Wien	49,00

Vollkonsolidierte Gesellschaften	Konsolidierung	Veränderungen	Land	Sitz	Beteiligung (in %)
Goudsmitplein Beheer B.V.	Equity-Konsolidierung		NL	Baarn	20,00
conwert goud Invest GmbH	Equity-Konsolidierung		DE	Berlin	15,52
Schaeffler-Areal 1. Liegenschaften GmbH	Equity-Konsolidierung		DE	Bad Heilbrunn	30,00
Schaeffler-Areal 2. Liegenschaften GmbH	Equity-Konsolidierung		DE	Bad Heilbrunn	30,00
MAHIS Consulting GmbH	Vollkonsolidierung	Entkonsolidiert	AT	Wien	100,00
conwert epsilon Invest 1 GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung	Verschmelzung	DE	Grünwald	100,00
conwert Centaurus Leipzig Invest 1 GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung	Verschmelzung	DE	Grünwald	100,00
conwert Centaurus Altenburg Invest GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung	Verschmelzung	DE	Grünwald	100,00
conwert Gemini Invest 1 GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung	Verschmelzung	DE	Grünwald	100,00
conwert Immobilien Invest GmbH	Vollkonsolidierung	Verschmelzung	DE	Grünwald	100,00
conwert Grundbesitz Leipzig Bestand Möckern GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung	Verschmelzung	DE	Grünwald	100,00
conwert Grundbesitz Leipzig Bestand Reudnitz B GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung	Verschmelzung	DE	Grünwald	100,00
conwert Grundbesitz Leipzig Bestand Schönefeld A GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung	Verschmelzung	DE	Grünwald	100,00
conwert Grundbesitz Leipzig Bestand Schönefeld B GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung	Verschmelzung	DE	Grünwald	100,00
conwert Grundbesitz Leipzig Bestand Schönefeld C GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung	Verschmelzung	DE	Grünwald	100,00
conwert Grundbesitz Leipzig Bestand Schönefeld D GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung	Verschmelzung	DE	Grünwald	100,00
conwert Grundbesitz Leipzig Bestand Schönefeld E GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung	Verschmelzung	DE	Grünwald	100,00
conwert Deutschland Holding GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung	Verschmelzung	DE	Grünwald	100,00
JCB Invest s.r.o. (in Liquidation)	Vollkonsolidierung	Entkonsolidiert	CZ	Brünn	100,00
Správa bytov Conwert s.r.o.	Vollkonsolidierung	Entkonsolidiert	SK	Bratislava	100,00
conwert Asset Management s.r.o.	Vollkonsolidierung	Entkonsolidiert	CZ	Brünn	100,00
conwert sk s.r.o.	Vollkonsolidierung	Entkonsolidiert	SK	Bratislava	100,00

Der vorliegende Konzernabschluss wurde vom Verwaltungsrat der conwert am 24. März 2015 fertig gestellt und unterzeichnet.

Wien, am 24. März 2015

Das Geschäftsführende Direktorium der conwert Immobilien Invest SE



Mag. Clemens Schneider  
Geschäftsführender Direktor (CEO)



Mag. Thomas Doll  
Geschäftsführender Direktor (CFO)

Der Verwaltungsrat der conwert Immobilien Invest SE



Mag. Kerstin Gelbmann  
Vorsitzende



DI Alexander Tavakoli, MSc  
Stellvertretender Vorsitzender



Dr. Eveline Steinberger-Kern  
Mitglied



Dr. Alexander Schoeller  
Mitglied



Dr. Martina Postl  
Mitglied

# Bestätigungsvermerk<sup>\*)</sup>

## Bericht zum Konzernabschluss

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der conwert Immobilien Invest SE, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2014 bis zum 31. Dezember 2014 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzerngeldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr sowie eine Zusammenfassung der wesentlichen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und sonstige Anhangangaben.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und für die Konzernbuchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Konzernbuchführung sowie für die Aufstellung eines Konzernabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

## Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und der vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standards on Auditing (ISAs) durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Konzernabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf

Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Konzernabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

## Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2014 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2014 bis zum 31. Dezember 2014 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind.

## Aussagen zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Konzernlagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Konzerns erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen.

Der Konzernlagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Konzernabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 24. März 2015

Ernst & Young  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto eh  
Wirtschaftsprüfer

Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh  
Wirtschaftsprüferin

<sup>\*)</sup> Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses in einer von der bestätigten (ungekürzten deutschsprachigen) Fassung abweichenden Form (zB verkürzte Fassung oder Übersetzung) darf ohne unsere Genehmigung weder der Bestätigungsvermerk zitiert noch auf unsere Prüfung verwiesen werden.

# Erklärung aller gesetzlichen Vertreter

„Das Geschäftsführende Direktorium und der Verwaltungsrat bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Lagebericht des Konzerns ein möglichst

getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den Konzernabschluss bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten und bezüglich der offen zu legenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen vermittelt.“

Wien, am 24. März 2015

Das Geschäftsführende Direktorium der  
conwert Immobilien Invest SE

Mag. Clemens Schneider  
Geschäftsführender Direktor (CEO)

Mag. Thomas Doll  
Geschäftsführender Direktor (CFO)

Der Verwaltungsrat der  
conwert Immobilien Invest SE

Mag. Kerstin Gelbmann  
Vorsitzende

DI Alexander Tavakoli, MSc  
Stellvertretender Vorsitzender

Dr. Eveline Steinberger-Kern  
Mitglied

Dr. Alexander Schoeller  
Mitglied

Dr. Martina Postl  
Mitglied

# IMMOBILIEN MIT MEHRWERT

## NACHHALTIGE WEITERENTWICKLUNG

Unser Ziel ist es, Wohnimmobilien mit regionalem Fokus auf Österreich und Deutschland langfristig unter Berücksichtigung von ökologischen Faktoren zu bewirtschaften und weiterzuentwickeln. Dabei übernehmen wir auch gesellschaftliche Verantwortung.



# GRI Content Index

conwert berichtet im Rahmen des Geschäftsberichts 2014 wie bereits im Vorjahr über die Nachhaltigkeit nach den GRI-Standards (Global Reporting Initiative – GRI G4 Leitlinien, Kernoption). Diese Nachhaltigkeitsberichterstattung wurde einer externen Überprüfung durch die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H unterzogen. Der Bestätigungsbericht befindet sich auf Seite 40 des Geschäftsberichts.

GRI G4 Allgemeine Standardangaben	Teil des Berichts, Seite	Kommentare/Auslassungen
<b>STRATEGIE UND ANALYSE</b>		
G4-1: Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	CSR-Bericht, S. 29	
G4-2: Beschreibung der Auswirkungen, Risiken, Chancen	CSR-Bericht, S. 39	
<b>ORGANISATIONSPROFIL</b>		
G4-3: Name der Organisation	Umschlag, Impressum S. 137	
G4-4: Die wichtigsten Marken, Produkte, Dienstleistungen	Unternehmensüberblick, S. 8 Immobilien-Guide, Märkte S. 5 Immobilien-Guide, Übersicht Immobilienportfolio, S. 2 Immobilien-Guide, Segmentbericht S. 12 ff	
G4-5: Hauptsitz der Organisation	Umschlag	
G4-6: Länder, in denen das Unternehmen tätig ist	Unternehmensüberblick, S. 8 Immobilien-Guide, Märkte, S. 5 Immobilien-Guide, Übersicht Immobilienportfolio, S. 2 Immobilien-Guide, Segmentbericht, S. 12 ff	
G4-7: Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	Impressum, S. 136 Investor Relations, S. 11	
G4-8: Märkte	Unternehmensüberblick, S. 8 Immobilien-Guide, Märkte, S. 5	
G4-9: Größe der Organisation	CSR-Bericht, S. 30 Immobilien-Guide, Unternehmensprofil, S. 4	
G4-10: Angaben zu den Mitarbeitern	CSR-Bericht, S. 30 f	
G4-11: Kollektivvereinbarungen	CSR-Bericht, S. 31	
G4-12: Angaben zu den Lieferanten	CSR-Bericht, S. 35	
G4-13: Veränderungen bezüglich Größe, Struktur, Eigentumsverhältnisse im Berichtszeitraum	Meilensteine, S. 9 Immobilien-Guide, Übersicht Immobilienportfolio, S. 2 Immobilien-Guide, Märkte, S. 5 Investor Relations, S. 11	
G4-14: Vorsorgeprinzip	CSR-Bericht, S. 39	
G4-15: Externe wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Initiativen	CSR-Bericht, S. 35 f	
G4-16: Mitgliedschaften	CSR-Bericht, S. 36	
<b>ERMITTELTE WESENTLICHE ASPEKTE UND GRENZEN</b>		
G4-17: Berichtsgrenzen	Konzernabschluss, S. 120 ff	
G4-18: Festlegung der Berichtsinhalte	CSR-Bericht, S. 28	
G4-19: Wesentliche Aspekte im Prozess der Festlegung der Berichtsinhalte	CSR-Bericht, S. 28	Energie, Emissionen, Compliance, Beschaffung, Beschäftigung, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, Aus- und Weiterbildung, Korruptionsbekämpfung, Kundengesundheit und -sicherheit, Schutz der Privatsphäre von Kunden Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen
G4-20: Abgrenzung innerhalb der Organisation für wesentliche Aspekte	CSR-Bericht, S. 28	alle außer Beschaffung
G4-21: Abgrenzung außerhalb der Organisation für wesentliche Aspekte	CSR-Bericht, S. 28	Beschaffung
G4-22: Auswirkung der Neudarstellungen im Vergleich mit früheren Berichten		es gibt keine Neudarstellungen
G4-23: Änderungen gegenüber früheren Berichtszeiträumen	CSR-Bericht, S. 29, 31	
<b>EINBINDUNG VON STAKEHOLDERN</b>		
G4-24: Liste der Stakeholdergruppen	CSR-Bericht, S. 28	
G4-25: Grundlage für die Auswahl von Stakeholdern	CSR-Bericht, S. 28 Corporate Governance, S. 16 Investor Relations, S. 10 ff	
G4-26: Einbindung der Stakeholder	CSR-Bericht, S. 33 ff Corporate Governance, S. 16 Investor Relations, S. 10 ff	
G4-27: Wichtige Themen und Anliegen der Stakeholder	CSR-Bericht, S. 33 ff Corporate Governance, S. 16 ff Investor Relations, S. 10 ff	

GRI G4 Allgemeine Standardangaben	Teil des Berichts, Seite	Kommentare/Auslassungen
<b>BERICHTSPROFIL</b>		
G4-28: Berichtszeitraum	CSR-Bericht, S. 28	
G4-29: Veröffentlichung des letzten Berichts	CSR-Bericht, S. 28	
G4-30: Berichtszyklus	CSR-Bericht, S. 28	
G4-31: Kontaktstelle für Fragen bezüglich des Berichts	Umschlag	
G4-32: GRI-Index	Appendix, S. 130	
G4-33: Bestätigungsbericht zur externen Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts	Bestätigungsbericht, S. 40 f	
<b>UNTERNEHMENSFÜHRUNG</b>		
G4-34: Führungsstruktur	CSR-Bericht, S. 29 Corporate Governance, S. 18 ff	
<b>ETHIK UND INTEGRITÄT</b>		
G4-56: Werte, Grundsätze und Verhaltensstandards	CSR-Bericht, S. 33 Corporate Governance, S. 16 ff	
DMA	CSR-Bericht, S. 29, 32, 34, 35, 37-39	
<b>ÖKOLOGISCH</b>		
<b>Energie</b>		
G4-EN 3: Energieverbrauch innerhalb der Organisation	CSR-Bericht, S. 36 f	
G4-EN 4: Energieverbrauch außerhalb der Organisation	CSR-Bericht, S. 37 f	
<b>Emissionen</b>		
G4-EN 15: Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	CSR-Bericht, S. 37	Region AT und DE
G4-EN 16: Indirekte energiebezogene THG-Emissionen (Scope 2)	CSR-Bericht, S. 37	Region AT und DE
G4-EN 17: Indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	CSR-Bericht, S. 37	Region AT und DE
<b>Produkte und Dienstleistungen</b>		
G4-EN 27: Umfang der Maßnahmen zur Bekämpfung der ökologischen Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen	CSR-Bericht, S. 36 ff	
<b>Compliance</b>		
G4-EN 29: Monetärer Wert signifikanter Bußgelder und Gesamtzahl nicht monetärer Strafen wegen Nichteinhaltung von Umweltgesetzen- und Vorschriften		Im Berichtszeitraum gab es keine wesentlichen Bußgelder oder nicht-monetäre Strafen.
<b>Bewertung der Lieferanten hinsichtlich ökologischer Aspekte</b>		
G4-EN 32: Prozentsatz neuer Lieferanten, die anhand von ökologischen Kriterien überprüft wurden	CSR-Bericht, S. 35	
<b>Beschwerden hinsichtlich ökologischer Aspekte</b>		
G4-EN 34: Anzahl der Beschwerden in Bezug auf ökologische Auswirkungen, die über formelle Beschwerdeverfahren eingereicht, bearbeitet, gelöst werden		Im Berichtszeitraum gab es keine Beschwerden in Bezug auf ökologische Auswirkungen.
<b>GESELLSCHAFTLICH</b>		
<b>Beschäftigung</b>		
G4-LA 1: Gesamtzahl und Rate neu eingestellter Mitarbeiter sowie Personalfuktuation nach Altersgruppe, Geschlecht und Region	CSR-Bericht, S. 31	nicht nach Geschlecht und Altersgruppe angegeben. Personalfuktuation nicht angegeben
<b>Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz</b>		
G4-LA 6: Art der Verletzung und Rate der Verletzungen, Berufskrankheiten, Ausfalltage und Abwesenheit sowie die Gesamtzahl der arbeitsbedingten Todesfälle nach Region und Geschlecht	CSR-Bericht, S. 33	nicht nach Geschlecht angegeben
<b>Aus- und Weiterbildung</b>		
G4-LA 9: Durchschnittliche jährliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Mitarbeiter nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie	CSR-Bericht, S. 31	nicht nach Mitarbeiterkategorie dargestellt
<b>Vielfalt und Chancengleichheit</b>		
G4-LA 12: Zusammensetzung der Kontrollorgane und Aufteilung der Mitarbeiter nach Mitarbeiterkategorie in Bezug auf Geschlecht, Altersgruppe, Zugehörigkeit zu einer Minderheit und andere Diversitätsindikatoren	CSR-Bericht, S. 29 ff	
<b>Bewertung der Lieferanten hinsichtlich Arbeitspraktiken</b>		
G4-LA 14: Prozentsatz neuer Lieferanten, die anhand von Kriterien im Hinblick auf Arbeitspraktiken überprüft wurden	CSR-Bericht, S. 35	

GRI G4 Allgemeine Standardangaben	Teil des Berichts, Seite	Kommentare/Auslassungen
<b>Beschwerden hinsichtlich Arbeitspraktiken</b>		
G4-LA 16: Anzahl der Beschwerden in Bezug auf Arbeitspraktiken, die über formelle Beschwerdeverfahren eingereicht, bearbeitet und gelöst wurden		Im Berichtszeitraum gab es keine Beschwerden in Bezug auf Arbeitspraktiken.
<b>MENSCHENRECHTE</b>		
<b>Gleichbehandlung</b>		
G4-HR 3: Gesamtzahl der Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen		Im Berichtszeitraum gab es keine Vorfälle von Diskriminierung.
<b>GESELLSCHAFT</b>		
<b>Korruptionsbekämpfung</b>		
G4-SO 3: Gesamtzahl und Prozentsatz der Geschäftsstandorte, die um Hinblick auf Korruptionsrisiken geprüft wurden, und ermittelte erhebliche Risiken		Unternehmenszentrale und Führungskräfte und deren Assistenzen in Deutschland
G4-SO 4: Information und Schulungen über Maßnahmen und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	CSR-Bericht, S. 32	alle AT, 2. Managementebene DE im Rahmen der jährlichen Compliance-Schulung
G4-SO 5: Bestätigte Korruptionsfälle und ergriffene Maßnahmen		Im Berichtszeitraum gab es keine Korruptionsfälle.
<b>Wettbewerbswidriges Verhalten</b>		
G4-SO 7: Gesamtzahl der Verfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartell- und Monopolbildung sowie deren Ergebnisse		Im Berichtszeitraum gab es keine Klagen aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens, Kartell- oder Monopolbildung.
<b>Compliance</b>		
G4-SO 8: Monetärer Wert signifikanter Bußgelder und Gesamtzahl nicht monetärer Strafen wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften		Im Berichtszeitraum gab es keine signifikanten Bußgelder oder nicht-monetäre Strafen.
<b>Bewertung der Lieferanten hinsichtlich gesellschaftlicher Auswirkungen</b>		
G4-SO 9: Prozentsatz neuer Lieferanten, die anhand von Kriterien in Bezug auf Auswirkungen auf die Gesellschaft überprüft wurden	CSR-Bericht, S. 35	
<b>Beschwerdeverfahren hinsichtlich gesellschaftlicher Auswirkungen</b>		
G4-SO 11: Anzahl an Beschwerden in Bezug auf Auswirkungen auf die Gesellschaft, die über formelle Beschwerdeverfahren eingereicht, bearbeitet und gelöst wurden		Im Berichtszeitraum gab es keine diesbezüglichen Beschwerden.
<b>PRODUKTVERANTWORTUNG</b>		
<b>Kundengesundheit und -sicherheit</b>		
G4-PR 2: Gesamtzahl der Vorfälle der Nichteinhaltung von Vorschriften und freiwilligen Verhaltensregeln in Bezug auf die Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf Gesundheit und Sicherheit, dargestellt nach Arten und Folgen		Im Berichtszeitraum gab es keine diesbezüglichen Vorfälle.
<b>Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen</b>		
G4-PR 4: Gesamtzahl der Vorfälle der Nichteinhaltung von Vorschriften und freiwilligen Verhaltensregeln in Bezug auf die Informationen über und die Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen auf Gesundheit und Sicherheit, dargestellt nach Arten und Folgen		Im Berichtszeitraum gab es keine diesbezüglichen Vorfälle.
G4-PR 5: Ergebnisse von Umfragen zur Kundenzufriedenheit	CSR-Bericht, S. 34	
<b>Marketing</b>		
G4-PR 7: Gesamtzahl der Vorfälle der Nichteinhaltung von Vorschriften und freiwilligen Verhaltensregeln in Bezug auf die Informationen auf Werbung einschließlich Anzeigen, Verkaufsförderung und Sponsoring, dargestellt nach Arten und Folgen		Im Berichtszeitraum gab es keine diesbezüglichen Vorfälle.
<b>Schutz der Privatsphäre von Kunden</b>		
G4-PR 8: Gesamtzahl begründeter Beschwerden in Bezug auf den Schutz der Privatsphäre des Kunden und die Verletzung des Datenschutzes		Im Berichtszeitraum gab es keine Beschwerden.
<b>Compliance</b>		
G4-PR 9: Geldwert der erheblichen Bußgelder wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften in Bezug auf die Bereitstellung und Nutzung von Produkten und Dienstleistungen		Im Berichtszeitraum gab es keine wesentlichen Bußgelder.

# Glossar

## **Annualisierte Mieten (Miete p.a.)**

Monatliche Mieteinnahmen eines Portfolios zum Stichtag, multipliziert mit zwölf; potenzielle Einnahmen aus Leerständen bleiben unberücksichtigt

## **IFRS-Gewinn / IFRS-Marge bei Verkäufen**

Differenz zwischen Verkaufserlös und IFRS-Buchwert beim Verkauf von Immobilien vor Abzug sämtlicher im Zusammenhang mit dem Immobilienverkauf stehender Kosten. Die IFRS-Marge wird aus dem IFRS-Gewinn errechnet (IFRS-Gewinn/IFRS-Buchwert)

## **CAPEX**

Aktivierbare Investitionsausgaben für langfristige Anlagegüter

## **Cash Profit**

FFO unter Berücksichtigung tatsächlich liquiditätswirksamer Steuern

## **EBITDA**

Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Zu- und Abschreibungen und Änderungen der Immobilienbewertung

## **Enterprise Value (EV)**

An der Börse bewertetes Eigenkapital zuzüglich Nettoverschuldung

## **Funds from Operations (FFO I)**

Operative Cash-Erträge vor Verkaufsergebnis, d.h.:  
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)

- Differenz Verkäufe zu Buchwert der verkauften Immobilien
- + betriebliche Aufwendungen des Verkaufsergebnis
- Bewertungsergebnis
- + Abschreibungen und Wertberichtigungen
- + unbare Teile Finanzergebnis und sonstige Kosten

## **Funds from Operations (FFO II)**

Operative Cash-Erträge nach Verkaufsergebnis, d.h.:

- Operative Cash-Erträge vor Verkaufsergebnis (FFO I)
- + Differenz Verkäufe zu Buchwert der verkauften Immobilien
- betriebliche Aufwendungen des Verkaufsergebnis
- + Differenz Cash-Veräußerungsgewinne zu IFRS-Veräußerungsgewinne

## **Gewichtete Durchschnittsverzinsung**

Volumengewichtete Verzinsung der finanziellen Verbindlichkeiten (inkl. Wandelschuldverschreibungen und Anleihe), d.h. das Verhältnis der Zinsaufwendungen des Berichtsjahres ohne Berücksichtigung von unbaren Effekten (insbesondere Transaktionskosten und unbare Effekte aus den Wandelschuldverschreibungen) zum Durchschnittsvolumen der finanziellen Verbindlichkeiten des Berichtsjahres

## **Gearing (debt to equity ratio, Verschuldungsgrad)**

Gibt das Verhältnis zwischen bilanziellem Fremdkapital und Eigenkapital an

## **Leerstand gesamt**

Summe aller Leerstände im gesamten conwert-Portfolio; setzt sich aus dem strategischen Leerstand und dem tatsächlichen Leerstand zusammen

## **Like-for-Like Mietertragswachstum**

Veränderung der Vermietungserlöse im Jahresvergleich auf Basis eines gleich bleibenden Immobilienportfolios, d.h. bereinigt um unterjährige Zu- und Verkäufe, unter Berücksichtigung von Mieterwechseln, Leerstandsveränderungen und Neuvermietung von Zusatzflächen

## **Loan-to-Value (LTV)**

Verhältnis von verzinslichen Immobilienverbindlichkeiten abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Immobilienvermögen

## **Net Rental Income (NRI)**

Bruttomieteinnahmen einer Periode, reduziert um die weiterverrechneten Betriebskosten und die unmittelbaren Immobilienaufwendungen/Erträge

## **Nettoanfangsrendite**

Nettomieteinnahmen des ersten Jahres ausgedrückt in Prozent des Objektpreises einschließlich Erwerbsnebenkosten

## **Real Estate Investment Trust (REIT)**

REITs sind (in Deutschland) Aktiengesellschaften, deren Geschäftstätigkeit primär Veranlagung in Immobilien ist. Sie unterliegen detaillierten rechtlichen Bestimmungen, die im REIT-Gesetz (Gesetz über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen) geregelt sind.

## **Strategischer Leerstand**

Flächen, die absichtlich nicht vermietet werden. Gründe sind in der Regel Renovierungsarbeiten und andere bauliche Maßnahmen, oder dass zum Verkauf stehende Immobilien oder einzelne Einheiten unvermietet veräußert werden sollen

## **Struktureller Leerstand**

Leerstand, der für Zwecke der Liegenschaftsbewertung als langfristiger durchschnittlicher Gesamtleerstand angenommen wird

## **Tatsächlicher Leerstand**

Leerstand, der sich in Vermarktung befindet, zum Stichtag aber nicht vermietet ist

## **Verkehrswertrendite**

Verhältnis der annualisierten IST-Nettomiete zum Verkehrswert, ausgedrückt in Prozent

## **Verwässerter EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)**

Buchwert zum Stichtag, bereinigt um alle Effekte aus der Differenz zwischen Bilanzvermögen und Marktwerten des Bilanzvermögens inklusive der Verwässerung aus Optionen und Wandelschuldverschreibungen unter Berücksichtigung von latenten Steuern

## **Verwässerter EPRA NAV pro Aktie**

EPRA NAV geteilt durch die verwässerte Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien

# 5-Jahresüberblick

## Erfolgs- und Bilanzkennzahlen

		2014	2013	2012	2011	2010
Vermietungserlöse	Mio €	237,3	227,3	188,1	210,0	187,7
Veräußerungserlöse	Mio €	133,5	273,9	409,7	613,3	325,1
Dienstleistungserlöse	Mio €	10,5	15,2	27,3	29,5	34,4
Umsatzerlöse	Mio €	381,2	516,4	625,1	852,9	547,2
Net Rental Income (NRI)	Mio €	150,7	141,4	110,5	119,1	103,9
NRI-Marge	%	63,5	62,2	58,7	56,7	55,4
Betriebsergebnis vor Zu- und Abschreibungen (EBITDA)	Mio €	109,9	116,8	97,2	124,8	184,9
EBITDA-Marge	%	28,8	22,6	15,5	14,6	33,8
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	Mio €	15,9	9,1	(27,3)	7,8	7,8
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio €	121,6	123,4	(58,5)	119,8	103,2
EBIT-Marge	%	31,9	23,9	-	14,1	18,9
Ergebnis vor Steuern (EBT)	Mio €	(9,9)	48,7	(154,6)	23,6	12,2
Konzernergebnis	Mio €	(8,9)	13,3	(172,1)	18,5	25,7
Funds from Operations vor Verkaufsergebnis (FFO I)	Mio €	34,8	36,2	22,4	19,0	(1,7)
Funds from Operations nach Verkaufsergebnis (FFO II)	Mio €	39,0	52,1	40,9	81,3	20,5
Cash Profit	Mio €	37,9	43,3	37,6	73,8	44,0
Bilanzsumme	Mio €	2.974,0	3.165,7	2.870,1	3.176,4	3.550,8
Enterprise Value (EV)	Mio €	2.396,2	2.512,9	2.322,2	2.443,4	2.937,0
Loan-to-Value (LTV)	%	53,6	55,9	54,4	53,9	56,9
EBITDA/EV	%	4,6	4,6	4,2	5,1	6,3
Eigenkapitalquote	%	37,1	35,7	35,7	39,3	37,5
Gearing	%	143,8	154,2	148,9	137,2	151,8

## Eckdaten Immobilienportfolio zum 31.12.

		2014	2013	2012	2011	2010
Mieteinheiten	Anz.	30.385	32.120	20.479	22.923	25.194
Stellplätze	Anz.	13.573	14.187	10.795	11.213	11.894
Gesamtnutzfläche <sup>1)</sup>	Tsd m <sup>2</sup>	2.473,2	2.603,5	1.924,4	2.120,2	2.453,10
Immobilienvermögen	Mio €	2.810,5	2.867,4	2.510,7	2.828,6	3.238,3
Fair Value Anpassungen	Mio €	13,0	6,5	(37,2)	0,3	2,4
Verkehrswertrendite	%	6,3	6,2	5,7	5,3	5,2

<sup>1)</sup> Nutzflächen werden seit dem Stichtag 30. Juni 2012 exkl. PKW-Flächen dargestellt. Die Vergleichsdaten für das Geschäftsjahr 2011 wurden an die neue Systematik angepasst. Die Daten vor 2011 wurden nicht angepasst.

## Aktienbezogene Kennzahlen

		2014	2013	2012	2011	2010
Aktien per Ultimo abzgl. eigene Aktien	Stk.	82.782.809	82.782.809	81.495.309	81.497.309	84.258.661
Marktkapitalisierung	Mio €	807,8	772,3	796,2	696,8	906,6
Aktienkurs per Ultimo	€	9,76	9,33	9,77	8,55	10,76
Höchstkurs	€	10,56	10,43	9,77	12,16	11,04
Tiefstkurs	€	8,52	7,44	7,95	7,80	7,89
Unverwässertes Ergebnis/Aktie	€	(0,14)	0,09	(2,06)	0,28	0,29
Verwässertes Ergebnis/Aktie	€	(0,14)	0,09	(1,47)	0,28	0,29
Cash Profit/Aktie	€	0,46	0,52	0,47	0,91	0,53
Kurs/Buchwert-Verhältnis per Ultimo	%	77,3	72,4	78,2	56,4	69,1
EPRA NAV/Aktie (unverwässert)	€	15,70	15,40	15,79	18,35	17,28
EPRA NAV/Aktie (verwässert)	€	14,85	14,98	15,44	17,03	16,35
Buchwert (NAV)/Aktie	€	12,63	12,89	12,50	15,17	15,56
FFO I/Aktie	€	0,42	0,44	0,27	0,22	-
FFO II/Aktie	€	0,47	0,63	0,53	0,98	0,65

### Finanzkalender

Ergebnis 1-3/2015	27. Mai 2015
14. ordentliche Hauptversammlung	5. Juni 2015
Ergebnis 1-6/2015	26. August 2015
Ergebnis 1-9/2015	26. November 2015
Jahresergebnis 2015 / Bilanzpressekonferenz	23. März 2016

## **Impressum**

Eigentümer, Herausgeber und Verleger

conwert Immobilien Invest SE

Grafik-Konzept, Bildwelt und Design

The Gentlemen Creatives GmbH

Beratung und Textierung

Lustig+Brey PR, Marketing & Sales GmbH

## **Fotos**

Stefan Badegruber

## **Disclaimer**

Dieser Bericht enthält zukunftsbezogene Einschätzungen und Aussagen, die wir auf Basis aller uns zum gegenwärtigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Diese zukunftsbezogenen Aussagen werden üblicherweise mit Begriffen wie „erwarten“, „schätzen“, „planen“, „rechnen“, „davon ausgehen“, „sollen“, „sollten“, „können“, etc. umschrieben. Die vorausschauenden Aussagen geben die Sicht zu dem Zeitpunkt wieder, zu dem sie getätigt wurden.

Wir weisen darauf hin, dass die tatsächlichen Gegebenheiten und damit auch die tatsächlichen Ergebnisse aufgrund verschiedenster Faktoren von den in diesem Bericht dargestellten Erwartungen abweichen können.

Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Stand

März 2015

**conwert**  
Immobilien Invest SE



conwert Immobilien Invest SE  
Alserbachstraße 32  
1090 Wien  
Österreich

T +43 1 52145 – 0  
F +43 1 52145 – 8111  
E [cwi@conwert.at](mailto:cwi@conwert.at)

Aktionärs-Hotline  
+43 1 52145 – 700  
[www.conwert.com](http://www.conwert.com)



**conwert**  
Immobilien Invest SE

# STABILE WERTE

Immobilien-Guide  
2014

# Überblick Immobilienportfolio\*<sup>1)</sup>

[zum 31.12.]			Österreich		Deutschland		Übrige Länder	
			2014	2013	2014	2013	2014	2013
Mieteinheiten	Anz.	Wohnen	2.621	2.792	24.367	25.673	358	563
	Anz.	Gewerbe	1.701	1.748	889	896	449	448
Stellplätze	Anz.	Wohnen	817	889	6.005	6.305	194	360
	Anz.	Gewerbe	3.828	3.892	2.145	2.158	584	583
Nutzfläche	m <sup>2</sup>	Wohnen	203.664	216.359	1.587.115	1.666.077	25.852	36.119
	m <sup>2</sup>	Gewerbe	354.109	361.659	254.479	275.218	47.978	48.035
Durchschnittsmiete	€/m <sup>2</sup> /M.	Wohnen	5,94	5,73	5,53	5,37	6,41	6,25
	€/m <sup>2</sup> /M.	Gewerbe	8,52	8,60	7,80	7,65	9,81	8,44
Gesamtleerstand	%	Wohnen	4,4	5,8	7,2	8,6	27,7	31,2
	%	Gewerbe	14,2	13,7	9,5	10,8	37,4	35,8
Strategischer Leerstand	%	Wohnen	1,1	1,7	0,6	0,6	10,8	5,6
	%	Gewerbe	5,5	5,2	0,3	0,2	6,5	5,6
Immobilienvermögen	Mio €	Wohnen	358,3	355,2	1.446,6	1.441,7	27,2	38,6
	Mio €	Gewerbe	593,2	613,0	329,4	353,5	55,8	66,1

Nutzfläche nach Nutzungsart<sup>1)</sup>



Entwicklung Nutzfläche  
(in Tsd m<sup>2</sup>)



Entwicklung Immobilienvermögen  
(in Mio €)



<sup>1)</sup> Aufteilung nach Gewerbe bzw. Wohnen ergibt sich aus dem Überwiegen der Gewerbe- oder Wohnnutzfläche des Gebäudes.




---

Unternehmensprofil	4
Märkte	5
Marktumfeld	6

---

Segmentbericht	12
Segment Österreich	14
Segment Deutschland	18
Segment Übrige Länder	22
Bewertung	24

---

Immobilienportfolio	28
Wien – Konsolidierung auf hohem Niveau	28
Österreich – Übrige Märkte	34
Berlin – Starker Zuzug verschärft Nachfrageüberhang	38
Dresden – Sprunghafter Anstieg der Mieten und Kaufpreise	46
Leipzig – Wirtschaftsboom befeuert Wohnungsmarkt	50
Nordrhein-Westfalen – Stabile Perspektiven am Wohnungsmarkt	60
Potsdam – Hohes Preisniveau mit weiterem Entwicklungspotenzial	68
Deutschland – Übrige Märkte	71
Übrige Länder	82

---

Zahlreiche Beträge und Prozentsätze wurden gerundet, Summierungen können deshalb rechnerisch von den dargestellten Beträgen abweichen.

#### Gendering-Statement

Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. MitarbeiterInnen, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für beide Geschlechter.



conwert-Immobilie Wuppertal | Bornscheuerstraße 36





## VON GRUND AUF SOLIDE

Mit dem Fokus auf Metropolregionen in Deutschland und Österreich und der Weiterentwicklung unseres Immobilienportfolios schaffen wir nachhaltige Werte.

# Unternehmensprofil

conwert ist einer der führenden Immobilienkonzerne im deutschsprachigen Raum und schwerpunktmäßig in stabilen Metropolregionen in Österreich (Wien) und Deutschland (Berlin, Dresden, Leipzig, Potsdam, Nordrhein-Westfalen) im Wohn- und Gewerbeimmobilienbereich aktiv. conwert fokussiert sich dabei auf Wohnimmobilien und strebt einen Wohn-Anteil von 80 % am Gesamtimmobilienbestand bis Anfang 2016 an.

Zum 31. Dezember 2014 umfasste das conwert-Portfolio 30.385 Mieteinheiten mit 2.473.195 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche. Davon entfielen 73,5 % auf Wohn- und 26,5 % auf Gewerbeimmobilien. 22,6 % des Immobilienbestands (nach Nutzfläche) befanden sich in Österreich und 74,5 % in Deutschland; der Rest entfällt auf übrige Länder (Slowakei, Tschechische Republik, Ungarn, Ukraine, Luxemburg).

Das conwert-Geschäftsmodell basiert auf den drei Säulen Portfolio Management, Entwicklung bzw. Verkauf von Immobilien und Immobiliendienstleistungen (Immobilienverwaltung, Vertrieb, etc.).

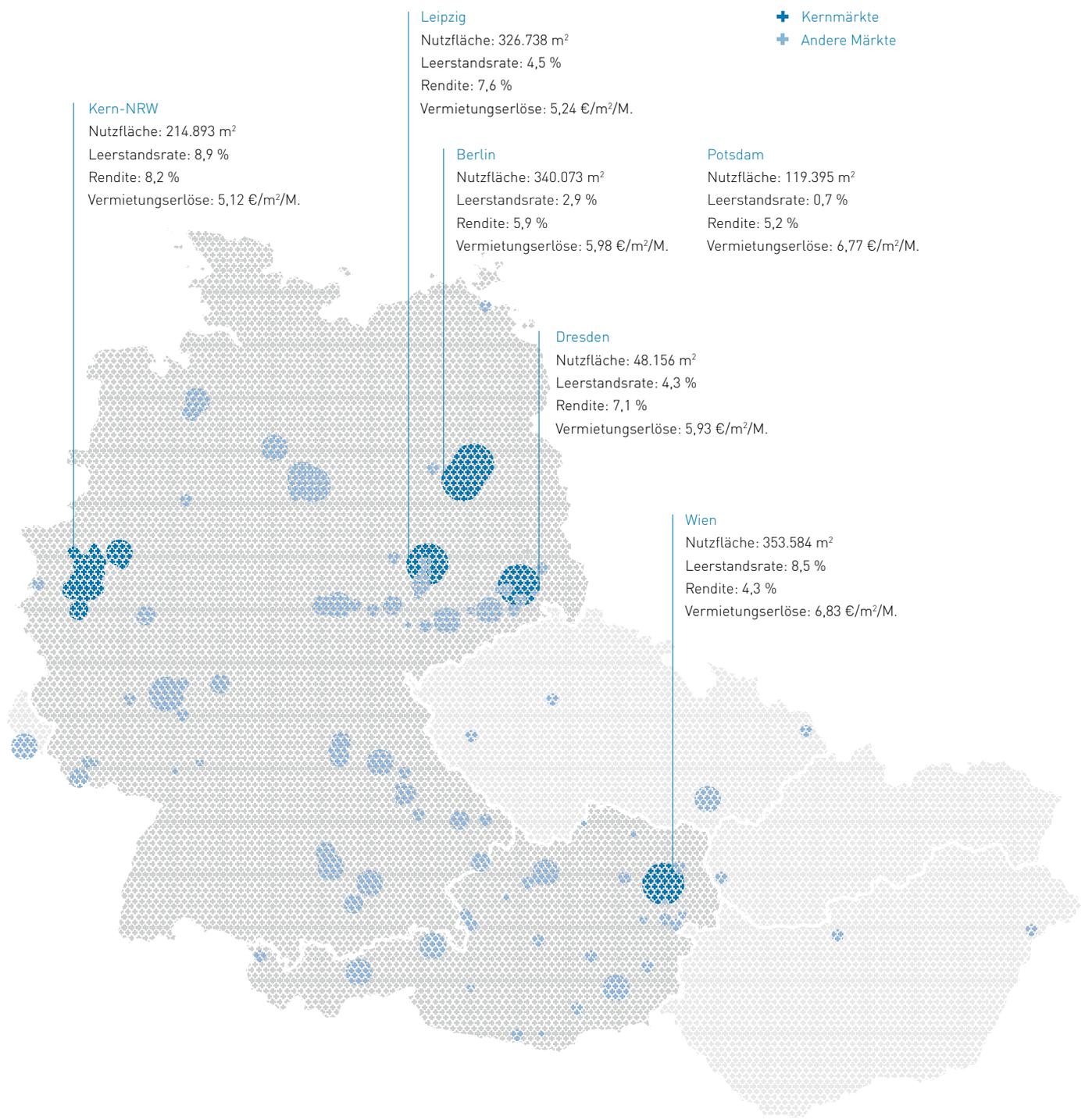
conwert notiert unter dem Kürzel „CWI“ im Amtlichen Handel der Wiener Börse.

conwert bekennt sich zu seiner gesellschaftlichen und kulturellen Verantwortung, dem fairen Umgang mit Mitarbeitern und Geschäftspartnern und einer transparenten Unternehmenskultur. Ein für alle Mitarbeiter geltender Verhaltenskodex legt die ethischen Grundsätze des unternehmerischen Handelns für die conwert-Gruppe fest. Ein für Geschäftspartner verpflichtend zu unterzeichnender Geschäftspartnerkodex legt die Grundprinzipien der Zusammenarbeit von conwert mit ihren Partnern hinsichtlich der gesellschaftlichen, sozialen und ökologischen Verantwortung, ethischer Grundsätze der Geschäftsbeziehungen, des Datenschutzes und einer transparenten Kommunikation fest.

## Immobilienüberblick

		Österreich	Deutschland	Übrige Länder
Nutzfläche	m <sup>2</sup>	557.773	1.841.594	73.828
Immobilienvermögen	Mio €	951,5	1.776,0	83,0
Mieteinheiten	Anz.	4.322	25.256	807
Stellplätze	Anz.	4.645	8.150	778

# Märkte



## Kern-NRW

Nutzfläche: 214.893 m<sup>2</sup>  
Leerstandsrate: 8,9 %  
Rendite: 8,2 %  
Vermietungserlöse: 5,12 €/m<sup>2</sup>/M.

## Leipzig

Nutzfläche: 326.738 m<sup>2</sup>  
Leerstandsrate: 4,5 %  
Rendite: 7,6 %  
Vermietungserlöse: 5,24 €/m<sup>2</sup>/M.

- + Kernmärkte
- + Andere Märkte

## Berlin

Nutzfläche: 340.073 m<sup>2</sup>  
Leerstandsrate: 2,9 %  
Rendite: 5,9 %  
Vermietungserlöse: 5,98 €/m<sup>2</sup>/M.

## Potsdam

Nutzfläche: 119.395 m<sup>2</sup>  
Leerstandsrate: 0,7 %  
Rendite: 5,2 %  
Vermietungserlöse: 6,77 €/m<sup>2</sup>/M.

## Dresden

Nutzfläche: 48.156 m<sup>2</sup>  
Leerstandsrate: 4,3 %  
Rendite: 7,1 %  
Vermietungserlöse: 5,93 €/m<sup>2</sup>/M.

## Wien

Nutzfläche: 353.584 m<sup>2</sup>  
Leerstandsrate: 8,5 %  
Rendite: 4,3 %  
Vermietungserlöse: 6,83 €/m<sup>2</sup>/M.

# Marktumfeld

## Österreich

### Solide Qualität, schwache Liquidität

Für internationale Investoren ist auf dem österreichischen Immobilienmarkt fast ausschließlich die Bundeshauptstadt Wien relevant. In den anderen Bundesländern wird der Markt durch österreichische, zu einem wesentlichen Teil aus der jeweiligen Region stammende Immobilienunternehmen dominiert. Das fehlende Interesse aus dem Ausland und die Zersplitterung des Marktes in viele kleine, lokale Märkte führen dazu, dass außerhalb Wiens das Marktgeschehen durch vergleichsweise schwache Liquidität beeinträchtigt wird.

### Büromarkt

Die Nachfrage nach Büroflächen war im Jahr 2014 konjunkturbedingt generell eher verhalten. Bemerkenswert und grundsätzlich positiv ist, dass Kostenüberlegungen als Standortkriterium an Bedeutung verlieren. Gefragt sind vor allem Objekte, die dank guter öffentlicher Verkehrsanbindung und attraktiven Umfelds (Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kindergärten, etc.) eine hochwertige Arbeitsumgebung bieten. Dieser Trend stärkt hochwertige Büroobjekte in regionalen Zentren wie insbesondere den Landeshauptstädten, wirkt sich aber negativ auf Standorte im Umland von Wien aus, die mit Standorten in Wien selbst konkurrieren müssen.

Die Mieten blieben in den österreichischen Büromärkten außerhalb Wiens 2014 weitgehend stabil, auch bei den Leerstandsdaten kam es zu keinen größeren Veränderungen. Die Investmentrenditen liegen in den Landeshauptstädten um 100 bis 150 Basispunkte

höher als bei vergleichbaren Objekten in Wien. In Bezirksstädten beträgt der Abstand zu Wien zumindest 200 Basispunkte.

### Einzelhandelsimmobilien

Im Bereich Einzelhandelsimmobilien ist für Conwert vor allem der Markt für Fachmarktzentren relevant. Hier ist das Flächenwachstum stark zurückgegangen und auch dieses entfällt hauptsächlich auf Erweiterungen bestehender Objekte. Die Spitzenmieten für Fachmarktzentren außerhalb Wiens blieben mit 10 bis 12 €/m<sup>2</sup>/M. unverändert und die Renditen liegen zwischen 6 und 7 %.

Generell ist die Marktsituation für Fachmarktzentren dank der guten Entwicklung preisgünstiger Einzelhandelsketten durchaus positiv zu bewerten. Allerdings gibt es auch hier einen klaren Trend zu größeren Objekten und zu höherer Qualität, der beträchtliche Investitionen in Erweiterungen und Modernisierungen erfordert, um langfristig erfolgreich zu bleiben.

### Wohnimmobilien

Auf dem Wohnungsmarkt ist insbesondere die Entwicklung in den beiden Landeshauptstädten Salzburg und Innsbruck bemerkenswert. Hier waren in den vergangenen Jahren die Anstiege bei Mieten und Kaufpreisen aufgrund des begrenzten Platzangebots sogar stärker als in Wien. In den anderen Landeshauptstädten verläuft die Entwicklung eher moderat und außerhalb der urbanen Zentren sind bei gleichbleibenden Mieten tendenziell leicht steigende Leerstände zu verzeichnen.

## Deutschland

Der deutsche Wohninvestmentmarkt entwickelt sich weiter stabil. 2014 wurden mit Wohnimmobilien 12,7 Mrd € umgesetzt. Die größten Käufergruppen waren Immo-AGs und Real Estate Investment Trusts sowie geschlossene Immobilien- und Spezialfonds. Der Rückgang des Transaktionsvolumens um 4,2 % gegenüber 2013 ist jedoch keineswegs einer sinkenden Nachfrage geschuldet, sondern durch die Verlagerung der Nachfrage aus den hochpreisigen Metropolen in kleinere, und damit günstigere Städte begründet. Insgesamt wurden mehr als 225.000 Einheiten im Rahmen von 201 Transaktionen verkauft und die Gesamtzahl der gehandelten Portfolios sowie Wohneinheiten ist damit weitgehend stabil geblieben. Für 2015 wird nach einem überraschend starken Jahresbeginn von einem ähnlich hohen Transaktionsvolumen ausgegangen.

### Wohninvestments verlagern sich in kleinere Städte

Der Grund für die Verlagerung der Investmentschwerpunkte liegt auf der Hand: Abseits der Metropolen können Investoren noch deutlich höhere Renditen bei vergleichsweise geringem Risiko erzielen. So liegen die Renditen für Wohnobjekte in Berlin derzeit bei 5,2 %, während sie in Dresden 6,6 % und in Leipzig 7,2 % erreichen. Zudem ist die Verfügbarkeit von Zinshäusern in Städten wie München oder Hamburg, aber auch in Teillagen Berlins, eingeschränkt.

Da die Wohnungspreise in kleineren Städten in der Regel niedriger sind, sank der durchschnittliche Kaufpreis pro Wohneinheit um 3,1 % auf 57.190 €; die durchschnittlichen Quadratmeterpreise sanken um 2,6 % auf rund 950 €.

### Weiter steigende Mieten und Kaufpreise

Die Preisentwicklung am deutschen Wohnungsmarkt ist insgesamt jedenfalls sehr zufriedenstellend. In der Mehrzahl der großen und mittelgroßen Städte stiegen die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen und die Mieten auch 2014. Die unterschiedliche Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung sorgte aber für große Unterschiede zwischen den Städten. Besonders positiv entwickelten sich die Kaufpreise unter anderem in Leipzig mit einem Zuwachs von 7,6 % oder in Potsdam mit einem Plus von 4,5 %.

Auch die langfristigen Perspektiven des deutschen Wohnungsmarkts sind ausgezeichnet. Getrieben wird der Markt von der dynamischen demographischen Entwicklung, die kontinuierlich für zusätzliche Nachfrage sorgt. So verzeichnete Deutschland 2013 und 2014 ein Einwohnerplus von jeweils 400.000 Menschen. Der Zuwachs konzentriert sich dabei auf die Hauptstadt Berlin und einige wirtschaftlich starke Metropolen wie Leipzig oder Dresden.

Zu den Gewinnern zählen aber auch zahlreiche mittelgroße Städte, insbesondere wenn es in ihnen renommierte Universitäten gibt. Beispiele dafür sind Städte wie Münster, Heidelberg, Regensburg oder Erlangen.

Wie stark sich diese Entwicklung auf dem Markt niederschlägt, zeigt sich eindrucksvoll in Berlin. Hier gab es 2014 einen Zuzug von 45.000 Personen, neu errichtet wurden aber nur 6.000 Wohnungen. Diese Diskrepanz besteht hier bereits seit mehreren Jahren und daher ist die Leerstandsrate von 2007 bis 2014 von 5,7 % auf 1,8 % zurückgegangen.

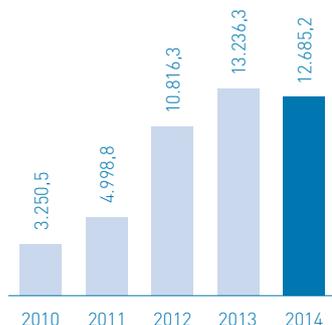
In kleineren Märkten sind die prozentuellen Änderungen zum Teil noch dramatischer und es gibt einige Universitätsstädte mit Leerstandsra-ten unter 1 %. In Anbetracht der Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und der bei weitem nicht in ausreichendem Ausmaß steigenden Anzahl an Baubewilligungen ist davon auszugehen, dass sich der Nachfrageüberhang in den kommenden Jahren noch weiter verschärfen wird.

#### Transaktionsvolumen bleibt hoch

Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und der derzeit ebenfalls wenig attraktiven Anlagemöglichkeiten am Aktienmarkt bleibt die Nachfrage nach risikoarmen Wohninvestments weiter hoch, sodass für 2015 ein ähnlich hohes Investmentvolumen erwartet wird. Der starke Zuzug in deutsche Metropolen sorgt weiter für einen starken Nachfrageüberhang nach Wohnraum, sodass Wohnimmobilien ein hochinter-essantes Investment bleiben.

Quelle: bulwiengesa AG/CBRE

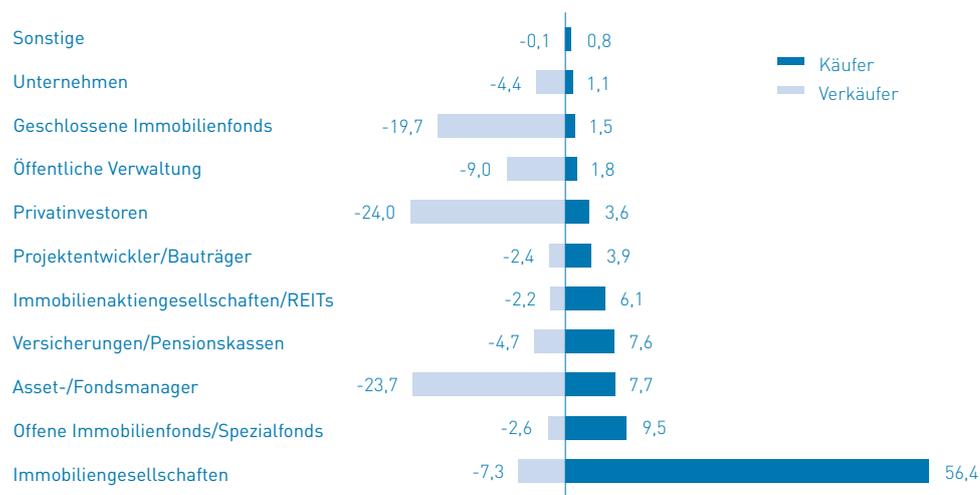
Transaktionsvolumen Deutschland - Wohnen  
(in Mio €)



Ø Kaufpreis für Wohnungen in Deutschland  
(in €)



Transaktionsvolumen Deutschland nach Investorentyp  
(in %)



Quelle: bulwiengesa AG/CBRE

## Übrige Länder

Neben den Kernmärkten Deutschland und Österreich war conwert 2014 auch in geringem Maße in der Slowakei, der Tschechischen Republik, der Ukraine, Ungarn und Luxemburg aktiv. Das Portfolio in diesen Ländern machte gemessen an der Nutzfläche zum Stichtag 31. Dezember 2014 3,0 % des Gesamtportfolios aus. Im Zuge der strategischen Konzentration auf die Kernmärkte von conwert sollen die Portfolios in diesen Ländern verkauft werden. Der Großteil des Bestands in der Slowakei wurde 2014 bereits veräußert, das tschechische Portfolio wurde vollständig verkauft; der Abschluss dieser Transaktion wird bis zum dritten Quartal 2015 erwartet. Bereinigt um das bereits veräußerte tschechische Portfolio würde der Anteil der übrigen Länder bei unter 2 % liegen.

## Tschechische Republik

Das Transaktionsvolumen am tschechischen Gewerbeimmobilienmarkt erreichte 2014 rund 2,0 Mrd €, ein Anstieg von etwa 52 % gegenüber dem Vorjahr. Der größte Anteil entfiel dabei mit 753 Mio € auf den Industrie-/Logistiksektor, gefolgt von Büro und Einzelhandel. Der Markt wird dominiert von internationalen Investoren, die für rund 83 % des gehandelten Volumens verantwortlich zeichnen. Vor allem amerikanische Investoren sind sehr aktiv. Die Renditen für Büroimmobilien liegen bei etwa 6 %, für Industrieobjekte bei rund 9 % und für Einkaufszentren bei 5,5 %.

## Slowakei

Der slowakische Gewerbeimmobilienmarkt hat sich 2014 gut entwickelt, was vor allem auf das starke Bürosegment zurückzuführen ist. Die Vermietungsleistung erreichte 2014 einen Wert von 221.000 m<sup>2</sup>, das ist ein Plus von 140 % gegenüber dem Vorjahr. Das Neubauvolumen in Bratislava bleibt hoch, in den kommenden drei Jahren werden rund 162.200 m<sup>2</sup> neue Büroflächen auf den Markt kommen. Die Spitzenmieten liegen stabil bei rund 16 €/m<sup>2</sup>/M.

## Ungarn

Am ungarischen Immobilieninvestmentmarkt wurde 2014 ein Transaktionsvolumen von 460 Mio € umgesetzt, das entspricht einem Anstieg von rund 70 % gegenüber dem Vorjahr. Im CEE-weiten Durchschnitt stieg das Transaktionsvolumen nur um rund 11 %. Für 2015 wird eine weitere Steigerung des Transaktionsvolumens auf knapp 900 Mio € prognostiziert, da sich einige Transaktionen schon in fortgeschrittenen Verhandlungsphasen befinden. Die Spitzenrenditen liegen derzeit bei 7,2 % für Büroobjekte, 7,0 % für Einkaufszentren und rund 9,0 % für Industrie-/Logistikobjekte.

## Luxemburg

Das Transaktionsvolumen in Luxemburg erreichte im ersten Halbjahr 2014 343 Mio €. Das entspricht einem Anstieg von rund 66 % gegenüber dem Vorjahr. Das Bürosegment dominierte dabei den Markt klar mit einem Anteil von rund 264 Mio €. Die Nachfrage nach Büroimmobilien war weiter stark und im ersten Halbjahr 2014 betrug die Vermietungsleistung 70.600 m<sup>2</sup>. Die Aussichten für den luxemburgischen Büromarkt sind weiter gut. Starke Nachfrage gibt es seitens des internationalen Bank- und Finanzsektors: Zum Beispiel planen mehrere chinesische Großbanken, ihre Europazentrale in Luxemburg anzusiedeln.

## Ukraine

Die Aktivität internationaler Immobilieninvestoren in der Ukraine ist 2014 aufgrund der instabilen politischen Situation und der dramatischen Entwicklungen im Osten des Landes stark zurückgegangen. Die Lage am ukrainischen Immobilieninvestmentmarkt wird daher auch 2015 angespannt bleiben und es ist mit einem Sinken des Transaktionsvolumens und weiterhin starkem Druck auf die Immobilienpreise zu rechnen.

Quelle: CBRE



conwert-Immobilie Leipzig | Heinrich-Schmidt-Straße 11





## AUF SOLIDEM FUNDAMENT AUFBAUEN

conwert wurde im Jahr 2001  
gegründet und notiert seit  
2002 an der Wiener Börse.  
Heute ist das Unternehmen ein  
erfolgreicher Immobilienkonzern  
mit Schwerpunkt Wohnen in  
Deutschland und Österreich.

# Segmentbericht

conwert gliedert ihre geschäftlichen Aktivitäten regional nach den Segmenten Österreich, Deutschland und Übrige Länder. Die Berichterstattung über das operative Geschäft im Jahr 2014 folgt daher dieser regionalen Gliederung.

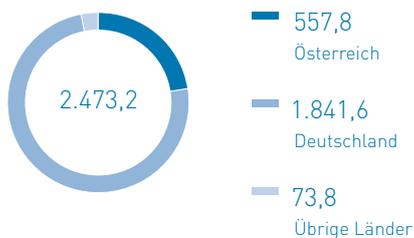
Im Rahmen der langfristigen Strategie von conwert wurden die Segmente Deutschland und Österreich als Kernmärkte definiert. Das Segment Übrige Länder, in dem die Aktivitäten in Luxemburg, der Slowakei, der Tschechischen Republik, Ungarn und der Ukraine zusammengefasst sind, zählt nicht zum Kerngeschäft und es ist geplant, diese Immobilienportfolios zu verkaufen. 2014 konnte der Verkauf eines Großteils des Portfolios in der Slowakei erfolgreich abgeschlossen werden. Für die Veräußerung des gesamten Portfolios der Tschechischen Republik wurden die Verkaufsunterlagen unterzeichnet, das Closing für diese Transaktion wird aber erst 2015 erfolgen.

## Struktur des Immobilienportfolios

Entsprechend dieser strategischen Ausrichtung haben die Geschäftsfelder Deutschland und Österreich 2014 weiter an Bedeutung gewonnen. Gemessen an der Nutzfläche des Immobilienportfolios entfielen zum Jahresende 2014 74,5 % auf Deutschland (31.12.2013: 74,6 %) und 22,5 % auf Österreich (31.12.2013: 22,2 %). Das Segment Übrige Länder umfasste nur noch 3,0 % der Nutzfläche (31.12.2013: 3,2 %). Unter Berücksichtigung des zum Jahresende noch nicht finalisierten Verkaufs des Bestands in der Tschechischen Republik liegt der Anteil der übrigen Länder bei 1,1 %.

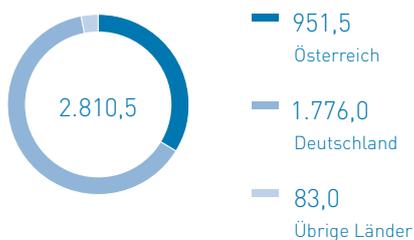
Nutzfläche nach Segmenten zum 31.12.2014

(in Tsd m<sup>2</sup>)



Immobilienvermögen nach Segmenten zum 31.12.2014

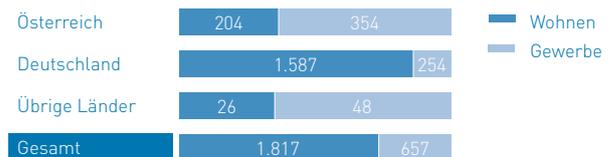
(in Mio €)



Das conwert-Immobilienportfolio ist in den verschiedenen Segmenten sehr unterschiedlich strukturiert. 73,5 % der Nutzfläche des Portfolios entfallen auf Wohnen, 26,5 % entfallen auf Gewerbe. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Aufteilung damit nahezu unverändert (31.12.2013: 73,7 % Wohnen, 26,7 % Gewerbe). In Österreich ist der Bereich Gewerbeimmobilien dominant. Das ist vor allem auf die Integration des ausschließlich aus Gewerbeimmobilien bestehenden Portfolios der ECO Business-Immobilien AG (ECO) zurückzuführen. In Deutschland wurden gewerbliche Immobilien in aller Regel nur im Rahmen von Zukäufen von Wohnportfolios miterworben und spielen daher eine untergeordnete Rolle. Im Segment Übrige Länder schwankt der Anteil von Gewerbeimmobilien entsprechend der jeweils realisierten Verkäufe von Teilen des Portfolios.

Nutzfläche nach Segment und Nutzungsart<sup>1)</sup> zum 31.12.2014

(in Tsd m<sup>2</sup>)



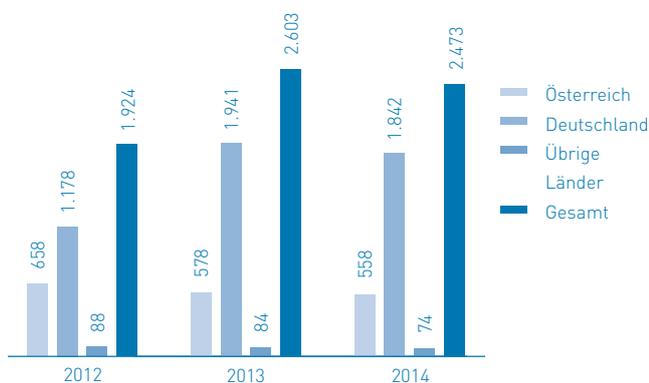
<sup>1)</sup> Aufteilung nach Gewerbe bzw. Wohnen ergibt sich aus dem Überwiegen der Gewerbe- oder Wohnnutzfläche des Gebäudes.

### Größenentwicklung des Immobilienportfolios

Im Geschäftsjahr 2014 standen die Konsolidierung des Portfolios, der Abbau von Portfolioteilen, die nicht zum strategischen Kernbestand zählen, sowie die Realisierung von Gewinnen durch Verkäufe von Objekten im Vordergrund. Erworben wurden nur zwei Immobilien in Magdeburg mit einer Nutzfläche von rund 2.800 m<sup>2</sup>. Daher ist das conwert-Portfolio 2014, gemessen an Nutzflächen, Zahl der Mieteinheiten und Verkehrswerten, im Jahresvergleich kleiner geworden.

#### Entwicklung Nutzfläche nach Segmenten zum 31.12.

(in Tsd m<sup>2</sup>)



### Like-for-Like

Das Portfolio von conwert unterliegt durch Käufe und Verkäufe von Objekten oder Teilportfolios kontinuierlichen Veränderungen, die sich auch auf Kennzahlen wie Leerstandsrate, Durchschnittsmieten oder gesamte Mieterträge auswirken.

Aus diesem Grund werden zusätzlich zu den auf Basis des Gesamtportfolios zu den jeweiligen Bilanzstichtagen errechneten Kennzahlen auch Kennzahlen auf einer „Like-for-Like-Basis“ errechnet und ausgewiesen. Für die Berechnung der Like-for-Like-Kennzahlen werden nur die Immobilien herangezogen, die zum Bilanzstichtag der Vorperiode und dem Bilanzstichtag des Berichtszeitraums Teil des conwert-Portfolios waren. Die Veränderung dieser Kennzahlen zeigt damit unmittelbar Veränderungen durch die Bewirtschaftung des Portfolios.

Im Jahr 2014 konnten auf Basis Like-for-Like bei den meisten Kennzahlen Verbesserungen erreicht werden. Der Leerstand ist gesunken, insbesondere im größten Segment Deutschland, während die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter und die Gesamtmieterträge gestiegen sind.

#### Entwicklung Hold-Portfolio (Like-for-Like)

		31.12.2014	31.12.2013	Änderung
<b>Österreich</b>				
Durchschnittsmiete	€/m <sup>2</sup> /M.	8,01	7,99	0,3 %
Leerstandsrate	%	9,8	9,5	3,0 %
Mieterträge	Mio €/M.	3,4	3,4	-1,2 %
<b>Deutschland</b>				
Durchschnittsmiete	€/m <sup>2</sup> /M.	5,85	5,67	3,1 %
Leerstandsrate	%	7,8	8,3	-5,7 %
Mieterträge	Mio €/M.	9,3	9,0	3,4 %
<b>Übrige Länder</b>				
Durchschnittsmiete	€/m <sup>2</sup> /M.	8,54	7,82	9,2 %
Leerstandsrate	%	34,0	33,6	1,3 %
Mieterträge	Mio €/M.	0,4	0,4	9,1 %
<b>Gesamt</b>				
Durchschnittsmiete	€/m <sup>2</sup> /M.	6,34	6,19	2,4 %
Leerstandsrate	%	9,0	9,3	-3,1 %
Mieterträge	Mio €/M.	13,1	12,8	2,4 %

# Segment Österreich

## Umsatz- und Ertragsentwicklung

Die Umsatzerlöse in Österreich fielen im Jahresvergleich um 127,4 Mio € und damit mehr als 50 %. Dies ist größtenteils auf geringere Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien zurückzuführen. Weitere Reduktionen sind dem geplanten Abbau des Dienstleistungsgeschäfts für Dritte geschuldet. In geringem Ausmaß gingen auch die Vermietungserlöse zurück, da das Portfolio nach den Verkäufen zahlreicher Objekte im Jahr 2013 während des Berichtszeitraums kleiner war als im Vorjahr. Auf Like-for-Like-Basis waren die Mieterträge hingegen weitgehend stabil.

GuV-Kennzahlen Österreich  
(in Mio €)

	2014	2013	Änderung
Umsatzerlöse	109,9	237,3	-53,7 %
Vermietungserlöse	62,7	65,9	-4,8 %
Veräußerungserlöse	29,8	148,7	-79,9 %
Dienstleistungserlöse	17,4	22,7	-23,5 %
EBIT	32,9	43,3	-24,0 %
EBT	(11,2)	20,0	-

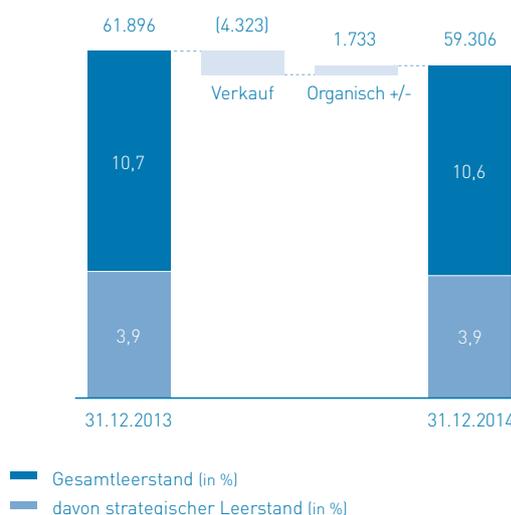
## Asset Management

Das Österreich-Portfolio besteht überwiegend aus Gewerbeimmobilien; auf Wohnimmobilien entfallen 36,5 % der Gesamtnutzfläche. Entsprechend der erfreulichen Situation auf dem Wohnungsmarkt entwickelte sich dieser Bereich weiter sehr positiv, während das Gewerbeportfolio auch 2014 mit herausfordernden Marktbedingungen zu kämpfen hatte.

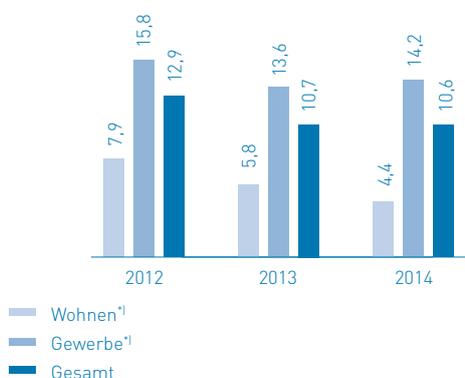
Beim Wohnportfolio konnte der ohnehin geringe Leerstand weiter gesenkt werden und betrug zum Bilanzstichtag 4,4 %; die durchschnittliche Quadratmetermiete erhöhte sich nur leicht von 5,73 €/m<sup>2</sup>/M. auf 5,94 €/m<sup>2</sup>/M. Auf Like-for-Like-Basis sank der Leerstand im Bereich Wohnen von 5,1 % auf 4,5 % und die Like-for-Like-Durchschnittsmiete erhöhte sich von 6,37 €/m<sup>2</sup>/M. auf 6,60 €/m<sup>2</sup>/M.

Das Gewerbeportfolio, das sich zu einem wesentlichen Teil in durchschnittlichen oder unterdurchschnittlichen Lagen befindet, entwickelte sich deutlich schwächer. Die rückläufige Flächenachfrage schlug sich in weiterhin hohen (14,2 %) und auf Like-for-Like-Basis steigenden Leerständen nieder. Hingegen konnten trotz erheblichen Preisdrucks die Durchschnittsmieten pro Quadratmeter gehalten werden.

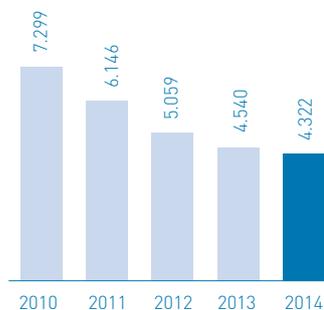
Entwicklung Leerstand Österreich  
(in m<sup>2</sup>)



Entwicklung Leerstand Österreich nach Nutzungsart zum 31.12.  
(in %)



Entwicklung der Mieteinheiten Österreich zum 31.12.  
(Anz.)



Ausgewählte Portfolio-Kennzahlen Österreich  
(zum 31.12.)

		Wohnen <sup>1</sup> 2014	Gewerbe <sup>1</sup> 2014	Gesamt 2014	davon Wien	Gesamt 2013
Mieteinheiten	Anz.	2.621	1.701	4.322	3.352	4.540
Stellplätze	Anz.	817	3.828	4.645	4.645	4.781
Nutzfläche	Tsd m <sup>2</sup>	203,7	354,1	557,8	353,6	578,0
Gesamt leerstand	%	4,4	14,2	10,6	8,5	10,7
Strategischer Leerstand	%	1,1	5,5	3,9	2,8	3,9
Verkehrswertrendite	%	4,1	5,6	5,0	4,3	5,1
Durchschnittsmiete	€/m <sup>2</sup> /M.	5,94	8,52	7,51	6,83	7,46
Immobilienvermögen	Mio €	358,3	593,2	951,5	667,2	968,2
Miete p.a.	Mio €	14,4	33,2	47,6	28,4	49,0

<sup>1</sup> Aufteilung nach Gewerbe bzw. Wohnen ergibt sich aus dem Überwiegen der Gewerbe- oder Wohnnutzfläche des Gebäudes.

#### Verkäufe aus dem Portfolio

Der Verkauf von Portfolios, Gesamtobjekten und einzelnen Wohnungen liefert einen wesentlichen Beitrag zum Umsatz und zum Ertrag des Segments Österreich. 2014 wurde der Verkauf von Immobilien mit insgesamt 7.521 m<sup>2</sup> Nutzfläche abgeschlossen. Außerdem wurden 154 einzelne Einheiten mit insgesamt 11.660 m<sup>2</sup> verkauft. Diese Verkäufe erreichten ein Gesamtvolumen von 29,8 Mio €, die Marge auf den Buchwert betrug im Durchschnitt 13,9 %. Daraus resultierte ein Ergebnisbeitrag von 3,6 Mio €.

Immobilienverkäufe in Österreich		
Adresse	Nutzungsart	Nutzfläche (in m <sup>2</sup> )
4070 Eferding, Goldenberg 35	Gewerbe	1.923
5020 Salzburg, Fürbergstraße 30	Gewerbe	1.228
1230 Wien, Endresstraße 121	Gewerbe	1.197
5020 Salzburg, Itzlinger Hauptstraße 35	Wohnen	1.180
6700 Bludenz, Werdenbergerstraße 23	Wohnen	946
5020 Salzburg, Fürbergstraße 32	Gewerbe	666
6850 Dornbirn, Eisengasse 7	Gewerbe	380

Darüber hinaus wurde der Verkauf eines großen Gewerbeobjekts in Wien mit 19.922 m<sup>2</sup> Nutzfläche vertraglich fixiert. Da der formelle Abschluss der Transaktion zum Jahresende aber noch nicht erfolgt war, ist diese Transaktion in den Bilanzzahlen noch nicht berücksichtigt. Inklusiv dieses Verkaufs wurde die strategische Vorgabe (Guidance) für die Verkaufserlöse erreicht.

Im Jahr 2014 wurden in Österreich keine Immobilien gekauft.

### Immobilienleistungen

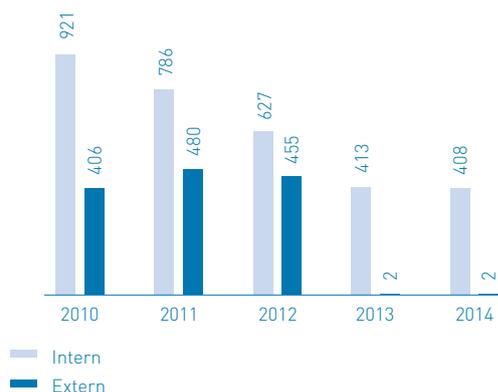
Im Geschäftsfeld Immobilienleistungen, das in Österreich von der Tochtergesellschaft RESAG Property Management GmbH und der Vertriebsabteilung von conwert abgedeckt wird, werden in erster Linie Leistungen im Rahmen der Bewirtschaftung des conwert-Portfolios erbracht. Im Hinblick auf Dienstleistungen für Dritte wurde 2012 die strategische Entscheidung getroffen, sich auf wenige ausgewählte Aktivitäten zu beschränken.

Der in 2014 erzielte Umsatz sank um 23,5 % auf 17,4 Mio €, wovon mehr als 95 % auf interne Verrechnungen für Leistungen im Rahmen der Bewirtschaftung des conwert-Portfolios entfielen. Im Berichtszeitraum wurden für 726 Einheiten (inkl. Stellplätze) aus dem eigenen Portfolio neue Mietverhältnisse eingegangen und Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von 410,1 Tsd m<sup>2</sup> verwaltet.

Verwaltete Flächen Österreich zum 31.12.  
(in Tsd m<sup>2</sup>)



Entwicklung verwaltete Flächen Österreich zum 31.12.  
(in Tsd m<sup>2</sup>)



Intern  
Extern

# Segment Deutschland

## Umsatz- und Ertragsentwicklung

Deutschland ist mit großem Abstand das wichtigste Segment des conwert-Konzerns. Bei den Umsatzerlösen war ein leichtes Minus zu verzeichnen, das auf rückläufige Verkaufserlöse aus der Veräußerung von Immobilien zurückzuführen ist. Hingegen konnten die Vermietungsergebnisse deutlich gesteigert werden, der Rückgang der Dienstleistungserlöse war eine Folge des geplanten Rückzugs aus einigen Geschäftsfeldern.

Die positive Entwicklung im ertragsstarken Vermietungsgeschäft sowie Kostensenkungen führten zu einer deutlichen Verbesserung des operativen Ergebnisses (EBIT). Beim Ergebnis vor Ertragssteuern, das auch das Finanzergebnis beinhaltet, kam es hingegen wegen hoher Belastungen aus bestehenden Zinssicherungsgeschäften (vor allem inaktive Swaps) zu einem starken Rückgang um zwei Drittel. Die Kosten der Zinssicherungsgeschäfte waren unbarer Natur.

### GuV-Kennzahlen Deutschland

(in Mio €)	2014	2013	Änderung
Umsatzerlöse	298,4	311,4	-4,2 %
Vermietungserlöse	169,0	155,7	8,5 %
Veräußerungserlöse	96,1	118,8	-19,1 %
Dienstleistungserlöse	33,3	36,9	-9,8 %
EBIT	98,7	93,5	5,6 %
EBT	17,8	50,1	-64,4 %

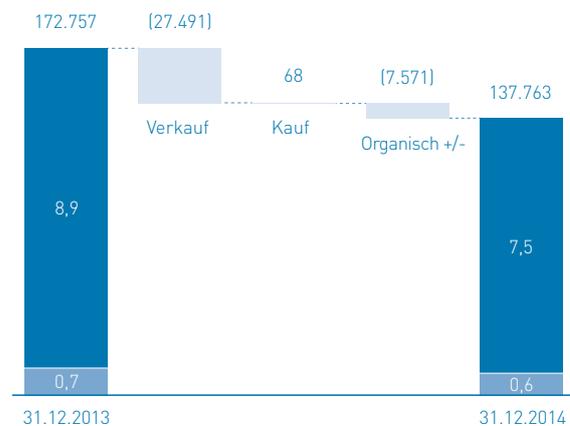
### Asset Management

Im Deutschland-Portfolio von conwert dominiert ganz klar der Bereich Wohnen, auf den gemessen an der Nutzfläche 86,2 % des Portfolios entfallen. Die 24.367 Mieteinheiten aus dem Geschäftsfeld Wohnen repräsentieren 89,1 % des gesamten Bestands Wohnen des conwert-Konzerns.

Der Markt für Wohnungen in Deutschland entwickelte sich 2014 weiterhin ausgezeichnet und bestätigte conwert in der Fokussierung auf den Bereich Wohnen. Insbesondere wurden in zahlreichen für conwert besonders wichtigen Städten, wie in den Kernmärkten Leipzig, Dresden, Potsdam und Berlin, steigende Mieten und sinkende Leerstandsdaten verzeichnet. Die Folgen der vielbeachteten Mietpreisbremse (die Miete darf bei neu abgeschlossenen Mietverträgen nicht mehr als 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen), die im Frühjahr 2015 in Kraft treten soll, sind derzeit für conwert noch nicht abschätzbar. conwert geht aber aus derzeitiger Sicht davon aus, dass sie keine gravierenden Einschnitte in der Planung zur Folge haben wird. Das günstige Marktumfeld sowie zahlreiche Maßnahmen zur Effizienzsteigerung in der Bewirtschaftung des Portfolios führen zu deutlichen Verbesserungen bei den wichtigsten Kennzahlen: Die Leerstandsrate wurde deutlich gesenkt und die Durchschnittsmiete wurde deutlich gesteigert. Zudem wurden aus dem knapp vor Jahresende 2013 konsolidierten Portfolios von GE Capital Real Estate Deutschland erstmals für die gesamte Berichtsperiode Miet-einnahmen lukriert. So konnten die Vermietungserlöse im Jahresvergleich trotz einiger Immobilienverkäufe insgesamt um 8,5 % gesteigert werden.

### Entwicklung Leerstand Deutschland

(in m<sup>2</sup>)

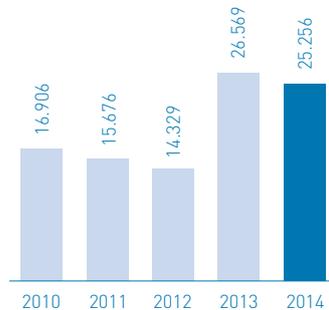


- Gesamt leerstand (in %)
- davon strategischer Leerstand (in %)

Entwicklung Leerstand Deutschland nach Nutzungsart zum 31.12.  
(in %)



Entwicklung der Mieteinheiten Deutschland zum 31.12.  
(Anz.)



Ausgewählte Portfolio-Kennzahlen Deutschland

		Wohnen <sup>1</sup> 2014	Gewerbe <sup>1</sup> 2014	Gesamt 2014	Gesamt 2013
(zum 31.12.)					
Mieteinheiten	Anz.	24.367	889	25.256	26.569
Stellplätze	Anz.	6.005	2.145	8.150	8.463
Nutzfläche	Tsd m <sup>2</sup>	1.587,1	254,5	1.841,6	1.941,3
Gesamtleerstand	%	7,2	9,5	7,5	8,9
Strategischer Leerstand	%	0,6	0,3	0,6	0,7
Verkehrswertrendite	%	6,9	7,0	6,9	6,9
Durchschnittsmiete	€/m <sup>2</sup> /M.	5,53	7,80	5,84	5,69
Immobilienvermögen	Mio €	1.446,6	329,4	1.776,0	1.795,2
Miete p.a.	Mio €	99,1	22,8	121,9	123,2

<sup>1</sup> Aufteilung nach Gewerbe bzw. Wohnen ergibt sich aus dem Überwiegen der Gewerbe- oder Wohnnutzfläche des Gebäudes.

### Verkäufe aus dem Portfolio

Der bilanziell ausgewiesene Erlös aus dem Verkauf von Immobilien und einzelnen Einheiten fiel im Berichtszeitraum knapp unter die Marke von 100 Mio €. Die größten Verkäufe erfolgten im Bereich Gewerbeimmobilien, insgesamt aber war das Verkaufsvolumen im Bereich Wohnen deutlich höher.

Das wichtigste Kriterium für Verkäufe war die strategische Optimierung des Portfolios, nicht die Maximierung der Marge auf den Buchwert der Objekte. Dennoch konnte im Segment Deutschland

ein Nettoergebnis aus dem Verkauf von Immobilien in Höhe von 8,0 Mio € bzw. 9,1 % erzielt werden. Während im Bereich Wohnen eine Marge von 12,5 % erreicht werden konnte, brachte der Bereich Gewerbeimmobilien mit einer Marge von 0,8 % kaum nennenswerte Nettoerträge.

Im Jahr 2014 wurden in Deutschland zwei Objekte gekauft. Es handelt sich um Wohngebäude in Magdeburg mit einem untergeordneten Anteil von Geschäftsflächen und zusammen 2.800 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

### Kernmärkte in Deutschland

(zum 31.12.)		Berlin		Potsdam		Dresden		Leipzig		Kern-NRW <sup>1)</sup>	
		2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Mieteinheiten	Anz.	5.138	5.244	1.671	1.671	656	757	4.662	4.826	3.140	3.769
Stellplätze	Anz.	1.098	1.128	938	935	656	179	560	568	1.060	1.209
Immobilienvermögen	Mio €	411,6	410,2	189,2	185,9	46,9	50,7	260,9	256,9	151,2	177,1
Nutzfläche	Tsd m <sup>2</sup>	340,1	356,9	119,4	119,4	48,2	56,3	326,7	335,3	214,9	263,3
Anteil am Gesamtportfolio (bezogen auf die Fläche)	%	13,7	13,7	4,8	4,6	1,9	2,2	13,2	12,9	8,7	10,1
Nutzfläche Wohnen	Tsd m <sup>2</sup>	328,6	335,7	119,4	113,7	39,4	46,8	305,8	314,4	204,9	243,4
Nutzfläche Gewerbe	Tsd m <sup>2</sup>	11,5	21,2	0	0	8,8	9,5	20,9	20,9	10,0	19,9
Anteil Wohnen**)	%	96,6	98,7	100,0	95,2	81,8	83,1	93,6	93,8	95,3	92,4
Anteil Gewerbe**)	%	3,4	6,2	0	4,8	18,2	16,9	6,4	6,2	4,7	7,6
Gesamtleerstand	%	2,9	3,6	0,7	1,4	4,3	16,2	4,5	5,4	8,9	12,3
davon strategischer Leerstand	%	0,9	0,4	-	-	0,2	12,1	0,3	0,1	0,4	0,2
Durchschnittsmiete	€/m <sup>2</sup> /M.	5,98	5,82	6,77	6,68	5,93	5,77	5,24	5,09	5,12	5,22
Miete p.a.	Mio €	24,1	24,4	9,9	9,7	3,3	3,3	19,9	19,6	12,4	14,9
Verkehrswertrendite	%	5,9	6,0	5,2	5,2	7,1	6,5	7,6	7,8	8,2	8,4

<sup>1)</sup> Kern-NRW umfasst die Städte Wuppertal, Düsseldorf, Ennepetal, Hagen, Mülheim, Remscheid, Velbert und Wülfrath, 2013 war eine Immobilie in Köln enthalten, die in 2014 verkauft wurde.

\*\* basierend auf m<sup>2</sup>; Aufteilung nach Gewerbe bzw. Wohnen ergibt sich aus dem Überwiegen der Gewerbe- oder Wohnnutzfläche des Gebäudes.

### Die 10 größten Immobilienverkäufe in Deutschland

Adresse	Nutzungsart	Nutzfläche (in m <sup>2</sup> )
12105 Berlin, Ullsteinstraße 159	Gewerbe	8.655
50733 Köln, Neußer Straße 400-406	Gewerbe	7.681
45143 Essen, Altendorfer Straße 276 / Helenenstraße 2-4	Wohnen	3.805
66869 Kusel, Berliner Straße 34-40, 42, 44	Wohnen	3.220
42119 Wuppertal, Chlodwigstraße 28, 28a, 30	Wohnen	2.655
04107 Leipzig, Peterssteinweg 15	Wohnen	2.391
10318 Berlin, Treskowallee 116 / Wandlitzstraße	Wohnen	2.210
42275 Wuppertal, Pannewiese 1 / Zwinglistraße 11	Gewerbe	2.201
42119 Wuppertal, Südstraße 78 / Tannenbergsstraße 34	Wohnen	1.856
42277 Wuppertal, Wichlingshauser Markt 1-7	Wohnen	1.745

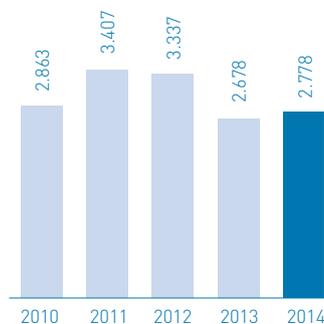
### Immobilienleistungen

Die Erlöse aus dem Dienstleistungsgeschäft bestehen aus internen Verrechnungen für Leistungen im Rahmen der Bewirtschaftung des conwert-Portfolios sowie aus Einnahmen aus Dienstleistungen für Dritte. Die alt+kelber Immobilienverwaltung GmbH und die conwert Deutschland GmbH erbringen dabei Immobilienleistungen für Dritte und conwert; die KWG Wohnwert GmbH und die Barmer Wohnungsbau AG verwalteten 2014 die Immobilien der vollkonsolidierten Tochter KWG Kommunale Wohnen AG. Die Dienstleistungspalette umfasst im Wesentlichen Hausverwaltung, Asset Management sowie Vermittlung (Vermietung und Verkauf von Immobilien).

Im Jahr 2014 kam es zu einem Rückgang der Dienstleistungserlöse um knapp 10 %. Dies ist im Wesentlichen auf den Rückzug aus einigen Bereichen im Geschäft mit Dritten zurückzuführen. Entsprechend der strategischen Vorgabe konzentriert sich conwert in Deutschland auf wenige ausgewählte Mandate wie insbesondere das Asset Management für die DWS-Fonds. Dieser Prozess ist mittlerweile weit fortgeschritten, daher war der Rückgang der Dienstleistungserlöse mit einem Minus von 9,8 % deutlich geringer als im Vorjahr (2013: (28,1) %).

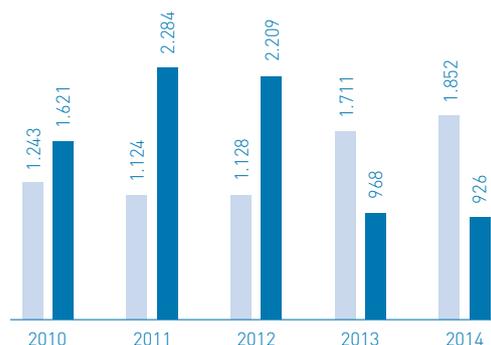
Verwaltete Flächen Deutschland zum 31.12.

(in Tsd m<sup>2</sup>)



Entwicklung verwaltete Flächen Deutschland zum 31.12.

(in Tsd m<sup>2</sup>)



Intern  
Extern

Vermittelte Einheiten (inkl. Stellplätze) Deutschland zum 31.12.

(Anz.)



Intern  
Extern

# Segment Übrige Länder

## Umsatz- und Ertragsentwicklung

Das Segment Übrige Länder umfasst die conwert-Aktivitäten außerhalb der Kernmärkte Österreich und Deutschland. Im Berichtszeitraum waren dies die Länder Luxemburg, die Slowakei, die Tschechische Republik, die Ukraine und Ungarn. Entsprechend der Strategie zur Konzentration auf die Kernmärkte werden die Immobilienbestände in diesen Ländern sukzessive verkauft. Ende 2014 konnte conwert beim Verkauf der Immobilien im Segment Übrige Länder einen wichtigen Schritt nach vorne machen. Näheres dazu auf Seite 12.

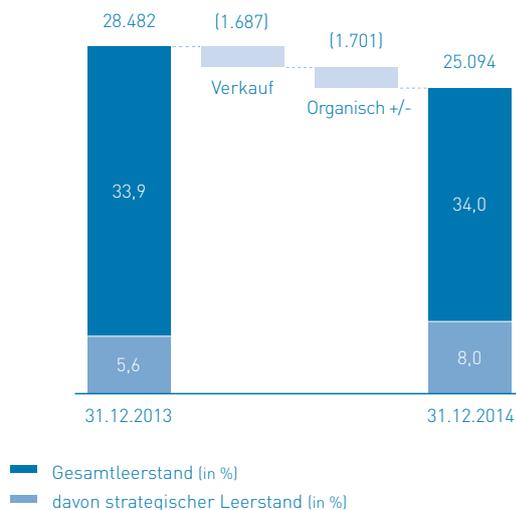
Die Umsatzerlöse erhöhten sich aufgrund der steigenden Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien und einzelnen Einheiten 2014 von 16,0 Mio € auf 17,0 Mio €. Dabei ist der Verkauf des gesamten Portfolios in der Tschechischen Republik noch nicht berücksichtigt, da der Abschluss der Transaktion formal erst für 2015 erwartet wird.

## GuV-Kennzahlen Übrige Länder

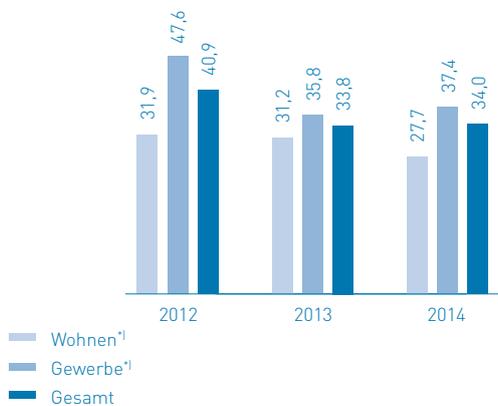
(in Mio €)	2014	2013	Änderung
Umsatzerlöse	17,0	16,0	6,2 %
Vermietungserlöse	8,5	8,4	1,2 %
Veräußerungserlöse	7,5	6,4	17,0 %
Dienstleistungserlöse	1,1	1,2	-15,4 %
EBIT	(10,0)	(13,3)	25,0 %
EBT	(16,5)	(21,4)	22,8 %

Die Vermietungserlöse sind 2014 gestiegen, bei gleichbleibendem Leerstand waren dafür vor allem steigende Durchschnittsmieten verantwortlich. Die Dienstleistungserlöse, die in den übrigen Ländern ausschließlich aus Verrechnungen für Leistungen im Rahmen der Bewirtschaftung des conwert-Portfolios stammen, gingen entsprechend der Entwicklung der Portfoliogröße leicht zurück.

## Entwicklung Leerstand Übrige Länder (in m<sup>2</sup>)



Entwicklung Leerstand Übrige Länder nach Nutzungsart zum 31.12.  
(in %)



Ausgewählte Portfolio-Kennzahlen Übrige Länder

(zum 31.12.)		Wohnen <sup>1</sup> 2014	Gewerbe <sup>1</sup> 2014	<b>Gesamt 2014</b>	Gesamt 2013
Mieteinheiten	Anz.	358	449	<b>807</b>	1.011
Stellplätze	Anz.	194	584	<b>778</b>	943
Nutzfläche	Tsd m <sup>2</sup>	25,9	48,0	<b>73,8</b>	84,2
Gesamtleerstand	%	27,7	37,4	<b>34,0</b>	33,9
Strategischer Leerstand	%	10,8	6,5	<b>8,0</b>	5,6
Verkehrswertrendite	%	5,6	7,0	<b>6,5</b>	5,1
Durchschnittsmiete	€/m <sup>2</sup> /M.	6,41	9,81	<b>8,51</b>	7,46
Immobilienvermögen	Mio €	27,2	55,8	<b>83,0</b>	104,7
Miete p.a.	Mio €	1,5	3,9	<b>5,4</b>	5,3

<sup>1</sup> Aufteilung nach Gewerbe bzw. Wohnen ergibt sich aus dem Überwiegen der Gewerbe- oder Wohnnutzfläche des Gebäudes.

# Bewertung

## Wertsteigerungen bei Wohnen, Abwertungen bei Gewerbe und in CEE

Die Bewertung des Immobilienbestands ist ein wesentlicher Faktor für den Gesamterfolg von conwert. Bei einem Wert des Immobilienvermögens von 2,8 Mrd € schlägt sich eine Auf- oder Abwertung um nur 1 % mit 28 Mio € positiv bzw. negativ zu Buche.

Die Bewertung erfolgt in Deutschland vorwiegend durch CBRE sowie durch Jones Lang LaSalle (KWG- und Tizian-Portfolio). Die Immobilien in Österreich und den übrigen Ländern (exkl. Ukraine) sowie die ECO-Immobilien werden durch den Immobilienbewerter Malloth und Partner bewertet; die Bewertung der Immobilie in der Ukraine erfolgte durch DTZ.

In der Bewertung spiegeln sich die zum Bewertungsstichtag bestehenden Marktverhältnisse wider. Die wichtigsten Einflussfaktoren bei der Bewertung sind:

- + Markttrenditen von Vergleichstransaktionen (Vergleichbarkeit im Hinblick auf Standort, Nutzungsart und Objektqualität)
- + Definition der Marktmiete und der Mietsteigerungspotenziale („underrents“) bzw. erwarteter Mindererlöse bei Neuvermietungen („overrents“)
- + Spezifika des einzelnen Objekts (Leerstand, Werthaltigkeit der Mietverträge, anstehende Aufwendungen für den Erhalt des Objekts, etc.)

Die Teilportfolios entwickelten sich 2014 sehr unterschiedlich. Im besonders großen Bereich Wohnen Deutschland kam es an allen wichtigen conwert-Standorten zu einer Aufwertung. Gründe dafür sind vor allem das inländische und internationale Interesse an deutschen Wohnimmobilien sowie die Niedrigzinspolitik der EZB.

In fünf der sechs Kernmärkte erzielte conwert zum Teil deutliche Nettoaufwertungen der Immobilienbestände. Den höchsten positiven Bewertungsbeitrag lieferte dabei Wien mit einem Bewertungsgewinn von 19,5 Mio €, gefolgt von Berlin mit 16,7 Mio €. Einen negativen Ergebnisbeitrag lieferte nur das Teilportfolio Kern-Nordrhein-Westfalen (Kern-NRW), das insgesamt um 2,4 Mio € abgewertet wurde.

In den Portfolios Wien, Berlin und Potsdam, die eine besonders starke Performance aufweisen, trugen sowohl steigende Marktmieten als auch weiter sinkende Markttrenditen („yield compression“) zu den Wertsteigerungen bei. An anderen Standorten wie insbesondere Leipzig und Dresden kam die Aufwertung im Wesentlichen durch Steigerungen der Ist- und der Marktmieten zustande. Die Struktur des Dresdner Portfolios ist allerdings wegen zahlreicher Verkäufe im Jahresverlauf nicht mit 2013 vergleichbar.

Aufwertungen gab es auch bei den Wohnimmobilien in Österreich, während bei Gewerbeimmobilien und den Beständen in Zentral- und Osteuropa überwiegend Abwertungen vorgenommen werden mussten. Im Portfolio Übrige Länder, das in absoluten Zahlen von geringerer Bedeutung ist, mussten in den Kategorien Büro und Einzelhandel prozentuell hohe Abwertungen vorgenommen werden.

Das Wohnportfolio Deutschland, auf das mehr als die Hälfte der gesamten Mieteinnahmen von conwert entfällt, wurde zum Stichtag 31. Dezember 2014 mit einer Durchschnittsrendite von 6,8 % (31.12.2013: 6,9 %) bewertet. Auf Städteebene waren dabei die conwert-Wohnimmobilien in Potsdam mit 5,1 % und Berlin mit 5,8 % am höchsten bewertet. Die Bewertung entspricht damit den Bewertungen vergleichbarer Portfolios anderer institutioneller Investoren.

## Fair Value-Anpassungen in den Kernmärkten zum 31.12.2014

(in Mio €)	Berlin	Potsdam	Dresden	Leipzig	Kern-NRW	Wien
Aufwertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien <sup>*)</sup>	18,4	2,0	2,7	10,4	1,9	23,2
Abwertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien <sup>**)</sup>	(1,6)	(0,5)	(0,4)	(3,0)	(4,3)	(2,3)
Abwertung zum Verkauf gehaltener Immobilien <sup>***)</sup>	(0,2)	-	-	-	-	(1,4)
Fair Value-Anpassungen gesamt	16,7	1,5	2,3	7,5	(2,4)	19,5
Immobilienvermögen	411,6	189,2	46,9	260,9	151,2	667,2

<sup>\*)</sup> Aufwertungen aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

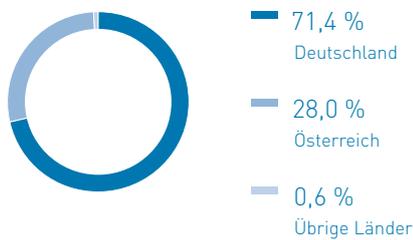
<sup>\*\*)</sup> Abwertungen aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

<sup>\*\*\*)</sup> Abwertungen des Immobilienvermögens der zum Verkauf gehaltenen Immobilien

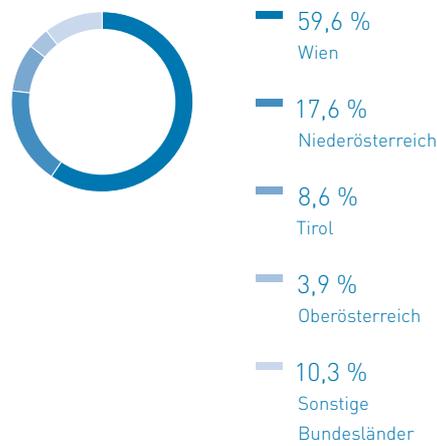
IST-Bruttomiete nach Segmenten und Nutzungsart

(in Mio € p.a.)	Wohnen	Gemischt genutzt	Büro und Gewerbe	Einzelhandel	Sonstige	Gesamt
Österreich	6,0	8,5	30,7	2,1	0,3	47,6
Deutschland	89,0	14,5	16,0	0,9	1,1	121,5
Übrige Länder	0,0	0,1	1,8	0,4	-	2,3
<b>Gesamt</b>	<b>95,0</b>	<b>23,1</b>	<b>48,5</b>	<b>3,4</b>	<b>1,4</b>	<b>171,4</b>

Mieteinkommen nach Segmenten



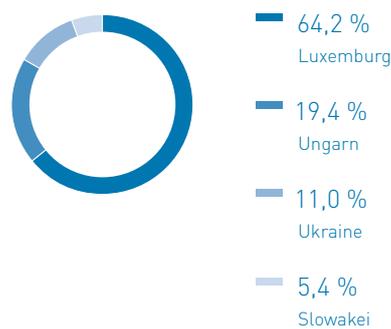
IST-Bruttomiete nach Märkten in Österreich



IST-Bruttomiete nach Märkten in Deutschland



IST-Bruttomiete nach Märkten in den übrigen Ländern





conwert-Immobilie Dresden | Gohliser Straße 64





## QUALITÄT IST DIE BASIS FÜR ERFOLG

Nur Immobilien, in denen sich unsere Kunden wohlfühlen, bringen nachhaltigen Erfolg. Funktionalität sowie architektonische Qualität sind für wertvoll daher wichtige Kriterien für die Weiterentwicklung des Portfolios.

# Wien

## Konsolidierung auf hohem Niveau

Der Wiener Wohnungsmarkt verzeichnete im Jahr 2014 noch kleinere Anstiege bei Mieten und Kaufpreisen, die dynamische Aufwärtsentwicklung der Vorjahre setzte sich aber nicht mehr im gleichen Maße fort. Generell kann von einer Konsolidierung auf hohem Niveau gesprochen werden: Die Steigerungen bei Mieten und Kaufpreisen lagen in fast allen Bezirken unter drei Prozent, wobei die Zuwächse bei sehr guten Objekten höher als im Marktschnitt waren.

Die Nachfrage nach Wohnungen ist für den breiten Markt anhaltend gut, Rückgänge zeigten sich aber im teureren Segment bei Kaufpreisen von mehr als 350.000 € und Mieten von mehr als 1.700 €. Im Bereich freifinanzierter Wohnungen gab es steigende Fertigstellungszahlen, während der geförderte Wohnbau weiterhin als Folge des Sparzwangs der öffentlichen Hand stagniert.

Insgesamt ist die Neubauleistung weiterhin nicht ausreichend, um den strukturell notwendigen Zuwachs des Wohnungsbestands zu gewährleisten, schon gar nicht, um den in den Vorjahren entstandenen

Nachfrageüberhang abzubauen. Auch die großen Stadtentwicklungsprojekte wie die „Seestadt Aspern“ oder die Verbauung der freien Areale beim neuen Hauptbahnhof werden die Angebotslücke nur verkleinern und nicht gänzlich schließen.

Positiv sollte sich in den kommenden Jahren die Änderung der Wiener Bauordnung auswirken, die unter anderem den Ausbau von Dachböden sowie den Ausbau von Objekten in Innenhöfen erleichtert und etwas kostengünstiger macht. Davon profitieren vor allem Altbauobjekte in mittleren Lagen, insgesamt werden die Auswirkungen auf das Wohnungsangebot aber nur moderat sein.

Für die weitere Entwicklung des Wohnungsmarkts werden vor allem Konjunktur- und Arbeitslosenzahlen bestimmend sein. Für 2015 ist nur ein schwaches Wirtschaftswachstum prognostiziert und die Arbeitslosigkeit in Wien steigt derzeit spürbar an. Diese Faktoren werden zumindest die Chancen auf weitere Preissteigerungen dämpfen.

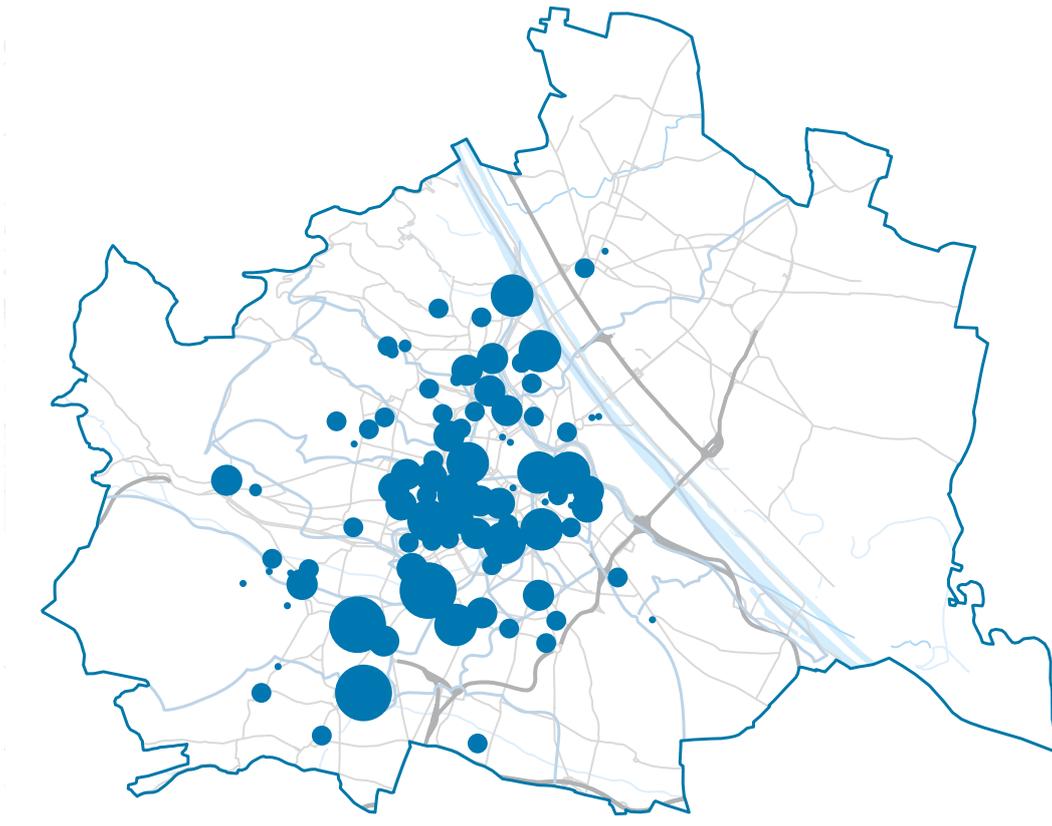
+ Wien ist eine der am schnellsten wachsenden Großstädte in der Europäischen Union und zuletzt wurden die Wachstumsprognosen nochmals nach oben revidiert. Bis 2029 soll die Stadt von derzeit rund 1,7 Mio Einwohnern auf mehr als zwei Millionen wachsen. Parallel dazu wird der Anteil sehr alter und sehr junger Bürger steigen, was wiederum die Tendenz zu sinkenden Haushaltsgrößen verstärkt. Diese Entwicklung führt dazu, dass jährlich weit über 10.000 zusätzliche Wohnungen benötigt werden.

+ Wien belegt in globalen Lebensqualitätsrankings regelmäßig Spitzenplätze, zuletzt in der vielbeachteten Mercer-Studie sogar mehrmals hintereinander Platz 1. Diese hohe Attraktivität beeinflusst auch den Immobilienmarkt: Zum einen zieht die Stadt in steigendem Maß wohlhabende Ausländer (vor allem aus Osteuropa und der ehemaligen Sowjetunion) an, zum anderen ist die Abwanderung in den „Speckgürtel“ weniger stark als in anderen Metropolen.

### Europas lebenswerteste Städte

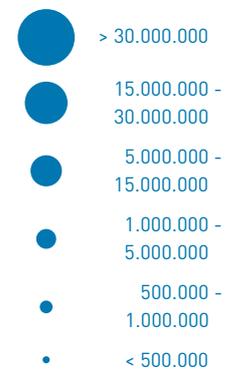
1. Wien
2. Zürich
3. München
4. Düsseldorf
5. Frankfurt

Quelle: Mercer Survey



Verteilung des Immobilienvermögens (in €)

Bezirk	Anzahl der Mieteinheiten	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Innere Stadt	101	13.981
Leopoldstadt	30	2.246
Landstraße	298	28.111
Wieden	106	12.592
Margareten	164	27.581
Mariahilf	41	9.273
Neubau	150	18.230
Josefstadt	35	3.236
Alsergrund	194	24.139
Favoriten	311	22.873
Simmering	61	2.843
Meidling	233	37.665
Hietzing	52	5.247
Penzing	129	9.550
Rudolfsheim-Fünfhaus	263	24.570
Ottakring	266	22.947
Hernals	67	6.919
Währing	32	2.228
Döbling	235	29.144
Brigittenau	328	21.015
Floridsdorf	38	2.601
Donaustadt	1	5.800
Liesing	217	20.793
<b>Gesamt</b>	<b>3.352</b>	<b>353.584</b>



PLZ	Ort	Adresse	Gesamt- nutzfläche in m²	Wohnen in m²	Büro in m²	Geschäft in m²	Sonstige in m²	Gesamte Leerfläche in m²	Einheiten	Stellplätze
1010	Wien	Nibelungengasse 1-3 / Makartgasse 1 / Friedrichstraße 8	111	-	111	-	-	-	1	-
1010	Wien	Salzgries 17 / Passauer Platz 8	2.392	950	583	859	-	213	15	-
1010	Wien	Schottenbastei 4 / Helferstorferstraße 3	58	-	-	58	-	-	1	-
1010	Wien	Schulerstraße 1-3 / Wollzeile 6-8	5.769	2.313	1.985	1.285	185	-	41	-
1010	Wien	Stubenbastei 10 / Jakobergasse 8	2.155	1.372	377	405	-	130	16	-
1010	Wien	Stubenbastei 12 / An der Hülben 3 / Liebenberggasse 1	3.497	2.171	1.027	299	-	98	27	-
1020	Wien	Halmgasse 2 / Schüttelstraße 65	303	303	-	-	-	-	3	-
1020	Wien	Harkortstraße 5 / Ybbsstraße 25	268	148	-	120	-	-	4	-
1020	Wien	Obere Donaustraße 9	422	411	-	-	11	-	6	-
1020	Wien	Praterstraße 56	831	831	-	-	-	-	11	-
1020	Wien	Praterstraße 58	299	299	-	-	-	150	4	2
1020	Wien	Schrotzbergstraße 1 / Ilgplatz 8	123	-	-	86	36	-	2	-
1030	Wien	Adamsgasse 28	288	288	-	-	-	-	5	-
1030	Wien	Bechardgasse 24	64	-	-	64	-	-	1	-
1030	Wien	Dapontegasse 10 / Engelsberggasse 6	122	-	-	-	122	-	1	-
1030	Wien	Erdberger Lände 10 / Kübeckgasse 2	1.849	1.603	-	206	40	-	24	-
1030	Wien	Eslarngasse 2 / Landstraßer Hauptstraße 122	1.098	556	221	221	101	101	11	-
1030	Wien	Gärtnergasse 4	3.519	2.889	56	-	574	-	29	-
1030	Wien	Geusaugasse 39 / Kundmannngasse 18	759	571	-	137	51	-	10	-
1030	Wien	Hegergasse 3	245	245	-	-	-	-	3	-
1030	Wien	Hetzgasse 16	374	341	33	-	-	-	6	-
1030	Wien	Hohlweggasse 30	1.621	995	572	-	54	-	18	14
1030	Wien	Keinergasse 4 / Hainburg Straße 39	796	561	-	236	-	-	11	-
1030	Wien	Kölblgasse 31	90	90	-	-	-	-	2	-
1030	Wien	Kundmannngasse 11	317	69	-	248	-	-	3	-
1030	Wien	Leonhardgasse 3-5	3.579	2.039	-	-	1.540	-	34	37
1030	Wien	Löwengasse 29 / Custozzagasse 1	1.831	1.419	-	412	-	-	12	-
1030	Wien	Obere Viaduktgasse 26 / Lorbeergasse 4	251	145	-	106	-	106	4	-
1030	Wien	Paulusgasse 6	2.565	2.414	-	70	80	80	45	-
1030	Wien	Radetzkystraße 15	91	91	-	-	-	-	2	-
1030	Wien	Radetzkystraße 17	479	479	-	-	-	-	2	-
1030	Wien	Sechskrügelgasse 5	515	396	-	118	-	-	8	-
1030	Wien	Seidlgasse 21 / Marxergasse 24	4.615	184	3.702	624	105	301	33	110
1030	Wien	Stammgasse 13	938	787	-	102	48	48	9	-
1030	Wien	Traungasse 7	456	456	-	-	-	-	5	-
1030	Wien	Ungargasse 21-23	382	271	-	111	-	-	3	-
1030	Wien	Untere Viaduktgasse 35	806	806	-	-	-	-	8	8
1030	Wien	Wällischgasse 5	189	189	-	-	-	49	4	-
1030	Wien	Weißgerberlande 6	274	238	36	-	-	-	5	-
1040	Wien	Favoritenstraße 34 / Waltergasse 2	999	971	-	-	28	-	7	-
1040	Wien	Graf-Starhemberg-Gasse 22 / Rainergasse 9	61	61	-	-	-	-	1	-
1040	Wien	Kolschitzkygasse 2-4	1.143	859	-	285	-	-	11	-
1040	Wien	Lambrechtgasse 15	146	146	-	-	-	-	3	-
1040	Wien	Mittersteig 15	2.054	770	-	1.284	-	-	11	-
1040	Wien	Prinz-Eugen-Straße 48	493	270	-	224	-	-	5	4
1040	Wien	Rainergasse 1 / Favoritenstraße 46	895	-	755	-	140	-	4	6
1040	Wien	Viktorgasse 17 / Goldegggasse 34	2.014	2.014	-	-	-	153	27	18
1040	Wien	Weyringergasse 33-35	2.253	-	2.160	-	93	-	5	16
1040	Wien	Wiedner Gürtel 62	2.534	2.455	-	-	79	131	32	1
1050	Wien	Kettenbrückengasse 23 / Rechte Wienzeile 41	4.331	2.892	379	632	428	218	44	-
1050	Wien	Schönbrunner Straße 77	245	77	-	132	36	-	3	7
1050	Wien	Schönbrunner Straße 109 / Amtshausgasse 8 / Bräuhausgasse 58	57	-	-	-	57	-	1	-
1050	Wien	Siebenbrunnfeldgasse 4-6	2.738	2.184	-	527	28	36	50	-
1050	Wien	Siebenbrunnengasse 19-21	19.922	57	15.565	870	3.430	9.561	63	332
1050	Wien	Spengergasse 11	159	73	-	86	-	159	2	-
1050	Wien	Wiedner Hauptstraße 141-143	128	-	128	-	-	-	1	-
1060	Wien	Girardigasse 1 / Linke Wienzeile 22	1.071	1.071	-	-	-	-	10	-
1060	Wien	Gumpendorfer Straße 124	436	190	-	246	-	-	5	-

PLZ	Ort	Adresse	Gesamt-nutzfläche in m <sup>2</sup>	Wohnen in m <sup>2</sup>	Büro in m <sup>2</sup>	Geschäft in m <sup>2</sup>	Sonstige in m <sup>2</sup>	Gesamte Leerfläche in m <sup>2</sup>	Einheiten	Stellplätze
1060	Wien	Hofmühlgasse 3-5	5.353	-	5.353	-	-	4.345	9	24
1060	Wien	Lehargasse 13	614	334	-	280	-	-	5	-
1060	Wien	Matrosengasse 9	283	283	-	-	-	-	3	-
1060	Wien	Mollardgasse 48	63	63	-	-	-	63	1	-
1060	Wien	Schmalzhofgasse 6	108	63	-	-	45	-	2	-
1060	Wien	Schmalzhofgasse 26	1.345	-	1.324	-	21	324	6	22
1070	Wien	Burggasse 21	343	-	-	343	-	-	1	-
1070	Wien	Döblergasse 2 / Neustiftgasse 40	2.102	1.129	-	973	-	-	14	-
1070	Wien	Halbgasse 7	887	509	292	86	-	127	8	-
1070	Wien	Halbgasse 27	125	125	-	-	-	-	1	-
1070	Wien	Kaiserstraße 67-69	1.056	710	-	346	-	-	8	-
1070	Wien	Lerchenfelder Straße 81 / Badhausgasse 4	328	238	-	90	-	-	6	-
1070	Wien	Lindengasse 30 / Zollergasse 12	1.324	976	126	181	42	-	20	-
1070	Wien	Neubaugasse 47 (Stellplätze)	-	-	-	-	-	-	-	186
1070	Wien	Schottenfeldgasse 20	2.747	356	2.218	-	174	198	9	5
1070	Wien	Seidengasse 32 / AB	1.345	729	-	616	-	-	11	-
1070	Wien	Siebensterngasse 16a	218	157	-	61	-	61	3	-
1070	Wien	Siebensterngasse 21	1.559	-	1.074	479	6	-	7	26
1070	Wien	Urban-Loritz-Platz 8	1.615	695	-	920	-	57	15	-
1070	Wien	Westbahnstraße 28	638	328	91	218	-	-	7	1
1070	Wien	Wimberggasse 14-16	3.561	-	2.472	-	1.089	37	35	46
1070	Wien	Zieglergasse 34	381	243	-	115	23	-	5	-
1080	Wien	Blindengasse 8	565	97	-	467	-	-	4	-
1080	Wien	Florianigasse 48 / Feldgasse 1	489	407	-	-	81	-	6	-
1080	Wien	Florianigasse 57	133	133	-	-	-	-	2	-
1080	Wien	Josefstädter Straße 70	81	81	-	-	-	-	2	-
1080	Wien	Kochgasse 22	1.116	921	-	127	68	23	14	-
1080	Wien	Piaristengasse 16	618	173	246	199	-	-	5	1
1080	Wien	Skodagasse 21	235	-	-	235	-	-	2	-
1090	Wien	Alserbachstraße 11 / Liechtensteinstraße 71 / Pfluggasse 2	3.723	2.579	150	743	250	86	38	-
1090	Wien	Alserbachstraße 18	1.899	-	1.899	-	-	-	5	-
1090	Wien	Borschkegasse 6	193	134	-	59	-	-	3	-
1090	Wien	Brünnlbadgasse 17	482	-	444	-	38	7	8	6
1090	Wien	Fluchtgasse 7	212	212	-	-	-	-	2	-
1090	Wien	Liechtensteinstraße 62	633	430	204	-	-	-	6	-
1090	Wien	Liechtensteinstraße 68-70 / Salzergasse 15-17	153	-	-	153	-	-	3	-
1090	Wien	Lustkandlgasse 3-5	525	95	-	381	49	16	7	21
1090	Wien	Mariannengasse 17 / Pelikangasse 6	1.402	1.040	-	263	99	-	15	-
1090	Wien	Porzellangasse 38 / Pramergasse 2	2.012	1.324	104	584	-	-	19	-
1090	Wien	Röbergasse 23	97	46	-	-	51	51	2	-
1090	Wien	Roßbauer Lände 29 / Seegasse 29	670	670	-	-	-	-	4	14
1090	Wien	Roßbauer Lände 35a / Glasergasse 26	592	592	-	-	-	-	8	-
1090	Wien	Roßbauer Lände 47-49 / Röbergasse 36	9.180	1.487	6.626	967	100	354	46	92
1090	Wien	Rotenlöwengasse 22 / Stroheckgasse 1	57	57	-	-	-	-	1	-
1090	Wien	Seegasse 2 / Porzellangasse 42	492	229	-	215	49	49	5	-
1090	Wien	Spitalgasse 25	995	789	-	205	-	-	12	-
1090	Wien	Spitalgasse 27	266	181	-	85	-	-	3	-
1090	Wien	Vereinsstiege 4	150	150	-	-	-	-	2	4
1090	Wien	Wasagasse 26 / Thurngasse 9	408	47	361	-	-	47	5	-
1100	Wien	Alpengasse 6 / Favoritenstraße 171	1.257	1.043	55	152	7	111	24	-
1100	Wien	Alxingergasse 27-29 / Pernerstorfergasse 68	1.648	1.488	160	-	-	47	25	-
1100	Wien	Columbusgasse 12	1.346	1.346	-	-	-	-	27	-
1100	Wien	Favoritenstraße 145 / Kennergasse 12	1.464	1.296	168	-	-	-	28	-
1100	Wien	Gudrunstraße 124 / Keplerplatz 14	2.443	-	-	2.160	283	438	6	8
1100	Wien	Hertha-Firnberg-Straße 10	6.141	3.463	1.367	1.112	199	12	109	170
1100	Wien	Inzersdorfer Straße 64	1.520	463	1.058	-	-	720	10	2
1100	Wien	Inzersdorfer Straße 125	325	325	-	-	-	130	6	-
1100	Wien	Knöllgasse 30	1.660	-	-	-	1.660	-	1	4
1100	Wien	Puchsbaumgasse 60	1.317	1.064	-	253	-	104	12	1

PLZ	Ort	Adresse	Gesamt- nutzfläche in m²	Wohnen in m²	Büro in m²	Geschäft in m²	Sonstige in m²	Gesamte Leerfläche in m²	Einheiten	Stellplätze
1100	Wien	Puchsbaumplatz 15	957	957	-	-	-	-	13	-
1100	Wien	Quellenstraße 123 / Leibnizgasse 12	1.231	1.008	-	223	-	88	20	-
1100	Wien	Triesterstraße 7 / Quellenstraße 219	1.563	1.242	-	243	78	-	30	-
1110	Wien	Am Kanal 27 (vorm. Simmeringer Hauptstraße 24)	2.703	-	2.284	-	419	1.164	58	32
1110	Wien	Simmeringer Hauptstraße 113	140	140	-	-	-	-	3	-
1120	Wien	Eichenstraße 76 / Wilhelmstraße 51	291	291	-	-	-	-	6	-
1120	Wien	Gatterholzgasse 9 / Bonygasse 71	443	359	-	-	84	-	5	-
1120	Wien	Gierstergasse 1 / Schönbrunner Straße 221	505	375	130	-	-	-	7	-
1120	Wien	Hetzendorfer Straße 79a	6.710	3.501	-	2.692	518	475	65	37
1120	Wien	Hetzendorfer Straße 82	139	139	-	-	-	-	1	2
1120	Wien	Hetzendorfer Straße 110A-112	1.072	1.072	-	-	-	269	18	13
1120	Wien	Meidlinger Hauptstraße 15 / Arndtstraße 89 / Niederhofstraße 34	2.213	734	933	547	-	-	14	-
1120	Wien	Meidlinger Hauptstraße 19-21 / Reschgasse 24-26	3.791	-	178	3.606	7	-	16	121
1120	Wien	Meidlinger Hauptstraße 27 / Reschgasse 29 / Hilschergasse 26	3.609	1.998	-	1.611	-	-	42	-
1120	Wien	Ratschkygasse 11	199	139	-	-	60	60	3	-
1120	Wien	Reschgasse 20-22 / Vivenotgasse 8-14	5.486	77	4.476	859	75	-	19	65
1120	Wien	Reschgasse 27	713	459	-	254	-	-	12	-
1120	Wien	Sagedergasse 18-22	8.701	-	2.023	3.853	2.825	2.537	24	1
1120	Wien	Schönbrunner Schloßstraße 38-40	3.792	-	-	-	3.792	-	1	46
1130	Wien	Bossigasse 26	141	103	-	38	-	-	2	-
1130	Wien	Hietzinger Hauptstraße 64	630	261	148	221	-	-	5	4
1130	Wien	Hietzinger Hauptstraße 142	65	-	-	65	-	-	2	-
1130	Wien	Jagdsschlossgasse 18 (Stellplätze)	-	-	-	-	-	-	-	1
1130	Wien	Lainzer Straße 80 / Stadlergasse 2	1.590	1.309	150	130	-	-	17	-
1130	Wien	Matrasgasse 17	96	96	-	-	-	-	1	3
1130	Wien	Sankt-Veit-Gasse 67 / Hietzinger Kai 111	1.606	1.369	-	237	-	172	12	-
1130	Wien	Speisinger Straße 216 / Keplergasse 2 / Eisenbachgasse 2	307	98	209	-	-	-	3	-
1130	Wien	Tuersgasse 5-11	813	324	98	365	26	26	10	7
1140	Wien	Bujattigasse 4	214	214	-	-	-	-	2	2
1140	Wien	Hütteldorferstraße 167 / Ameisgasse 79	1.705	1.085	-	371	249	-	33	-
1140	Wien	Linzer Straße 358	492	492	-	-	-	-	7	-
1140	Wien	Linzer Straße 371	276	276	-	-	-	-	3	-
1140	Wien	Linzer Straße 430 / Bujattigasse 1	2.376	-	1.670	686	21	545	8	27
1140	Wien	Linzer Straße 434-436	3.110	2.881	-	230	-	374	44	44
1140	Wien	Lortzinggasse 3 / Hustergasse 8	1.375	1.262	-	-	113	170	32	-
1150	Wien	Anschützgasse 21 / Siebeneichengasse 4	1.509	1.371	-	109	30	-	21	-
1150	Wien	Camillo-Sitte-Gasse 1	290	48	-	242	-	86	3	-
1150	Wien	Chrobakgasse 8 / Pilgerimgasse 11	1.235	1.084	-	-	151	-	23	-
1150	Wien	Gerstnerstraße 1 / Mariahilfer Straße 134	246	49	197	-	-	-	4	-
1150	Wien	Huglgasse 28 / Hütteldorfer Straße 71	173	51	-	122	-	-	4	-
1150	Wien	Hütteldorferstraße 44-46 / Plunkergasse 13-15 / Tannhäuserplatz 2	4.883	-	442	2.780	1.662	45	22	53
1150	Wien	Kauergasse 10 / Jurekgasse 34	692	-	692	-	-	692	5	8
1150	Wien	Krebsengartengasse 10 / Tellgasse 21	1.184	946	154	-	84	-	25	-
1150	Wien	Löhrgasse 19	168	168	-	-	-	-	3	-
1150	Wien	Mariahilfer Straße 156-158	9.149	4.896	125	1.367	2.760	37	84	32
1150	Wien	Märzstraße 67 / Selzergasse 23	970	629	-	256	86	-	16	-
1150	Wien	Nobilegasse 47	772	772	-	-	-	-	11	-
1150	Wien	Rosinagasse 8 / Lichtgasse 12	258	258	-	-	-	-	2	-
1150	Wien	Sechshauserstraße 7	1.398	979	-	419	-	105	17	-
1150	Wien	Tautenhayngasse 19	1.642	1.467	-	175	-	-	23	-
1160	Wien	Albrechtskreithgasse 4-6	1.901	1.597	124	-	180	218	35	-
1160	Wien	Gablengasse 60-60a / Hyrtlgasse 2 / Haymerlegasse 1-3	2.516	2.113	-	403	-	73	29	10
1160	Wien	Hasnerstraße 105	509	509	-	-	-	-	8	-
1160	Wien	Herbststraße 6-10 / Hippgasse 13-15 / Ludo-Hartmann-Platz 13	6.789	-	6.290	-	499	-	4	108

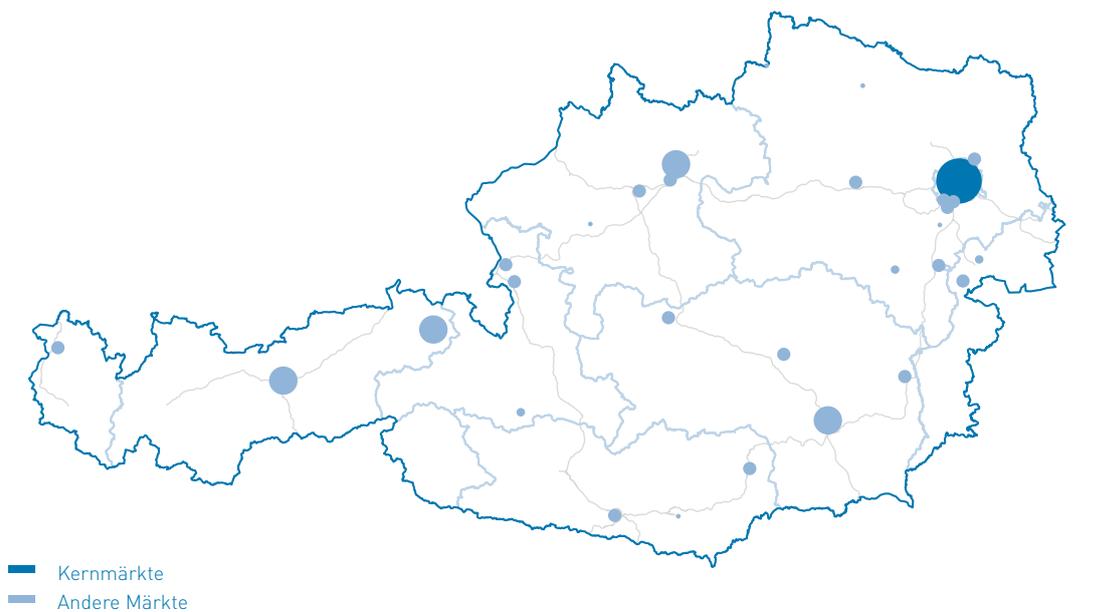
PLZ	Ort	Adresse	Gesamt- nutzfläche in m²	Wohnen in m²	Büro in m²	Geschäft in m²	Sonstige in m²	Gesamte Leerfläche in m²	Einheiten	Stellplätze
1160	Wien	Klausgasse 30-32 / Kreitnergasse 29-33	5.899	5.284	303	312	-	32	113	-
1160	Wien	Lerchenfeldergürtel 45	2.652	1.879	-	539	233	185	38	-
1160	Wien	Montleartstraße 72 / Thaliastraße 155	187	151	-	36	-	-	3	-
1160	Wien	Sandleitengasse 15-17 / Wilhelminenstraße 91-93a / Degengasse 70	245	-	245	-	-	-	1	1
1160	Wien	Seeböckgasse 34 / Odoakergasse 37	2.249	2.118	-	131	-	279	35	-
1170	Wien	Dornbacher Straße 86 / Zwerngasse 2	1.529	1.327	-	202	-	-	19	2
1170	Wien	Dornerplatz 9	1.188	359	-	828	-	-	6	-
1170	Wien	Hernalser Gürtel 37 / Geblergasse 2	396	183	-	213	-	-	3	-
1170	Wien	Hormayrgasse 7	382	382	-	-	-	-	8	4
1170	Wien	Leopold-Ernst-Gasse 15 / Dornerplatz 7	885	682	-	203	-	-	14	-
1170	Wien	Ottakringer Straße 54	2.539	-	1.551	822	166	120	17	27
1180	Wien	Blumengasse 22 (Stellplätze)	-	-	-	-	-	-	-	1
1180	Wien	Klostergasse 35	565	455	-	-	109	44	7	-
1180	Wien	Lazaristengasse 10	114	114	-	-	-	-	3	-
1180	Wien	Plenergasse 5	429	341	-	88	-	-	7	-
1180	Wien	Schopenhauerstraße 19a	810	373	-	437	-	-	12	-
1180	Wien	Sternwartestraße 21A	54	54	-	-	-	-	1	-
1180	Wien	Wurzingergasse 5-7	256	256	-	-	-	-	2	1
1190	Wien	Barawitzkagasse 8	2.132	2.072	-	60	-	112	21	2
1190	Wien	Chimanistraße 35	1.357	1.357	-	-	-	117	30	8
1190	Wien	Döblinger Gürtel 7 / Glatzgasse 5	363	363	-	-	-	-	4	-
1190	Wien	Gatterburggasse 16	1.291	736	258	252	46	130	12	9
1190	Wien	Grinzinger Allee 17 / Weinzingergasse 20	1.370	-	-	210	1.160	-	5	4
1190	Wien	Heiligenstädter Straße 9 / Glatzgasse 8	2.795	2.439	-	334	23	97	43	-
1190	Wien	Iglaseegasse 49	73	73	-	-	-	-	1	-
1190	Wien	Muthgasse 56-68 / Holzgasse 1-7 / Nussdorfer Lände 35-45	12.164	6.440	-	5.236	489	106	117	287
1190	Wien	Rampengasse 3-5	7.598	-	7.073	-	525	-	2	-
1200	Wien	Allerheiligenplatz 11 / Hellwagstraße 26	2.326	1.803	99	423	-	-	38	-
1200	Wien	Bäuerlegasse 18	1.303	1.164	-	-	139	218	30	-
1200	Wien	Mortaraplatz 1 / Pasettistraße 85	2.482	2.187	-	295	-	200	44	-
1200	Wien	Ospelgasse 6	1.290	1.290	-	-	-	-	13	-
1200	Wien	Pappenheimgasse 37 / Jägerstraße 56-58	2.973	2.297	145	286	245	331	33	-
1200	Wien	Pasettistraße 29-31	1.495	1.495	-	-	-	566	29	-
1200	Wien	Pasettistraße 71-75	4.431	4.325	-	-	106	134	62	60
1200	Wien	Pasettistraße 77-79	2.630	2.436	194	-	-	-	48	21
1200	Wien	Rauscherstraße 13 / Heistergasse 1	431	263	-	169	-	12	8	-
1200	Wien	Salzachstraße 15	784	601	-	183	-	183	12	-
1200	Wien	Unterberggasse 4 / Karajangasse 20	871	871	-	-	-	-	11	-
1210	Wien	Brünner Straße 175	958	551	102	305	-	-	9	-
1210	Wien	Pichelwangergasse 41 / Schwaigergasse 26	1.191	1.191	-	-	-	-	22	-
1210	Wien	Werndl-gasse 2 / Brünner Straße 42	452	307	-	115	29	145	7	-
1220	Wien	Wagramer Straße 16	5.800	-	-	-	5.800	-	1	38
1230	Wien	Anton-Baumgartner-Straße 125	13.805	5.773	5.577	1.871	583	582	191	282
1230	Wien	Anton-Krieger-Gasse 138-140	1.196	1.017	97	-	82	133	15	-
1230	Wien	Birostraße 11	4.378	-	4.378	-	-	-	1	-
1230	Wien	Fröhlichgasse 5	1.415	768	522	-	124	124	10	4

<b>Gesamt</b>	<b>353.584</b>	<b>165.281</b>	<b>94.347</b>	<b>58.773</b>	<b>35.183</b>	<b>29.926</b>	<b>3.352</b>	<b>2.555</b>
<b>Immobilienvermögen in Mio €</b>	<b>667,2</b>							
<b>Rendite in %</b>	<b>4,3</b>							
<b>Leerstand in %</b>	<b>8,5</b>							

# Österreich

## Übrige Märkte

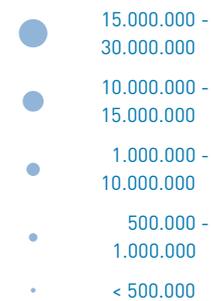
Neben dem Kernmarkt Wien ist conwert auch in den anderen Bundesländern Österreichs vertreten und zählte zum 31. Dezember 2014 dort 970 Einheiten bzw. 204.190 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Das entspricht 36,6 % des Österreichportfolios gemessen an der Nutzfläche. Der Großteil davon entfällt auf Niederösterreich mit 101.480 m<sup>2</sup> bzw. 611 Einheiten, gefolgt von Oberösterreich mit rund 26.170 m<sup>2</sup> bzw. 72 Einheiten und Kärnten mit rund 14.540 m<sup>2</sup> bzw. 119 Einheiten. Beim Immobilienbestand in den österreichischen Bundesländern handelt es sich zum überwiegenden Teil um Gewerbeobjekte mit Büro- und Einzelhandelsflächen, die gemäß der Strategie von conwert, sich auf den Wohnungsmarkt zu konzentrieren, in den kommenden Jahren sukzessive weiter abgebaut werden sollen.



■ Kernmärkte  
■ Andere Märkte

Verteilung des Immobilienvermögens (in €)

Bundesland	Anzahl der Mieteinheiten	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Burgenland	65	9.192
Kärnten	119	14.542
Niederösterreich	611	101.480
Oberösterreich	72	26.167
Salzburg	42	14.270
Steiermark	39	14.028
Tirol	21	21.242
Vorarlberg	1	3.269
Wien	*)	*)
<b>Gesamt</b>	<b>970</b>	<b>204.190</b>



\*) siehe Kapitel „Wien“

PLZ	Ort	Adresse	Gesamt-nutzfläche in m <sup>2</sup>	Wohnen in m <sup>2</sup>	Büro in m <sup>2</sup>	Geschäft in m <sup>2</sup>	Sonstige in m <sup>2</sup>	Gesamte Leerfläche in m <sup>2</sup>	Einheiten	Stellplätze
2201	Gerasdorf	Holz-Steiner-Straße 2-4	2.975	-	-	2.615	360	-	2	-
2340	Mödling	Grillparzergasse 2	248	248	-	-	-	-	3	-
2340	Mödling	Hauptstraße 13	808	610	114	84	-	59	11	-
2344	Maria Enzersdorf	Maria Enzersdorf, Südstadtzentrum I (Ecke Hohe-Wand-Straße, Johann-Steinböck-Straße, Erlaufstraße)	5.858	-	1.707	4.151	-	1.752	67	69
2344	Maria Enzersdorf	Maria Enzersdorf, Südstadtzentrum IV (Ecke Hohe-Wand-Straße, Johann-Steinböck-Straße, Erlaufstraße)	3.913	-	2.704	1.209	-	521	24	2
2345	Brunn am Gebirge	Europaring / Liebermannstraße	51.616	-	38.877	3.822	8.917	6.838	394	775
2345	Brunn am Gebirge	Wiener Straße 131-133	8.818	-	4.591	242	3.985	-	16	-
2345	Brunn am Gebirge	Wienerstraße 196-198	10.029	-	-	-	10.029	-	1	7
2351	Wiener Neudorf	Palmerstraße 4 (Grundstück)	-	-	-	-	-	-	3	-
2500	Baden	Peterhofgasse 5 / Vöslauer Straße 6	104	-	-	104	-	-	1	-
2700	Wiener Neustadt	Grazer Straße 17-19	133	-	133	-	-	-	1	-
2700	Wiener Neustadt	Hauptplatz 18 / Grübelgasse 1 / Adlergasse 10	1.910	1.071	203	636	-	710	16	-
2700	Wiener Neustadt	Wiener Straße 12 / Adlergasse 1	2.608	1.790	103	715	-	649	33	-
2734	Puchberg am Schneeberg	Schneebergstraße 24	850	-	-	-	850	-	1	15
3100	St. Pölten	Europaplatz 5	2.158	-	1.986	-	172	2.158	11	48
3100	St. Pölten	Schulring 21	8.164	-	3.595	4.569	-	3.765	25	125
3580	Horn	Wilhelm-Miklas-Platz 1	817	-	-	817	-	-	1	-
3950	Gmünd	Conrathstraße 34a	469	-	-	469	-	469	1	-
4020	Linz	Hauptstraße 18	1.245	-	637	608	-	-	3	6
4030	Linz	Panholzerweg 1 / Wiener Straße 463	1.523	212	614	697	-	77	8	30
4040	Linz	Friedrichstraße 4	7.981	-	-	31	7.950	31	2	62
4040	Linz	Rudolfstraße 3	1.230	1.023	-	207	-	164	11	-
4052	Ansfelden	Ansfeldener Straße 1	4.564	-	583	2.100	1.881	195	16	119
4600	Wels	Herrngasse 2 - Traunpark	7.748	-	-	7.598	150	4.973	12	-
4600	Wels	Stadtplatz 11 / Hafergasse 2	1.377	705	-	672	-	141	15	-
4840	Vöcklabruck	Gmundnerstraße 11	499	272	-	227	-	-	5	-
5020	Salzburg	Hofhaymer Allee 19	108	-	-	108	-	-	1	-
5020	Salzburg	Josef Brandstätter Straße 2a+2b	3.463	-	280	3.183	-	-	4	62
5020	Salzburg	Rainerstraße 27	3.194	168	2.600	383	44	199	24	19
5020	Salzburg	Siebenstädter Straße 22	502	-	-	502	-	-	1	32
5412	Puch bei Hallein	Gewerbepark Urstein 1	2.023	-	-	2.023	-	-	1	-
5412	Puch bei Hallein	Gewerbepark Urstein 2	3.840	-	566	1.288	1.986	528	10	-
5640	Bad Gastein	Karl Heinrich Waggerl Straße 2	1.140	-	-	-	1.140	-	1	-
6020	Innsbruck	Dr.-Karl-von-Grabmayr-Straße 4	6.589	-	142	6.359	88	365	20	171
6391	Fieberbrunn	Lindau 18	14.653	-	-	-	14.653	-	1	-
6850	Dornbirn	Schmelzhütterstraße 26a	3.269	-	3.269	-	-	-	1	1
7000	Eisenstadt	Glorietteallee 3 / Museumgasse 4	672	284	267	-	122	88	8	-
7210	Mattersburg	Hauptplatz 3	3.260	-	1.596	1.395	270	1.367	46	91
7400	Oberwart	Steinamangererstraße 189-191	5.260	-	-	5.140	120	105	11	2
8020	Graz	Eggenberger Allee 49 / Karl-Morre-Straße 32	7.802	-	6.168	1.228	405	-	24	148
8707	Leoben-Göss	Gösserplatz 1	2.323	-	1.767	-	556	-	12	41
8940	Liezen	Werkstraße 1d, 1e	3.903	-	-	3.903	-	-	3	175
9020	Klagenfurt	Rosentaler Straße 162	-	-	-	-	-	-	1	1
9020	Klagenfurt	Villacher Straße 1a	112	-	-	112	-	-	1	2
9400	Wolfsberg	Sonnhalberweg 2	3.671	-	-	3.671	-	-	7	-
9400	Wolfsberg	Sonnhalberweg 4 / Bt2	1.505	-	-	1.505	-	350	2	-
9524	Villach St. Magdalen	Europastraße 8	9.253	-	8.566	313	375	3.875	108	87

<b>Gesamt</b>	<b>204,190</b>	<b>6.382</b>	<b>81.068</b>	<b>62.686</b>	<b>54.053</b>	<b>29.379</b>	<b>970</b>	<b>2.090</b>
<b>Immobilienvermögen in Mio €</b>	<b>284,2</b>							
<b>Rendite in %</b>	<b>6,8</b>							
<b>Leerstand in %</b>	<b>14,4</b>							



conwert-Immobilie Berlin | Alter Markt 64





## ZIELE ERREICHEN, WERTE SCHAFFEN

Als Immobilienkonzern mit Schwerpunkt Wohnen erfüllen wir ein Grundbedürfnis unserer Kunden. Das bedeutet große soziale Verantwortung und es zählt zu den Grundwerten von conwert, dieser Verantwortung bestmöglich gerecht zu werden.

# Berlin

## Starker Zuzug verschärft Nachfrageüberhang

Die Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland ist derzeit der größte Einzelmarkt für Investitionen in Wohnimmobilien in Europa. 2013 wurden im Rahmen von Portfolioverkäufen und Verkäufen von Gesamtobjekten 2,5 Mrd € Transaktionsvolumen erreicht.

Mit rund 3,5 Mio Einwohnern ist Berlin die größte Stadt Deutschlands und ein bedeutendes Zentrum für Politik, Kultur, Medien und Forschung. Berlin verfügt über vier Universitäten und mehr als 30 öffentliche und private Hochschulen. Die prägenden Branchen sind Medien, Informations- und Kommunikationstechnik, Tourismus und Biotechnologie. Als Regierungssitz spielt auch die öffentliche Verwaltung eine wichtige Rolle. Zu den größten privaten Arbeitgebern gehören die Deutsche Bahn, die Charité-Kliniken, Siemens, Daimler und die Deutsche Post. Wirtschaftlich gesehen ist der Standort Berlin trotz des Status als Hauptstadt aber eher als durchschnittlich zu charakterisieren, die Arbeitslosenquote liegt mit 11,7 % vergleichsweise hoch.

Das Missverhältnis am deutschen Wohnungsmarkt zwischen dem starken Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre und den Fertigstellungen neuer Wohnungen zeigt sich in Berlin besonders stark. Berlin verzeichnete in den letzten Jahren jeweils per anno einen Zuzug von rund 45.000 Personen, das entspricht 27.000 Haushalten, dem stand aber nur die Errichtung von 6.000 neuen Wohnungen pro Jahr gegenüber. Der Leerstand ist dadurch stark von 5,6 % im Jahr 2007 auf nur noch 1,8 % gesunken. Bis 2030 wird ein weiterer starker Anstieg der Bevölkerung prognostiziert.

### Mieten und Kaufpreise

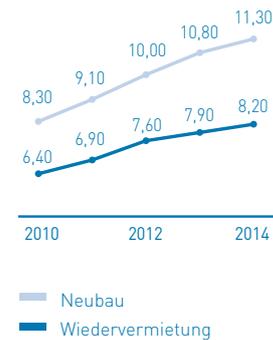
In Berlin steigen das Mietniveau bei Neuabschlüssen und das Preisniveau bei Eigentumswohnungen seit 2009 kontinuierlich an. In diesem Zeitraum stiegen sowohl die Kaufpreise als auch die Mieten um mehr als 40 %. Die Angebotsmieten liegen im Durchschnitt bei 8,40 €/m<sup>2</sup>/M., die Angebotspreise für Eigentumswohnungen liegen bei 2.754 €/m<sup>2</sup>. Der Preistrend zeigt 2015 sowohl für Miete als auch für Eigentum weiter nach oben. Gemessen am verfügbaren Einkommen der Haushalte ist die Mietbelastung pro Haushalt jedoch nach wie vor moderat.

### Renditen

Berlin verzeichnete in den vergangenen Jahren den höchsten Miet- und Preisanstieg Deutschlands und die Spitzenrenditen sind kontinuierlich gesunken. Derzeit liegen sie bei 4,4 %. Das Berliner Preisniveau hinkt aber dem anderer europäischer Hauptstädte noch hinterher und liegt derzeit z.B. deutlich unter dem Niveau von Wien. Für die kommenden Jahre werden ein weiterer Preisanstieg und ein Aufschließen zu anderen europäischen Metropolen erwartet. Das veranlasst Investoren immer öfter dazu, in Berlin auf B- und C-Lagen, in denen noch höhere Renditen erzielt werden können, bzw. komplett auf andere Märkte auszuweichen.

Quelle: bulwiengesa AG/CBRE

Ø Wohnungsmieten  
(in €/m<sup>2</sup>/M.)



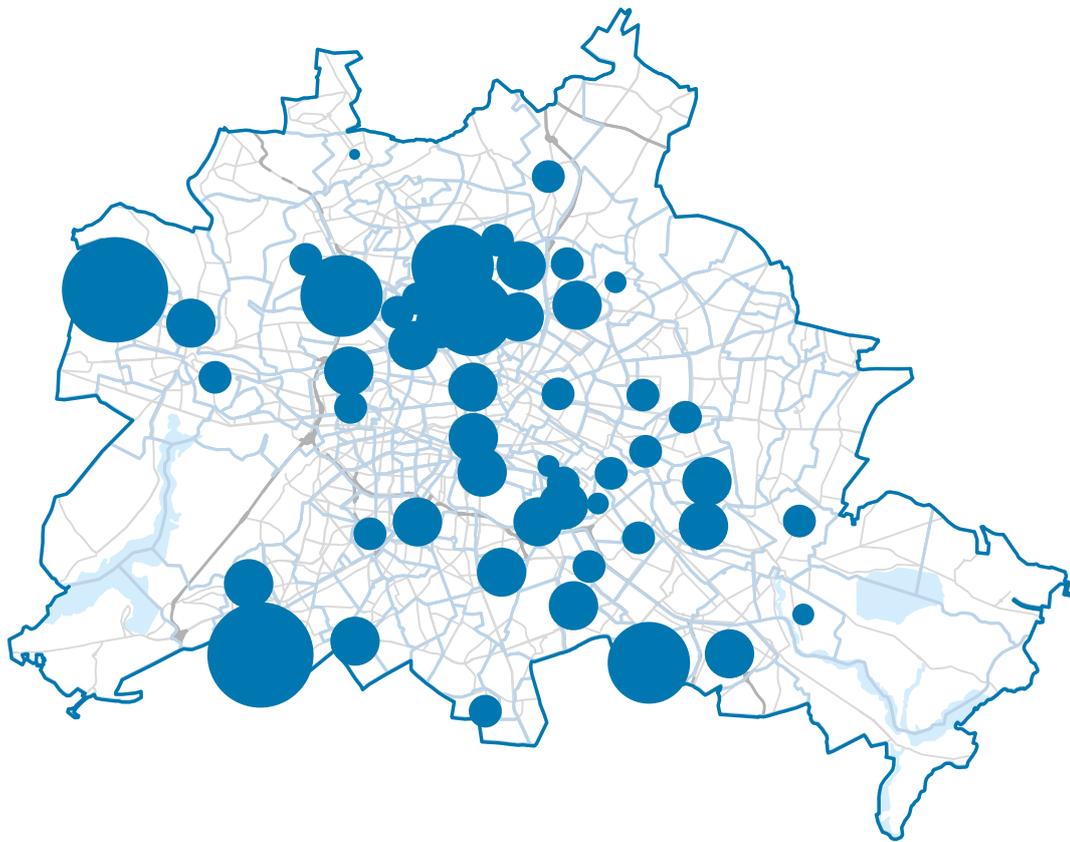
Ø Kaufpreise für Eigentumswohnungen  
(in €/m<sup>2</sup>)



Renditen für Mehrfamilienhäuser  
(in %)

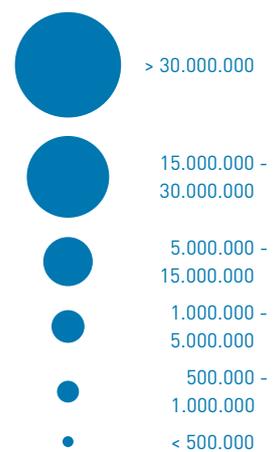


Quelle: bulwiengesa AG/CBRE



Bezirk	Anzahl der Mieteinheiten	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Mitte	934	57.438
Friedrichshain-Kreuzberg	260	18.709
Pankow	398	29.237
Charlottenburg-Wilmersdorf	51	3.828
Spandau	1.204	83.420
Steglitz-Zehlendorf	555	26.016
Tempelhof-Schöneberg	694	42.078
Neukölln	530	37.357
Treptow-Köpenick	281	20.345
Marzahn-Hellersdorf	-	-
Lichtenberg	103	7.417
Reinickendorf	128	14.227
<b>Gesamt</b>	<b>5.138</b>	<b>340.073</b>

Verteilung des Immobilienvermögens (in €)



PLZ	Ort	Adresse	Gesamt- nutzfläche in m <sup>2</sup>	Wohnen in m <sup>2</sup>	Büro in m <sup>2</sup>	Geschäft in m <sup>2</sup>	Sonstige in m <sup>2</sup>	Gesamte Leerfläche in m <sup>2</sup>	Einheiten	Stellplätze
10117	Berlin	Mohrenstraße 1, 2	2.243	2.062	-	164	17	798	19	16
10249	Berlin	Mühsamstraße 73	1.845	1.680	-	165	-	69	30	-
10249	Berlin	Richard-Sorge-Straße 35	1.060	1.060	-	-	-	-	24	-
10315	Berlin	Zachertstraße 15 / Archenholdstraße 29	1.519	1.336	-	182	-	-	20	-
10317	Berlin	Wönnichstraße 44	1.467	1.467	-	-	-	-	19	-
10318	Berlin	Eginhardstraße 20	1.096	1.096	-	-	-	-	12	3
10318	Berlin	Schenkestraße 7	650	650	-	-	-	60	10	-
10318	Berlin	Treskowallee 66 / Marksburger Straße	935	719	-	216	-	-	14	-
10318	Berlin	Weseler Straße 5	479	479	-	-	-	-	8	3
10365	Berlin	Alfredstraße 14	1.272	1.210	-	-	62	62	20	-
10439	Berlin	Gudvanger Straße 31, 33, 45, 47, 51-57 / Kuglerstraße 69, 71 / Varnhagenstraße 22-32, 36-44 / Wisbyer Straße 24, 24a, 25	3.699	3.699	-	-	-	-	68	-
10439	Berlin	Isländische Straße 7	1.009	1.009	-	-	-	55	17	-
10439	Berlin	Schönhauser Allee 91 / Wisbyer Straße 74	2.756	2.125	-	631	-	-	31	-
10439	Berlin	Stahlheimer Straße 2, 2a, 3, 3a / Wichertstraße 21	2.293	2.123	-	170	-	-	32	-
10439	Berlin	Stahlheimer Straße 5, 8 / Varnhagenstraße 13, 17	340	340	-	-	-	-	6	-
10559	Berlin	Perleberger Straße 4-5	2.627	2.192	-	435	-	49	35	-
10589	Berlin	Mierendorffstraße 10	2.155	1.951	-	204	-	-	33	-
10627	Berlin	Kaiser-Friedrich-Straße 59	1.673	1.383	-	290	-	-	18	-
10963	Berlin	Ruhlsdorfer Straße 3, 4, 5, 6	5.555	5.555	-	-	-	-	115	9
10963	Berlin	Tempelhofer Ufer 10	4.877	1.525	2.888	428	36	36	30	2
10965	Berlin	Dudenstraße 66 / Kratzbachstraße 28a	3.437	2.926	-	511	-	-	46	-
10965	Berlin	Viktoria Quartier	1.935	738	-	1.197	-	194	15	-
12045	Berlin	Tellstraße 3, 5, 11	5.067	4.696	-	371	-	-	83	-
12047	Berlin	Hobrechtstraße 13	731	731	-	-	-	-	14	-
12055	Berlin	Elsterstraße 6	915	915	-	-	-	-	14	-
12055	Berlin	Zeitzer Straße 1	1.676	1.676	-	-	-	-	23	-
12057	Berlin	Karl-Marx-Straße 252	616	476	-	140	-	-	12	-
12099	Berlin	Gottlieb-Dunkel-Straße 5, 5a, 6, 6a, 8, 9 / Holzmannstraße 29-39 / Nackenheimer Weg 30, 30a-c, 32	4.303	4.303	-	-	-	137	97	-
12099	Berlin	Holzmannstraße 19, 19a-b, 21-27 / Nackenheimer Weg 20-28, 28a-c	6.595	6.483	-	112	-	195	146	-
12099	Berlin	Nackenheimer Weg 2-6 / Oberlandstraße 107	628	628	-	-	-	-	13	-
12109	Berlin	Eisenacher Straße 19, 20 a,b,c,d	7.008	5.543	206	1.074	186	371	80	59
12109	Berlin	Morsbronner Weg 29-39	4.421	4.421	-	-	-	62	72	74
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Damm 110	499	499	-	-	-	-	8	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Damm 112	569	569	-	-	-	-	9	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Damm 113	570	73	-	497	-	-	2	15
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Damm 114	736	736	-	-	-	-	9	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Damm 116	658	658	-	-	-	-	8	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Damm 118	658	658	-	-	-	-	8	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Damm 119	130	130	-	-	-	-	2	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Damm 120	376	376	-	-	-	-	6	11
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Damm 121	157	157	-	-	-	-	3	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Damm 123	179	179	-	-	-	-	3	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Damm 125	-	-	-	-	-	-	1	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Damm 126 (Stellplätze)	-	-	-	-	-	-	-	15
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Damm 127	335	298	-	38	-	38	5	-

PLZ	Ort	Adresse	Gesamt-nutzfläche in m²	Wohnen in m²	Büro in m²	Geschäft in m²	Sonstige in m²	Gesamte Leerfläche in m²	Einheiten	Stellplätze
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Damm 131	58	58	-	-	-	-	1	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Damm 133	74	74	-	-	-	-	1	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Damm 135	77	77	-	-	-	-	1	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Damm 137	81	81	-	-	-	-	1	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Damm 139	254	254	-	-	-	-	4	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Damm 141	232	232	-	-	-	-	3	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Damm 143	156	156	-	-	-	-	2	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Damm 145	267	267	-	-	-	-	4	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Damm 147	515	448	-	67	-	57	8	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Damm 149	377	377	-	-	-	-	6	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Damm 151	203	203	-	-	-	-	3	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Damm 153	140	140	-	-	-	-	2	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Damm 155	227	227	-	-	-	-	4	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Damm 157	145	145	-	-	-	-	2	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Damm 163	47	47	-	-	-	-	1	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Damm 167	148	148	-	-	-	-	2	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Damm 169	296	296	-	-	-	-	5	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Platz 17	60	60	-	-	-	-	1	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Platz 20	94	-	-	94	-	-	1	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Grazer Platz 21	60	60	-	-	-	-	1	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Peter-Vischer-Straße 43	98	98	-	-	-	-	2	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Riemenschneiderweg 4	108	108	-	-	-	-	2	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Riemenschneiderweg 6	39	39	-	-	-	-	1	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Riemenschneiderweg 10	86	86	-	-	-	-	2	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Riemenschneiderweg 12	35	35	-	-	-	-	1	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Riemenschneiderweg 18	98	98	-	-	-	-	2	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Riemenschneiderweg 22	248	248	-	-	-	-	4	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Riemenschneiderweg 32	59	59	-	-	-	-	1	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Riemenschneiderweg 34	63	63	-	-	-	-	1	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Riemenschneiderweg 42	108	108	-	-	-	-	3	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Riemenschneiderweg 44	264	264	-	-	-	-	5	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Rubensstraße 53	498	498	-	-	-	-	8	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Rubensstraße 55	385	385	-	-	-	-	6	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Rubensstraße 57	507	507	-	-	-	-	8	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Rubensstraße 59	374	374	-	-	-	59	6	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Rubensstraße 61	556	556	-	-	-	-	9	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Vorarlberger Damm 2	399	399	-	-	-	-	7	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Vorarlberger Damm 4	309	309	-	-	-	55	5	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Vorarlberger Damm 6	380	380	-	-	-	-	6	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Vorarlberger Damm 8	500	500	-	-	-	-	7	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Vorarlberger Damm 10	570	570	-	-	-	-	7	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Vorarlberger Damm 12	360	360	-	-	-	-	5	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Vorarlberger Damm 14	503	503	-	-	-	-	8	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Vorarlberger Damm 16	566	566	-	-	-	-	9	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Vorarlberger Damm 18	530	530	-	-	-	-	7	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Vorarlberger Damm 20	125	125	-	-	-	-	2	-
12157	Berlin	Grazer Damm - Vorarlberger Damm 22	-	-	-	-	-	-	1	-
12157	Berlin	Rubensstraße 84	488	332	-	156	-	-	6	-
12163	Berlin	Schöneberger Straße 11	1.415	1.245	-	170	-	96	25	-

PLZ	Ort	Adresse	Gesamt-nutzfläche in m <sup>2</sup>	Wohnen in m <sup>2</sup>	Büro in m <sup>2</sup>	Geschäft in m <sup>2</sup>	Sonstige in m <sup>2</sup>	Gesamte Leerfläche in m <sup>2</sup>	Einheiten	Stellplätze
12207	Berlin	Ostpreußendamm 127-128c	4.069	4.069	-	-	-	91	74	19
12307	Berlin	Goldschmidtweg 2	803	803	-	-	-	68	12	-
12307	Berlin	Goldschmidtweg 4	423	423	-	-	-	-	6	-
12307	Berlin	Schichauweg 31, 33	1.261	1.261	-	-	-	-	20	20
12349	Berlin	Am Britzer Garten (Stellplätze)	-	-	-	-	-	-	-	48
12349	Berlin	Buckower Damm 1, 1a	1.460	1.460	-	-	-	-	18	-
12349	Berlin	Buckower Damm 3	1.313	1.313	-	-	-	-	18	-
12349	Berlin	Buckower Damm 5, 5a, 5b	1.858	1.858	-	-	-	70	26	-
12355	Berlin	Selgenauer Weg 6-18, 18a	12.299	11.472	-	827	-	243	161	54
12355	Berlin	Selgenauer Weg 22-26a	9.894	9.894	-	-	-	-	140	-
12359	Berlin	Alt Britz 113	654	654	-	-	-	-	9	-
12359	Berlin	Alt Britz 115	874	874	-	-	-	-	12	-
12435	Berlin	Beermannstraße 12	2.883	2.747	-	136	-	-	51	-
12437	Berlin	Baumschulenstraße 65 / Heidekampweg 2	2.403	2.005	-	397	-	-	35	-
12437	Berlin	Ekkehardtstraße 4 / Ludwig-Klapp-Straße 1-4	196	196	-	-	-	-	4	-
12437	Berlin	Heidekampweg 21	27	-	-	27	-	-	1	-
12459	Berlin	Wilhelminenhofstraße 32	976	796	-	181	-	71	17	-
12459	Berlin	Wilhelminenhofstraße 51 / Mathildenstraße 1	1.749	1.446	-	303	-	-	23	-
12459	Berlin	Wilhelminenhofstraße 64, 64a / Rathenaustraße 2	2.692	1.916	224	552	-	194	30	1
12524	Berlin	Am Erlengrund (Stellplätze)	-	-	-	-	-	-	-	54
12524	Berlin	Lehmfeldsteig 1	113	113	-	-	-	-	1	-
12524	Berlin	Lehmfeldsteig 3	113	113	-	-	-	-	1	-
12524	Berlin	Lehmfeldsteig 5	113	113	-	-	-	-	1	-
12524	Berlin	Lehmfeldsteig 7	113	113	-	-	-	-	1	-
12524	Berlin	Lehmfeldsteig 9	113	113	-	-	-	-	1	-
12524	Berlin	Lehmfeldsteig 11	113	113	-	-	-	-	1	-
12524	Berlin	Lehmfeldsteig 13	113	113	-	-	-	-	1	-
12524	Berlin	Lehmfeldsteig 15	113	113	-	-	-	-	1	-
12524	Berlin	Lehmfeldsteig 17	113	113	-	-	-	-	1	-
12524	Berlin	Semmelweisstraße 13	328	328	-	-	-	-	5	-
12524	Berlin	Semmelweisstraße 15, 15a, 15b	1.478	1.478	-	-	-	-	20	-
12524	Berlin	Semmelweisstraße 17	773	773	-	-	-	-	11	-
12524	Berlin	Semmelweisstraße 19, 19a, 19b	1.965	1.965	-	-	-	-	27	-
12524	Berlin	Semmelweisstraße 21	131	131	-	-	-	-	2	-
12524	Berlin	Semmelweisstraße 23	785	785	-	-	-	-	11	-
12555	Berlin	Alter Markt 9	1.120	906	-	214	-	77	14	-
12555	Berlin	Bahnhofstraße 4	1.133	750	-	384	-	257	12	4
12557	Berlin	Pohlestraße 6	689	561	-	128	-	-	9	-
13086	Berlin	Langhansstraße 3, 3A, 4, 4A	3.093	2.810	-	283	-	89	36	14
13086	Berlin	Lehderstraße 33	959	908	-	-	51	71	14	-
13086	Berlin	Lehderstraße 93	1.158	921	237	-	-	-	17	-
13086	Berlin	Streustraße 123-124	1.890	1.019	-	871	-	-	15	2
13088	Berlin	Smetanastraße 26	451	451	-	-	-	-	9	-
13127	Berlin	Bahnhofstraße 120, 121 / Eweststraße 22	1.490	1.245	-	245	-	71	26	-
13156	Berlin	Dietzgenstraße 22-26	2.898	1.922	-	976	-	100	31	26
13156	Berlin	Körnerstraße 48	445	445	-	-	-	-	7	-
13187	Berlin	Bertiner Straße 1	906	473	-	433	-	-	8	-
13187	Berlin	Damerowstraße 59	1.215	1.104	-	111	-	-	18	-
13187	Berlin	Florastraße 63 / Dusekestraße 2, 4, 6, 8	1.085	929	-	156	-	-	18	-

PLZ	Ort	Adresse	Gesamt-nutzfläche in m <sup>2</sup>	Wohnen in m <sup>2</sup>	Büro in m <sup>2</sup>	Geschäft in m <sup>2</sup>	Sonstige in m <sup>2</sup>	Gesamte Leerfläche in m <sup>2</sup>	Einheiten	Stellplätze
13189	Berlin	Baumbachstraße 7	1.397	1.334	-	-	63	-	23	1
13189	Berlin	Berliner Straße 87 / Hallandstraße 1	1.935	1.551	-	384	-	-	19	-
13189	Berlin	Kissingenstraße 41	42	-	-	42	-	42	1	-
13189	Berlin	Stubnitzstraße 25-26	177	94	-	84	-	84	2	-
13347	Berlin	Fennstraße 3-4	86	86	-	-	-	-	1	-
13347	Berlin	Liebenwalder Straße 5	2.903	2.768	-	135	-	-	45	-
13347	Berlin	Schulstraße 50-50a	1.501	1.501	-	-	-	129	30	6
13349	Berlin	Dubliner Straße 12-22, 26 / Edinburger Straße 63-67 / Glasgower Straße 15 / Schöningstraße 14, 20, 21	2.926	2.926	-	-	-	-	45	-
13351	Berlin	Afrikanische Straße 43 / Transvaalstraße 25, 26	3.715	3.484	-	179	53	214	50	-
13353	Berlin	Lynarstraße 7	1.824	1.824	-	-	-	-	28	-
13353	Berlin	Seestraße 111	1.889	1.711	-	178	-	-	33	-
13353	Berlin	Sprengestraße 27	2.051	2.001	-	50	-	-	33	-
13353	Berlin	Torfstraße 11, 15	3.058	2.745	-	313	-	-	45	-
13353	Berlin	Triftstraße 42	2.088	1.903	-	185	-	-	37	-
13353	Berlin	Willdenowstraße 20	1.048	1.048	-	-	-	-	16	-
13357	Berlin	Bellermannstraße 15	737	620	-	117	-	-	10	-
13357	Berlin	Kösliner Straße 2, 2a, 3	2.359	2.359	-	-	-	-	45	14
13357	Berlin	Kösliner Straße 4a-9	8.897	8.897	-	-	-	-	155	32
13357	Berlin	Stettiner Straße 56	1.732	1.608	-	124	-	-	24	-
13357	Berlin	Weddingstraße 7	810	681	-	129	-	-	13	-
13357	Berlin	Wiesenstraße 41-42	1.331	1.331	-	-	-	-	25	-
13359	Berlin	Grüntaler Straße 62	1.380	1.352	-	28	-	-	23	1
13359	Berlin	Koloniestraße 72	2.198	1.908	-	290	-	62	33	-
13359	Berlin	Soldiner Straße 5	2.697	2.636	-	60	-	-	38	-
13359	Berlin	Soldiner Straße 70-71	7.339	6.923	-	416	-	110	151	-
13405	Berlin	Avenue-Jean-Mermoz 13	1.130	1.130	-	-	-	-	9	6
13405	Berlin	Avenue-Jean-Mermoz 17	811	811	-	-	-	-	8	4
13405	Berlin	Rue du Capitaine-J.-M.-Maridor (Stellplätze)	-	-	-	-	-	-	-	20
13405	Berlin	Rue du Capitaine-J.-M.-Maridor 2	822	822	-	-	-	-	7	4
13405	Berlin	Rue du Capitaine-J.-M.-Maridor 4	827	827	-	-	-	-	7	4
13405	Berlin	Rue du Capitaine-J.-M.-Maridor 6	824	824	-	-	-	-	8	4
13405	Berlin	Rue du Capitaine-J.-M.-Maridor 7	1.093	1.093	-	-	-	-	9	6
13405	Berlin	Rue du Capitaine-J.-M.-Maridor 8	823	823	-	-	-	-	7	4
13405	Berlin	Rue du Capitaine-J.-M.-Maridor 9	1.101	1.101	-	-	-	-	9	6
13405	Berlin	Rue du Capitaine-J.-M.-Maridor 11	1.121	1.121	-	-	-	-	9	6
13405	Berlin	Rue du Capitaine-J.-M.-Maridor 12	872	872	-	-	-	-	7	4
13405	Berlin	Rue du Capitaine-J.-M.-Maridor 13	1.171	1.171	-	-	-	-	9	6
13405	Berlin	Rue du Capitaine-J.-M.-Maridor 15	1.087	1.087	-	-	-	-	9	6
13405	Berlin	Rue du Capitaine-J.-M.-Maridor 17	1.088	1.088	-	-	-	-	9	6
13467	Berlin	Olafstraße 8-10	73	73	-	-	-	-	1	1
13507	Berlin	Schlieperstraße 5	1.384	1.047	-	336	-	-	20	-
13585	Berlin	Bismarckstraße 62 / Blücherstraße 30 / Gottschedstraße 13	5.999	5.999	-	-	-	173	92	25
13589	Berlin	Am Kiesteich 41-45	1.911	1.911	-	-	-	165	26	-
13589	Berlin	Am Kiesteich 47-53, 55, 57, 59	16.967	16.662	-	306	-	1.446	257	82
13589	Berlin	Am Kiesteich 52, 54	23.409	23.359	-	50	-	907	347	37
13589	Berlin	Am Kiesteich 61-63	3.933	-	-	3.933	-	-	21	28
13589	Berlin	Im Spektefeld 40-44 / Stadtrandstraße 458-474	17.251	16.941	-	310	-	1.885	259	-

PLZ	Ort	Adresse	Gesamt- nutzfläche in m <sup>2</sup>	Wohnen in m <sup>2</sup>	Büro in m <sup>2</sup>	Geschäft in m <sup>2</sup>	Sonstige in m <sup>2</sup>	Gesamte Leerfläche in m <sup>2</sup>	Einheiten	Stellplätze
13589	Berlin	Stadtrandstraße (Stellplätze)	-	-	-	-	-	-	-	270
13589	Berlin	Stadtrandstraße 476-490	9.616	9.616	-	-	-	142	152	-
13591	Berlin	Albrechtshof 1 (Stellplätze)	-	-	-	-	-	-	-	3
13591	Berlin	Albrechtshof 2 (Stellplätze)	-	-	-	-	-	-	-	2
13591	Berlin	Albrechtshof 3 (Stellplätze)	-	-	-	-	-	-	-	12
13591	Berlin	Albrechtshof 4a, 4b (Stellplätze)	-	-	-	-	-	-	-	12
13591	Berlin	Alfons-Loewe-Straße 1, 1a	1.126	1.126	-	-	-	-	12	-
13591	Berlin	Alfons-Loewe-Straße 3	232	232	-	-	-	-	2	-
13591	Berlin	Hamburger Straße 4	563	563	-	-	-	-	6	-
13591	Berlin	Hamburger Straße 6b	561	561	-	-	-	-	6	-
13591	Berlin	Hamburger Straße 18	232	232	-	-	-	-	2	-
13591	Berlin	Hamburger Straße 22	562	562	-	-	-	-	6	-
13591	Berlin	Hamburger Straße 24	292	292	-	-	-	-	3	-
13597	Berlin	Havelstraße 18 / Reformationsplatz 9	766	418	-	322	25	188	13	-
14165	Berlin	Lupsteiner Weg 17	411	411	-	-	-	-	7	-
14165	Berlin	Lupsteiner Weg 17 a	405	405	-	-	-	-	7	-
14165	Berlin	Lupsteiner Weg 17 b	408	408	-	-	-	-	7	-
14165	Berlin	Lupsteiner Weg 17 c	408	408	-	-	-	-	7	-
14165	Berlin	Lupsteiner Weg 17 d	407	407	-	-	-	-	7	-
14165	Berlin	Lupsteiner Weg 17, 17a-17 (Stellplätze)	-	-	-	-	-	-	-	10
14165	Berlin	Zehlendorf I - Breitenstein- / Hocksteinweg (Grundstück)	-	-	-	-	-	-	2	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Breitensteinweg (Grundstück)	-	-	-	-	-	-	40	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Breitensteinweg 6	302	302	-	-	-	-	6	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Breitensteinweg 8	296	296	-	-	-	-	7	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Breitensteinweg 10	296	296	-	-	-	-	7	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Breitensteinweg 12	353	353	-	-	-	61	6	15
14165	Berlin	Zehlendorf I - Ebersteinweg / Hocksteinweg (Grundstück)	-	-	-	-	-	-	11	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Ebersteinweg 3	170	170	-	-	-	-	2	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Ebersteinweg 4	489	489	-	-	-	-	10	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Ebersteinweg 6	374	374	-	-	-	-	9	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Ebersteinweg 7	484	318	-	166	-	-	4	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Ebersteinweg 8	457	457	-	-	-	-	11	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Ebersteinweg 9	375	375	-	-	-	-	5	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Ebersteinweg 10	488	488	-	-	-	-	10	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Hocksteinweg / Windsteiner Weg (Grundstück)	-	-	-	-	-	-	2	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Hocksteinweg 2, 2A, 2B, 2C	57	57	-	-	-	-	1	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Hocksteinweg 3 (Stellplätze)	-	-	-	-	-	-	-	12
14165	Berlin	Zehlendorf I - Hocksteinweg 4	490	490	-	-	-	-	10	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Hocksteinweg 5	508	508	-	-	-	44	10	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Hocksteinweg 6	373	373	-	-	-	-	9	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Hocksteinweg 7	513	513	-	-	-	-	10	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Hocksteinweg 8	457	457	-	-	-	-	10	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Hocksteinweg 9	508	508	-	-	-	-	11	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Hocksteinweg 10	491	491	-	-	-	44	11	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Hocksteinweg 11	504	504	-	-	-	46	10	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Hocksteinweg 12	409	409	-	-	-	-	7	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Hocksteinweg 12A	300	300	-	-	-	-	5	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Hocksteinweg 12B	410	410	-	-	-	-	7	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Hocksteinweg 12C	409	409	-	-	-	-	7	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Hocksteinweg 13	507	507	-	-	-	-	10	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Hocksteinweg 14	517	517	-	-	-	-	11	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Hocksteinweg 15	510	510	-	-	-	-	10	-

PLZ	Ort	Adresse	Gesamt- nutzfläche in m <sup>2</sup>	Wohnen in m <sup>2</sup>	Büro in m <sup>2</sup>	Geschäft in m <sup>2</sup>	Sonstige in m <sup>2</sup>	Gesamte Leerfläche in m <sup>2</sup>	Einheiten	Stellplätze
14165	Berlin	Zehlendorf I - Hocksteinweg 16	528	528	-	-	-	48	10	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Ramstein- / Hocksteinweg (Grundstück)	-	-	-	-	-	-	14	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Ramsteinweg 1	270	270	-	-	-	-	6	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Ramsteinweg 3	452	452	-	-	-	-	8	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Ramsteinweg 5	271	271	-	-	-	-	7	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Ramsteinweg 7	317	317	-	-	-	-	6	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Ramsteinweg 9	414	414	-	-	-	-	8	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Ramsteinweg 11	271	271	-	-	-	-	6	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Ramsteinweg 13	390	390	-	-	-	62	7	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Ramsteinweg 15	169	169	-	-	-	-	3	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Ramsteinweg 15A	450	450	-	-	-	-	7	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Ramsteinweg 15B	293	293	-	-	-	-	6	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Ramsteinweg 15C	298	298	-	-	-	-	5	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Windsteiner Weg 5	499	499	-	-	-	-	7	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Windsteiner Weg 7	437	437	-	-	-	-	8	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Windsteiner Weg 9	417	417	-	-	-	-	7	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Windsteiner Weg 11	418	418	-	-	-	-	7	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Windsteiner Weg 13	652	652	-	-	-	-	10	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Windsteiner Weg 15	189	189	-	-	-	56	3	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Windsteiner Weg 17	355	355	-	-	-	-	6	-
14165	Berlin	Zehlendorf I - Windsteiner Weg 19	355	355	-	-	-	-	6	-
14169	Berlin	Am Hegewinkel 3, 3A, 3B (Grundstück)	-	-	-	-	-	-	1	-
14169	Berlin	Am Hegewinkel 5, 5A, 5B (Grundstück)	-	-	-	-	-	-	1	-
14169	Berlin	Am Hegewinkel 7, 7A, 7B (Grundstück)	-	-	-	-	-	-	1	-

<b>Gesamt</b>	<b>340.073</b>	<b>314.355</b>	<b>3.554</b>	<b>21.672</b>	<b>492</b>	<b>9.704</b>	<b>5.138</b>	<b>1.098</b>
Immobilienvermögen in Mio €	411,6							
Rendite in %	5,9							
Leerstand in %	2,9							

# Dresden

## Sprunghafter Anstieg der Mieten und Kaufpreise

Der Wohnimmobilienmarkt in Dresden hat sich 2014 erneut positiv entwickelt. Die Nachfrage wird getrieben von der guten wirtschaftlichen Entwicklung und dem starken Bevölkerungszuwachs. Mit mehr als 525.000 Einwohnern liegt Dresden leicht hinter Leipzig und ist eine der drei größten Städte (Berlin, Dresden, Leipzig) in den neuen Bundesländern. Dresden ist das politische und kulturelle Zentrum des Bundeslands Sachsen und profitiert von hoher Lebensqualität durch zahlreiche Kunst- und Kulturdenkmäler. Mit rund 63 % Grün- und Waldfläche ist Dresden eine der grünsten Städte Europas.

Der Großraum Dresden gehört zu den wirtschaftsstärksten Räumen in den neuen Bundesländern. Dresden gilt als zukunftsorientierter Hochtechnologiestandort, die wichtigsten Branchen sind Mikroelektronik, Informations- und Kommunikationstechnologie, Nano- und Biotechnologie sowie Luft- und Raumfahrttechnik. Zu den wichtigsten Arbeitgebern zählen SAP, Infineon, Volkswagen und EADS. Die gute wirtschaftliche Entwicklung spiegelt sich auch in der sinkenden Arbeitslosenrate wider, die von nahezu 15 % auf 8,8 % gesunken ist. Mit neun Universitäten und Fachhochschulen mit insgesamt 40.000 Studenten ist Dresden eine bedeutende Universitäts- und Forschungsstadt. Derzeit entsteht in Dresden ein neuer Standort der Fraunhofer-Gesellschaft, der führenden deutschen Forschungseinrichtung. Dieser wird der größte Standort der Gesellschaft in Deutschland sein.

### Mieten und Kaufpreise

Die Preise am Dresdner Wohnimmobilienmarkt sind seit 2009 sprunghaft angestiegen, nachdem der Markt lange Jahre sehr ruhig war. Die durchschnittliche Wohnungsmiete pro Quadratmeter im Erstbezug stieg von 2009 bis 2014 um rund 45 % und liegt nun bei 8,90 €/m<sup>2</sup>/M., die durchschnittlichen Kaufpreise für Erstbezug stiegen um rund 55 %. Damit zählt die Entwicklung am Dresdner Markt zu den dynamischsten in Deutschland und der Trend zeigt weiter nach oben. Die Leerstandsrate liegt bei nur rund 3 %. Der Aufwärtstrend bei den Mieten ist in den durch Plattenbauten dominierten Stadtteilen weniger stark spürbar, in Bezirken, die nahe den großen Arbeitgebern liegen, ist er deutlich stärker.

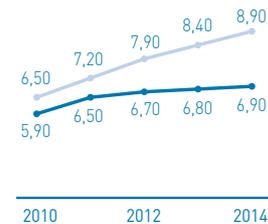
Im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten ist das Preisniveau aber weiterhin moderat und weist noch Steigerungspotenzial auf.

### Renditen

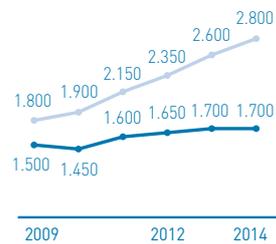
Dresden ist für Immobilieninvestoren dank der anhaltend guten Wirtschaftsentwicklung, die sich auch im Wohnungsmarkt niederschlägt, ein interessanter Investmentmarkt. Die Spitzenrenditen für Mehrfamilienhäuser gingen 2014 leicht auf 5,3 % zurück, die Durchschnittsrenditen lagen bei 6,7 %.

Quelle: bulwiengesa AG/CBRE

Ø Wohnungsmieten  
(in €/m<sup>2</sup>/M.)



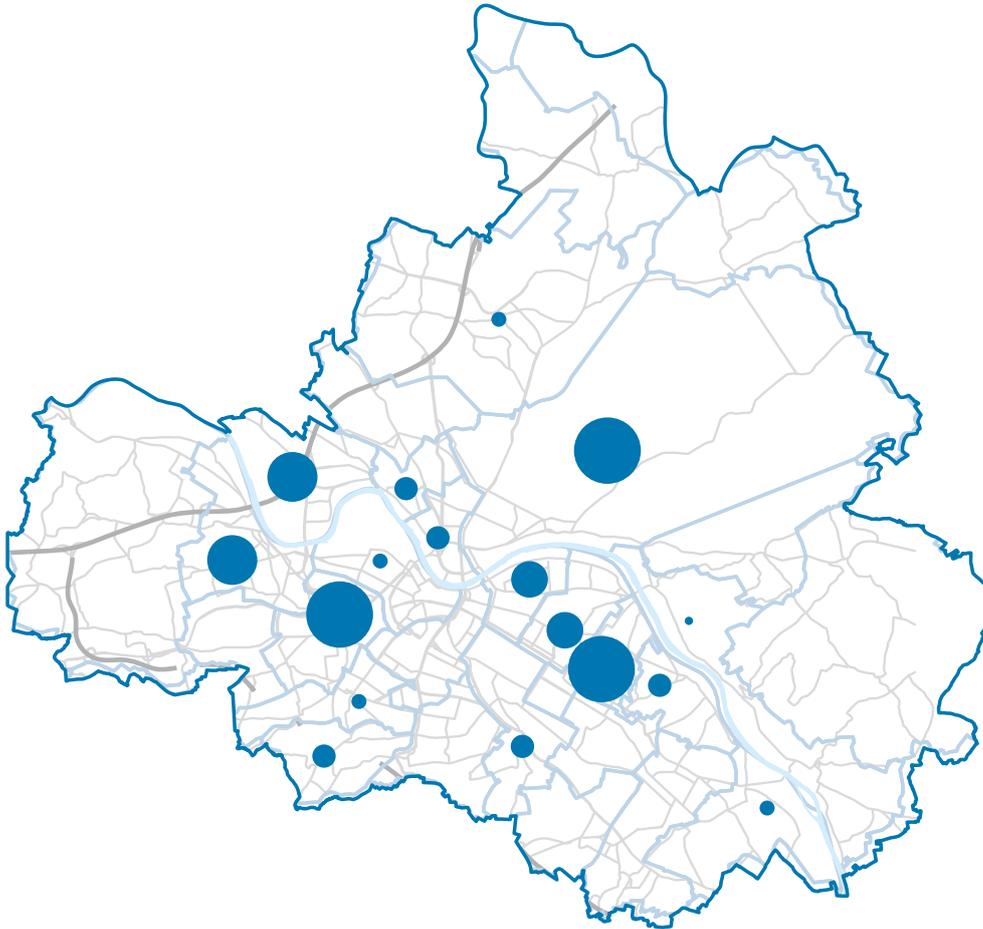
Ø Kaufpreise für Eigentumswohnungen  
(in €/m<sup>2</sup>)



Renditen für Mehrfamilienhäuser  
(in %)

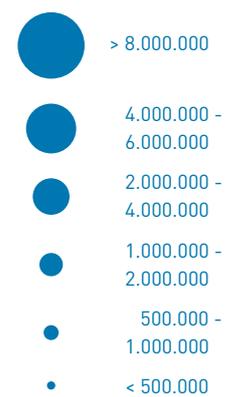


Quelle: bulwiengesa AG/CBRE



Verteilung des  
Immobilienvermögens (in €)

Bezirk	Anzahl der Mieteinheiten	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Altstadt	54	4.116
Blasewitz	110	9.944
Cossebaude / Mobschatz / Oberwartha	5	392
Cotta	161	9.688
Gompitz / Altfranken	-	-
Klotzsche	14	706
Langebrück / Schönborn	-	-
Leuben	38	2.588
Loschwitz	4	289
Neustadt	141	8.733
Pieschen	77	6.340
Plauen	52	5.359
Prohlis	-	-
Schönfeld-Weißig	-	-
Weixdorf	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>656</b>	<b>48.156</b>



PLZ	Ort	Adresse	Gesamt- nutzfläche in m²	Wohnen in m²	Büro in m²	Geschäft in m²	Sonstige in m²	Gesamte Leerfläche in m²	Einheiten	Stellplätze
01067	Dresden	Schweriner Straße 25	905	447	-	458	-	138	11	6
01097	Dresden	Hechtstraße 9	736	736	-	-	-	-	13	5
01097	Dresden	Rudolfstraße 25	472	472	-	-	-	-	8	-
01099	Dresden	Bautzner Straße 14	1.636	1.328	-	308	-	80	16	-
01099	Dresden	Bautzner Straße 46	665	533	-	132	-	62	15	-
01099	Dresden	Görlitzer Straße 7	984	984	-	-	-	-	18	-
01099	Dresden	Hoyerswerdaer Straße 39	1.018	824	-	144	50	-	14	-
01099	Dresden	Louisenstraße 45	1.919	1.666	-	240	13	-	36	1
01099	Dresden	Sebnitzer Straße 36	674	674	-	-	-	-	12	-
01099	Dresden	Tieckstraße 1	628	628	-	-	-	-	9	-
01109	Dresden	Königsbrücker Landstraße 58	706	463	-	243	-	-	14	6
01127	Dresden	Großenhainer Straße 100	679	495	-	184	-	-	10	1
01127	Dresden	Rehefelder Straße 84	637	637	-	-	-	-	10	4
01139	Dresden	Leipziger Straße 181	1.084	912	-	172	-	-	13	-
01139	Dresden	Leipziger Straße 210	924	846	-	78	-	78	14	-
01139	Dresden	Leuckartstraße 5	519	519	-	-	-	-	9	1
01139	Dresden	Overbeckstraße 21	1.582	178	1.404	-	-	-	7	21
01139	Dresden	Roßmählerstraße 18	916	764	-	152	-	105	14	-
01156	Dresden	Weistropfer Straße 5	392	345	-	48	-	-	5	-
01157	Dresden	Birkenhainer Straße 3	470	470	-	-	-	-	10	-
01157	Dresden	Birkenhainer Straße 13	329	329	-	-	-	-	6	-
01157	Dresden	Hölderlinstraße 36	297	297	-	-	-	-	6	-
01157	Dresden	Hölderlinstraße 38	297	297	-	-	-	-	6	-
01157	Dresden	Hölderlinstraße 40	297	297	-	-	-	-	6	-
01157	Dresden	Meißner Landstraße 1	416	364	-	52	-	161	8	-
01157	Dresden	Meißner Landstraße 3	495	365	-	130	-	-	8	7
01157	Dresden	Miltitzer Straße 2a	485	325	161	-	-	-	5	5
01157	Dresden	Pennricher Straße 27	633	453	-	180	-	-	10	-
01157	Dresden	Rennersdorfer Straße 12	328	328	-	-	-	-	6	1
01157	Dresden	Weidentalstraße 33	935	935	-	-	-	25	17	1
01157	Dresden	Zöllmener Straße 48	862	862	-	-	-	-	17	-
01159	Dresden	Bünaustraße 40	637	637	-	-	-	75	12	-
01159	Dresden	Gohliser Straße 21	936	936	-	-	-	-	14	2
01159	Dresden	Malterstraße 25	567	567	-	-	-	-	12	-
01159	Dresden	Rudolf-Renner-Straße 39	817	273	-	544	-	-	6	-

PLZ	Ort	Adresse	Gesamt- nutzfläche in m <sup>2</sup>	Wohnen in m <sup>2</sup>	Büro in m <sup>2</sup>	Geschäft in m <sup>2</sup>	Sonstige in m <sup>2</sup>	Gesamte Leerfläche in m <sup>2</sup>	Einheiten	Stellplätze
01159	Dresden	Schillingstraße 4	887	887	-	-	-	-	12	3
01187	Dresden	Altplauen 2	856	735	-	121	-	-	11	-
01189	Dresden	Karlsruher Straße 29	397	397	-	-	-	-	6	-
01189	Dresden	Karlsruher Straße 70	345	345	-	-	-	-	4	3
01189	Dresden	Karlsruher Straße 83	1.763	86	963	-	714	477	6	-
01189	Dresden	Potschaplter Straße 51	301	301	-	-	-	-	6	5
01219	Dresden	Lockwitzer Straße 26	1.699	1.515	183	-	-	-	19	-
01259	Dresden	Berthold-Haupt-Straße 91	764	489	-	275	-	-	7	6
01277	Dresden	Altenberger Straße 22 / Wittenberger Straße 113	1.341	1.058	-	282	-	-	18	18
01277	Dresden	Altenberger Straße 28	390	279	-	112	-	-	6	8
01277	Dresden	Augsburger Straße 82	1.050	631	-	419	-	-	12	4
01277	Dresden	Ermelstraße 32	914	914	-	-	-	-	13	-
01277	Dresden	Ludwig-Hartmann-Straße 45	2.572	954	-	1.619	-	150	21	18
01279	Dresden	Melli-Beese-Straße 4	1.015	1.015	-	-	-	-	20	20
01279	Dresden	Österreicher Straße 14	395	328	-	67	-	-	6	-
01279	Dresden	Österreicher Straße 27	415	308	-	107	-	228	5	-
01307	Dresden	Fetscherstraße 39	1.393	1.138	-	255	-	-	15	-
01307	Dresden	Käthe-Kollwitz-Ufer 27	757	757	-	-	-	49	11	-
01307	Dresden	Käthe-Kollwitz-Ufer 28	988	988	-	-	-	-	16	-
01307	Dresden	Käthe-Kollwitz-Ufer 37	73	73	-	-	-	73	1	-
01307	Dresden	Käthe-Kollwitz-Ufer 38 (Stellplätze)	-	-	-	-	-	-	-	7
01309	Dresden	Borsbergstraße 21	1.048	849	-	199	-	267	12	-
01309	Dresden	Goetheallee 36a / Waldparkstraße 15	450	120	330	-	-	-	4	-
01309	Dresden	Kretschmerstraße 13	686	215	470	-	-	-	7	2
01309	Dresden	Löscherstraße 31	356	356	-	-	-	97	4	-
01309	Dresden	Pohlandstraße 37	1.137	1.137	-	-	-	-	13	-
01326	Dresden	Körnerplatz 4	289	229	-	60	-	-	4	-

<b>Gesamt</b>	<b>48.156</b>	<b>37.287</b>	<b>3.511</b>	<b>6.581</b>	<b>777</b>	<b>2.066</b>	<b>656</b>	<b>155</b>
<b>Immobilienvermögen in Mio €</b>	<b>46,9</b>							
<b>Rendite in %</b>	<b>7,1</b>							
<b>Leerstand in %</b>	<b>4,3</b>							

# Leipzig

## Wirtschaftsboom befeuert Wohnungsmarkt

Der Markt für Wohnimmobilien in Leipzig entwickelte sich 2014 ausgezeichnet. Motor für den Aufwärtstrend ist die starke wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und der Region. Sowohl etablierte Großkonzerne wie BMW oder DHL als auch zahlreiche Neugründungen in Wachstumsbranchen wie etwa Biotechnologie sorgen für steigende Beschäftigungszahlen und eine sinkende Arbeitslosenrate. Diese fiel binnen zehn Jahren von dramatischen 20,8 % auf nur mehr 10,2 %. Darüber hinaus gewinnt Leipzig auch als Universitätsstadt weiter an Beliebtheit.

Diese Faktoren sorgen dafür, dass die Stadt derzeit mit einem Zuzug von rund 10.000 Personen jährlich deutlich stärker wächst als noch vor wenigen Jahren prognostiziert. Mit mittlerweile 557.000 Einwohnern hat Leipzig Dresden überholt und ist damit zur größten Stadt des Freistaats Sachsen aufgestiegen. Auch für die kommenden Jahre wird ein anhaltend starkes Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum prognostiziert.

### Mieten und Kaufpreise

Seit 2012 entwickeln sich alle wichtigen Kennzahlen für den Wohnungsmarkt klar nach oben: In allen Marktsegmenten, von kostengünstigen Wohnungen bis zum Hochpreisbereich, legten Mieten und Kaufpreise deutlich zu. So stieg der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) von Ende 2011 bis Ende 2014 um mehr als 16 %, die Durchschnittsmieten legten im gleichen Zeitraum um knapp 12 % zu.

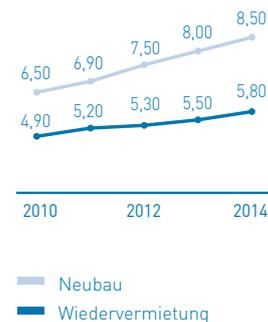
Im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten ist das Preisniveau damit aber weiterhin moderat und weist auch noch Steigerungspotenzial auf.

### Renditen

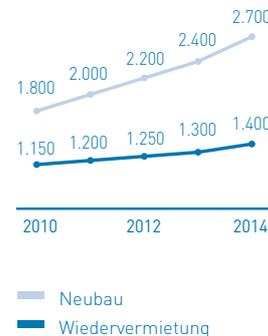
Die starke wirtschaftliche Entwicklung, Bevölkerungswachstum und der positive Trend auf dem Vermietungsmarkt machen Leipzig auch für Immobilieninvestoren äußerst attraktiv. Die Renditen für Mehrfamilienhäuser gingen daher kontinuierlich zurück. 2014 lagen die durchschnittlichen Renditen noch knapp über 7 %, es wurden aber auch bereits Transaktionen mit Renditen von nur mehr 5,5 % verzeichnet.

Quelle: bulwiengesa AG/CBRE

Ø Wohnungsmieten  
(in €/m<sup>2</sup>/M.)



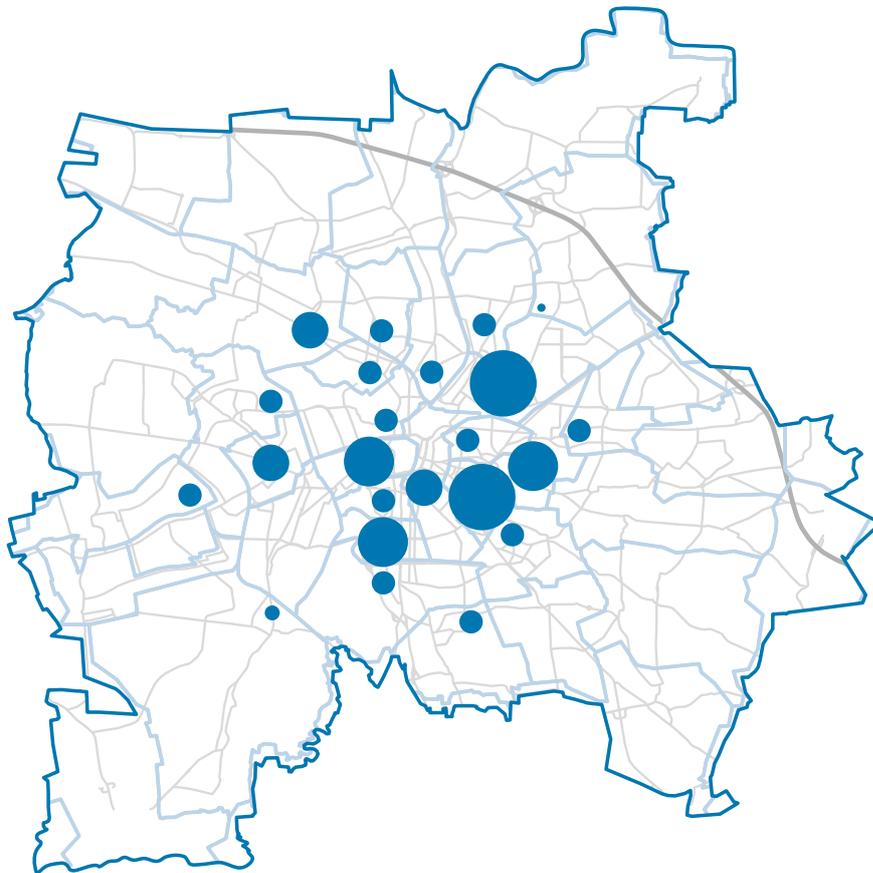
Ø Kaufpreise für Eigentumswohnungen  
(in €/m<sup>2</sup>)



Renditen für Mehrfamilienhäuser  
(in %)

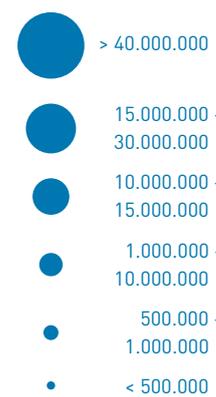


Quelle: bulwiengesa AG/CBRE



Verteilung des Immobilienvermögens (in €)

Bezirk	Anzahl der Mieteinheiten	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Alt-West	395	24.686
Mitte	190	30.276
Nord	304	20.261
Nordost	1.663	107.792
Nordwest	273	15.534
Ost	671	46.818
Süd	319	23.591
Südost	694	46.284
Südwest	123	9.471
West	30	2.024
<b>Gesamt</b>	<b>4.662</b>	<b>326.738</b>



PLZ	Ort	Adresse	Gesamt- nutzfläche in m²	Wohnen in m²	Büro in m²	Geschäft in m²	Sonstige in m²	Gesamte Leerfläche in m²	Einheiten	Stellplätze
04103	Leipzig	Inselstraße 4-6	3.738	2.505	-	1.233	-	84	35	101
04103	Leipzig	Querstraße 31 (Stellplätze)	-	-	-	-	-	-	-	198
04103	Leipzig	Schützenstraße 4-10	11.772	-	-	11.772	-	-	8	14
04105	Leipzig	Christianstraße 27	1.220	1.220	-	-	-	-	12	-
04105	Leipzig	Gneisenaustraße 1	847	847	-	-	-	-	9	-
04105	Leipzig	Hinrichsenstraße 36	672	672	-	-	-	-	10	-
04105	Leipzig	Waldstraße 45	1.413	1.191	222	-	-	-	20	-
04107	Leipzig	Härtelstraße 3	893	765	-	128	-	-	12	-
04107	Leipzig	Karl-Liebcknecht-Straße 53	1.175	982	-	193	-	-	9	-
04107	Leipzig	Paul-Grüner-Straße 8-8b	1.548	1.548	-	-	-	59	16	9
04109	Leipzig	Jahnallee 27 (vorm. Jahnallee 53)	921	681	-	240	-	-	13	-
04109	Leipzig	Nikolaistraße 12-14	3.435	915	-	2.520	-	918	24	19
04109	Leipzig	Ranstädter Steinweg 4 (vorm. Jahnallee 4)	1.507	519	988	-	-	74	14	-
04109	Leipzig	Ritterstraße 15 (Stellplätze)	-	-	-	-	-	-	-	14
04109	Leipzig	Ritterstraße 38-40	1.137	-	-	1.137	-	-	8	-
04129	Leipzig	Anhalter Straße 5	668	668	-	-	-	-	10	-
04129	Leipzig	Delitzscher Straße 46, 48	801	648	-	153	-	221	13	-
04129	Leipzig	Eythstraße 24 / Zschortauer Straße 95	671	671	-	-	-	-	14	-
04129	Leipzig	Haferkornstraße 28	514	514	-	-	-	-	8	-
04129	Leipzig	Nathusiusstraße 17 a+b	1.024	1.024	-	-	-	72	15	-
04129	Leipzig	Wilhelm-Sammet-Straße 4	1.074	844	-	230	-	-	6	-
04155	Leipzig	Berggartenstraße 12	1.045	809	237	-	-	271	11	-
04155	Leipzig	Breitenfelder Straße 2	916	547	-	370	-	57	12	-
04155	Leipzig	Breitenfelder Straße 5	662	605	-	-	57	-	11	-
04155	Leipzig	Cöthner Straße 40	745	745	-	-	-	73	11	-
04155	Leipzig	Georg-Schumann-Straße 112	738	279	209	250	-	80	7	3
04155	Leipzig	Georg-Schumann-Straße 121	619	518	-	101	-	-	10	-
04155	Leipzig	Kanalstraße 4	496	496	-	-	-	-	9	-
04155	Leipzig	Möckernsche Straße 6	673	558	-	116	-	-	10	-
04155	Leipzig	Möckernsche Straße 16	347	347	-	-	-	-	4	-
04155	Leipzig	Natonekstraße 16	344	285	-	59	-	-	4	-
04155	Leipzig	Prellerstraße 57	1.110	841	269	-	-	70	11	-
04155	Leipzig	Reginenstraße 17	475	475	-	-	-	47	10	-
04157	Leipzig	Heinrich-Budde-Straße 6	942	762	180	-	-	147	12	-
04157	Leipzig	Landsberger Straße 22-24	1.739	1.472	-	267	-	584	29	-
04157	Leipzig	Max-Metzger-Straße 6	1.088	1.088	-	-	-	181	16	5
04157	Leipzig	Virchowstraße 9	1.160	1.160	-	-	-	149	37	-
04157	Leipzig	Wilhelm-Plesse-Straße 1	1.038	946	-	92	-	-	13	-
04157	Leipzig	Würkertstraße 2	477	477	-	-	-	-	7	-
04157	Leipzig	Würkertstraße 4	417	417	-	-	-	-	7	-
04157	Leipzig	Würkertstraße 6	476	476	-	-	-	-	7	4
04159	Leipzig	Glesiener Straße 17	431	431	-	-	-	-	9	-
04159	Leipzig	Glesiener Straße 19	357	357	-	-	-	59	8	-
04159	Leipzig	Glesiener Straße 20	560	560	-	-	-	-	8	-
04159	Leipzig	Glesiener Straße 21	486	486	-	-	-	-	8	-
04159	Leipzig	Glesiener Straße 22	350	350	-	-	-	-	6	-
04159	Leipzig	Glesiener Straße 23	350	350	-	-	-	58	8	-
04159	Leipzig	Glesiener Straße 24	391	391	-	-	-	-	7	-
04159	Leipzig	Glesiener Straße 25	357	357	-	-	-	-	8	-
04159	Leipzig	Glesiener Straße 26	347	347	-	-	-	-	6	-
04159	Leipzig	Glesiener Straße 27	484	484	-	-	-	-	8	-
04159	Leipzig	Glesiener Straße 28	477	477	-	-	-	-	7	-
04159	Leipzig	Glesiener Straße 29	356	356	-	-	-	-	8	-
04159	Leipzig	Glesiener Straße 30	344	344	-	-	-	61	6	-
04159	Leipzig	Glesiener Straße 32	479	479	-	-	-	-	7	-
04159	Leipzig	Linkelstraße 21	627	627	-	-	-	-	10	4
04159	Leipzig	Max-Liebermann-Straße 10	303	303	-	-	-	-	6	-
04159	Leipzig	Max-Liebermann-Straße 12	362	362	-	-	-	64	6	-
04159	Leipzig	Max-Liebermann-Straße 14	361	361	-	-	-	-	6	-

PLZ	Ort	Adresse	Gesamt- nutzfläche in m²	Wohnen in m²	Büro in m²	Geschäft in m²	Sonstige in m²	Gesamte Leerfläche in m²	Einheiten	Stellplätze
04159	Leipzig	Max-Liebermann-Straße 16	574	487	-	87	-	108	9	-
04159	Leipzig	Max-Liebermann-Straße 18	594	489	-	105	-	-	9	-
04159	Leipzig	Max-Liebermann-Straße 20	497	388	-	109	-	-	7	-
04159	Leipzig	Papitzer Straße 2	418	418	-	-	-	-	8	-
04159	Leipzig	Papitzer Straße 4	420	420	-	-	-	-	8	-
04159	Leipzig	Pittlerstraße 6	403	403	-	-	-	116	9	2
04159	Leipzig	Radefelder Straße 14	438	438	-	-	-	-	8	-
04159	Leipzig	Radefelder Straße 16	502	502	-	-	-	-	8	1
04159	Leipzig	Radefelder Straße 18	350	350	-	-	-	-	6	-
04159	Leipzig	Radefelder Straße 20	347	347	-	-	-	-	6	-
04159	Leipzig	Radefelder Straße 21	298	298	-	-	-	-	6	1
04159	Leipzig	Radefelder Straße 22	345	345	-	-	-	-	6	-
04159	Leipzig	Radefelder Straße 23	300	300	-	-	-	-	6	1
04159	Leipzig	Radefelder Straße 24	496	496	-	-	-	-	8	-
04159	Leipzig	Radefelder Straße 25	295	295	-	-	-	99	5	1
04159	Leipzig	Radefelder Straße 26	593	515	79	-	-	77	9	-
04159	Leipzig	Radefelder Straße 27	296	296	-	-	-	99	6	-
04159	Leipzig	Radefelder Straße 29	295	295	-	-	-	-	6	-
04159	Leipzig	Radefelder Straße 31	652	585	-	67	-	-	11	-
04177	Leipzig	Aurelienstraße 59	1.357	1.357	-	-	-	-	23	-
04177	Leipzig	Birkenstraße 7 / Kösner Straße 1	1.021	975	-	46	-	-	12	-
04177	Leipzig	Calvisiusstraße 29	1.002	1.002	-	-	-	66	17	3
04177	Leipzig	Calvisiusstraße 38	1.150	1.150	-	-	-	-	18	8
04177	Leipzig	Erich-Köhn-Straße 45	682	682	-	-	-	84	9	-
04177	Leipzig	Erich-Köhn-Straße 61	493	493	-	-	-	-	9	-
04177	Leipzig	Erich-Köhn-Straße 82	427	427	-	-	-	-	16	-
04177	Leipzig	Georg-Schwarz-Straße 31	705	520	-	185	-	-	11	-
04177	Leipzig	Gießnerstraße 2	960	960	-	-	-	-	12	-
04177	Leipzig	Großmannstraße 4	571	571	-	-	-	-	9	3
04177	Leipzig	Großmannstraße 6	602	602	-	-	-	-	9	7
04177	Leipzig	Güntherstraße 3	620	620	-	-	-	56	13	-
04177	Leipzig	Hebelstraße 23	323	323	-	-	-	89	6	-
04177	Leipzig	Hebelstraße 30	614	614	-	-	-	-	8	-
04177	Leipzig	Henricistraße 5b	483	412	-	71	-	-	7	-
04177	Leipzig	Henricistraße 5c	633	633	-	-	-	104	9	-
04177	Leipzig	Henriettenstraße 5	551	551	-	-	-	-	9	-
04177	Leipzig	Karl-Ferlemann-Straße 21	472	472	-	-	-	-	8	-
04177	Leipzig	Kösner Straße 15	1.213	1.213	-	-	-	281	20	7
04177	Leipzig	Lützner Straße 31	816	736	-	80	-	-	10	-
04177	Leipzig	Schadowstraße 1	249	249	-	-	-	-	3	-
04177	Leipzig	Schadowstraße 1a	377	377	-	-	-	-	6	-
04177	Leipzig	Schadowstraße 3	417	417	-	-	-	-	6	-
04177	Leipzig	Schadowstraße 4	309	309	-	-	-	-	6	1
04177	Leipzig	Schadowstraße 4a	301	301	-	-	-	-	6	-
04177	Leipzig	Schadowstraße 6	68	68	-	-	-	-	1	-
04177	Leipzig	Schadowstraße 6a	68	68	-	-	-	-	1	-
04177	Leipzig	Schadowstraße 6b	68	68	-	-	-	-	1	-
04177	Leipzig	Schadowstraße 6c	68	68	-	-	-	-	1	-
04177	Leipzig	Schadowstraße 6d	88	88	-	-	-	-	1	-
04177	Leipzig	Schadowstraße 6e	74	74	-	-	-	-	1	-
04177	Leipzig	Schadowstraße 6f	84	84	-	-	-	-	1	-
04177	Leipzig	Schadowstraße 6g	75	75	-	-	-	-	1	-
04177	Leipzig	Schadowstraße 6h	68	68	-	-	-	-	1	-
04177	Leipzig	Schadowstraße 6i	68	68	-	-	-	-	1	-
04177	Leipzig	Schadowstraße 6k	98	98	-	-	-	-	1	2
04177	Leipzig	Schadowstraße 8	195	195	-	-	-	-	3	-
04177	Leipzig	Schadowstraße 8a	280	280	-	-	-	-	6	-
04177	Leipzig	Schillingstraße 14	348	348	-	-	-	-	6	-
04177	Leipzig	Schillingstraße 16	347	347	-	-	-	-	5	-
04177	Leipzig	Schillingstraße 16a	348	348	-	-	-	-	6	-

PLZ	Ort	Adresse	Gesamt- nutzfläche in m²	Wohnen in m²	Büro in m²	Geschäft in m²	Sonstige in m²	Gesamte Leerfläche in m²	Einheiten	Stellplätze
04177	Leipzig	Schillingstraße 18	350	350	-	-	-	60	6	-
04177	Leipzig	Schillingstraße 20	345	345	-	-	-	-	6	-
04177	Leipzig	Spittastraße 11	557	557	-	-	-	-	8	-
04178	Leipzig	Pestalozzistraße 28	804	725	-	79	-	58	12	-
04178	Leipzig	Pestalozzistraße 29	878	818	-	59	-	60	12	-
04178	Leipzig	Untere Mühlenstraße 24	422	422	-	-	-	-	7	-
04178	Leipzig	Untere Mühlenstraße 33	415	415	-	-	-	-	8	-
04179	Leipzig	Georg-Schwarz-Straße 110	1.096	1.022	-	74	-	66	19	8
04179	Leipzig	Rosenmüllerstraße 14	512	512	-	-	-	-	8	-
04179	Leipzig	William-Zipperer-Straße 127	613	613	-	-	-	-	10	-
04205	Leipzig	Triftstraße 2, 4, 6, 8	2.024	2.024	-	-	-	68	30	-
04229	Leipzig	Gießenerstraße 20	745	745	-	-	-	-	9	7
04229	Leipzig	Industriestraße 20	1.163	1.000	-	163	-	-	13	-
04229	Leipzig	Industriestraße 38	991	940	-	51	-	-	16	-
04229	Leipzig	Karl-Heine-Straße 83	1.275	834	-	441	-	-	17	-
04229	Leipzig	Klingenstraße 30	882	882	-	-	-	-	8	-
04229	Leipzig	Kurt-Kresse-Straße 21, 27	914	914	-	-	-	51	14	-
04229	Leipzig	Luckaer Straße 24	758	758	-	-	-	-	6	1
04229	Leipzig	Ruststraße 12	651	651	-	-	-	-	8	-
04229	Leipzig	Ruststraße 18	617	617	-	-	-	-	8	-
04249	Leipzig	Dieskaustraße 271	668	668	-	-	-	89	12	-
04249	Leipzig	Giordano-Bruno-Straße 9	806	806	-	-	-	-	12	-
04275	Leipzig	Alfred-Kästner-Straße 90	803	803	-	-	-	114	16	5
04275	Leipzig	Arthur-Hoffmann-Straße 53, 55	2.469	2.197	-	272	-	-	26	-
04275	Leipzig	Arthur-Hoffmann-Straße 69	2.141	1.893	-	248	-	184	36	-
04275	Leipzig	Hardenbergstraße 20	160	160	-	-	-	-	2	-
04275	Leipzig	Hardenbergstraße 33	1.670	1.670	-	-	-	-	15	-
04275	Leipzig	Kantstraße 54, 56	1.320	1.320	-	-	-	61	21	3
04275	Leipzig	Kochstraße 6	842	720	-	122	-	172	11	-
04275	Leipzig	Lößniger Straße 11	789	789	-	-	-	-	10	-
04275	Leipzig	Schenkendorfstraße 51	1.093	1.093	-	-	-	-	16	-
04275	Leipzig	Schlegelstraße 4	1.067	1.067	-	-	-	-	8	-
04275	Leipzig	Schlegelstraße 6	810	810	-	-	-	-	5	-
04277	Leipzig	Arno-Nitzsche-Straße 16	899	899	-	-	-	-	9	-
04277	Leipzig	Bornaische Straße 31 (vorm. Fritz-Austel-Straße 31)	873	714	-	159	-	-	12	-
04277	Leipzig	Hildebrandstraße 33	776	776	-	-	-	-	14	-
04277	Leipzig	Karl-Liebknecht-Straße 151	1.133	906	-	227	-	-	19	-
04277	Leipzig	Leopoldstraße 29	684	684	-	-	-	-	14	-
04277	Leipzig	Probsteidaer Straße 11	432	432	-	-	-	-	8	-
04277	Leipzig	Wolfgang-Heinze-Straße 15	1.189	849	-	340	-	-	15	-
04277	Leipzig	Wolfgang-Heinze-Straße 17	694	574	-	120	-	-	10	-
04279	Leipzig	Auenhainer Straße 7	369	369	-	-	-	-	3	1
04279	Leipzig	Bornaische Straße 221	890	727	-	164	-	71	12	-
04279	Leipzig	Eigenheimstraße 16	559	559	-	-	-	-	11	-
04279	Leipzig	Giebnerstraße 1	638	638	-	-	-	-	8	-
04279	Leipzig	Giebnerstraße 3	535	535	-	-	-	-	7	-
04279	Leipzig	Newtonstraße 11	756	756	-	-	-	55	11	4
04299	Leipzig	Breslauer Straße 24	720	720	-	-	-	-	8	-
04299	Leipzig	Holzhäuserstraße 121 / 123	1.157	1.006	-	151	-	-	18	-
04299	Leipzig	Naunhofer Straße 58	1.051	996	-	55	-	-	11	-
04299	Leipzig	Papiermühlstraße 30a	696	696	-	-	-	45	13	-
04315	Leipzig	Bergstraße 4	740	740	-	-	-	153	11	-
04315	Leipzig	Bergstraße 37	727	727	-	-	-	63	7	-
04315	Leipzig	Comeniusstraße 20	943	863	-	64	16	-	15	-
04315	Leipzig	Einertstraße 8	632	632	-	-	-	-	6	-
04315	Leipzig	Jonasstraße 5	824	824	-	-	-	-	13	-
04315	Leipzig	Ludwigstraße 34	648	648	-	-	-	-	10	-
04315	Leipzig	Mariannenstraße 7	832	832	-	-	-	-	12	-
04315	Leipzig	Mariannenstraße 53	433	433	-	-	-	-	8	-
04315	Leipzig	Mariannenstraße 85	607	602	-	-	5	114	11	-

PLZ	Ort	Adresse	Gesamt- nutzfläche in m²	Wohnen in m²	Büro in m²	Geschäft in m²	Sonstige in m²	Gesamte Leerfläche in m²	Einheiten	Stellplätze
04316	Leipzig	Kirchweg 3, 4, 5, 6	2.158	2.158	-	-	-	64	32	-
04317	Leipzig	Breitkopfstraße 4	995	995	-	-	-	-	12	-
04317	Leipzig	Crottendorfer Straße 12	779	779	-	-	-	157	11	-
04317	Leipzig	Hofer Straße 51	743	692	-	51	-	-	13	-
04317	Leipzig	Hofer Straße 53	614	614	-	-	-	-	9	-
04317	Leipzig	Hofer Straße 55	635	635	-	-	-	-	9	-
04317	Leipzig	Hofer Straße 57	612	612	-	-	-	-	9	-
04317	Leipzig	Hofer Straße 59	750	750	-	-	-	-	12	-
04317	Leipzig	Hofer Straße 84	787	676	-	111	-	57	12	-
04317	Leipzig	Hofer Straße 86	640	640	-	-	-	-	9	-
04317	Leipzig	Hofer Straße 88	670	670	-	-	-	-	9	-
04317	Leipzig	Hofer Straße 90	641	641	-	-	-	-	9	-
04317	Leipzig	Hofer Straße 92	743	743	-	-	-	-	13	-
04317	Leipzig	Josephinenstraße 19	731	731	-	-	-	-	10	-
04317	Leipzig	Josephinenstraße 31	633	633	-	-	-	-	7	3
04317	Leipzig	Kippenbergstraße 33	875	875	-	-	-	170	10	-
04317	Leipzig	Nerchauer Straße 1	610	610	-	-	-	-	9	-
04317	Leipzig	Nerchauer Straße 2	642	642	-	-	-	-	11	-
04317	Leipzig	Nerchauer Straße 3	620	620	-	-	-	-	9	-
04317	Leipzig	Nerchauer Straße 4	522	522	-	-	-	-	9	3
04317	Leipzig	Nerchauer Straße 5	540	540	-	-	-	60	9	-
04317	Leipzig	Nerchauer Straße 6	393	393	-	-	-	62	7	-
04317	Leipzig	Oststraße 45	1.298	1.298	-	-	-	107	22	-
04317	Leipzig	Oststraße 56	1.501	1.467	-	34	-	-	14	-
04317	Leipzig	Oststraße 67	734	566	-	169	-	60	10	-
04317	Leipzig	Oststraße 87	537	537	-	-	-	63	9	-
04317	Leipzig	Oststraße 89	530	530	-	-	-	-	9	-
04317	Leipzig	Oststraße 91	523	523	-	-	-	60	9	-
04317	Leipzig	Oststraße 93	530	530	-	-	-	-	9	-
04317	Leipzig	Oststraße 95	776	706	70	-	-	-	13	-
04317	Leipzig	Posadowsky-Anlagen 1	628	628	-	-	-	72	9	-
04317	Leipzig	Posadowsky-Anlagen 2	657	657	-	-	-	-	10	-
04317	Leipzig	Posadowsky-Anlagen 3	658	639	-	-	19	-	11	-
04317	Leipzig	Posadowsky-Anlagen 4	743	743	-	-	-	-	13	-
04317	Leipzig	Posadowsky-Anlagen 5	779	779	-	-	-	-	13	-
04317	Leipzig	Posadowsky-Anlagen 6	641	641	-	-	-	159	9	-
04317	Leipzig	Posadowsky-Anlagen 7	737	737	-	-	-	-	12	-
04317	Leipzig	Posadowsky-Anlagen 8	736	736	-	-	-	-	13	-
04317	Leipzig	Posadowsky-Anlagen 9	926	926	-	-	-	58	28	-
04317	Leipzig	Posadowsky-Anlagen 10	612	612	-	-	-	-	9	-
04317	Leipzig	Posadowsky-Anlagen 11	618	618	-	-	-	-	9	-
04317	Leipzig	Posadowsky-Anlagen 12	620	620	-	-	-	-	9	-
04317	Leipzig	Posadowsky-Anlagen 13	675	675	-	-	-	-	10	-
04317	Leipzig	Posadowsky-Anlagen 14	658	658	-	-	-	-	11	-
04317	Leipzig	Posadowsky-Anlagen 15	650	650	-	-	-	48	10	-
04317	Leipzig	Posadowsky-Anlagen 16	615	615	-	-	-	-	11	-
04317	Leipzig	Posadowsky-Anlagen 17	914	914	-	-	-	71	13	-
04317	Leipzig	Riebeckstraße 6	1.282	1.201	-	81	-	116	24	-
04317	Leipzig	Riebeckstraße 8	821	773	-	48	-	-	11	10
04317	Leipzig	Riebeckstraße 20	1.327	1.070	-	257	-	233	19	-
04317	Leipzig	Steinberger Straße 1	774	751	-	23	-	88	10	-
04317	Leipzig	Steinberger Straße 2	800	708	92	-	-	-	9	-
04317	Leipzig	Steinberger Straße 3	575	575	-	-	-	-	9	-
04317	Leipzig	Steinberger Straße 4	559	559	-	-	-	-	8	-
04317	Leipzig	Steinberger Straße 5	788	788	-	-	-	-	9	-
04317	Leipzig	Steinberger Straße 6	549	549	-	-	-	61	8	-
04317	Leipzig	Steinberger Straße 7	554	554	-	-	-	-	7	-
04317	Leipzig	Steinberger Straße 8	612	612	-	-	-	-	9	-
04317	Leipzig	Steinberger Straße 9	785	702	-	83	-	-	9	-
04317	Leipzig	Steinberger Straße 10	764	764	-	-	-	-	9	-

PLZ	Ort	Adresse	Gesamt-nutzfläche in m²	Wohnen in m²	Büro in m²	Geschäft in m²	Sonstige in m²	Gesamte Leerfläche in m²	Einheiten	Stellplätze
04318	Leipzig	Cichoriusstraße 21	1.359	1.359	-	-	-	-	20	-
04318	Leipzig	Gregor-Fuchs-Straße 29 / Mascovstraße 2-16	8.798	8.729	-	69	-	216	105	-
04318	Leipzig	Gregor-Fuchs-Straße 33, 35 / Peilickestraße 8, 10	2.732	2.732	-	-	-	236	36	-
04318	Leipzig	Hans-Sachs-Straße 4	668	668	-	-	-	-	8	-
04318	Leipzig	Hans-Sachs-Straße 6	848	848	-	-	-	-	9	-
04318	Leipzig	Hans-Sachs-Straße 8	696	696	-	-	-	-	8	-
04318	Leipzig	Jöcherstraße 2-12 / Mascovstraße 3	4.050	4.050	-	-	-	527	83	-
04318	Leipzig	Krönerstraße 44	976	976	-	-	-	-	10	-
04318	Leipzig	Krönerstraße 47	757	757	-	-	-	162	10	-
04318	Leipzig	Krönerstraße 56 / Segerstraße 13	1.709	1.709	-	-	-	132	23	-
04318	Leipzig	Neumannstraße 8	1.303	1.156	-	147	-	230	14	-
04318	Leipzig	Plaußiger Straße 5	608	608	-	-	-	-	9	-
04318	Leipzig	Plaußiger Straße 15	644	570	-	75	-	43	10	-
04318	Leipzig	Rüdiger Straße 9, 10	940	940	-	-	-	57	15	-
04318	Leipzig	Schacherstraße (Stellplätze)	-	-	-	-	-	-	-	36
04318	Leipzig	Schacherstraße 1-6	3.560	3.560	-	-	-	416	67	-
04318	Leipzig	Sellerhäuser Straße 6	795	795	-	-	-	124	11	1
04318	Leipzig	Theodor-Neubauer-Straße 19 A	1.444	1.382	-	62	-	62	16	2
04318	Leipzig	Theodor-Neubauer-Straße 50	647	647	-	-	-	-	7	-
04318	Leipzig	Trinitatisstraße 2-8	4.135	4.135	-	-	-	133	61	-
04328	Leipzig	Karl-Blechen-Straße 9-13	1.605	1.605	-	-	-	-	24	8
04347	Leipzig	Baunackstraße 1	407	407	-	-	-	-	4	-
04347	Leipzig	Baunackstraße 2	469	354	-	115	-	-	5	-
04347	Leipzig	Baunackstraße 3	590	562	-	28	-	-	11	-
04347	Leipzig	Baunackstraße 4	589	589	-	-	-	69	11	-
04347	Leipzig	Baunackstraße 5	347	347	-	-	-	84	5	-
04347	Leipzig	Baunackstraße 6	375	375	-	-	-	-	4	-
04347	Leipzig	Baunackstraße 7	664	612	-	-	52	-	9	-
04347	Leipzig	Baunackstraße 8	612	612	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Baunackstraße 9	482	482	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Baunackstraße 10	794	649	145	-	-	72	8	-
04347	Leipzig	Clara-Wieck-Straße 33	535	515	-	20	-	61	9	-
04347	Leipzig	Clara-Wieck-Straße 35, 37	959	959	-	-	-	101	22	-
04347	Leipzig	Dimpfelstraße 67	703	703	-	-	-	61	12	-
04347	Leipzig	Elsa-Brandström-Straße 1	390	390	-	-	-	97	8	-
04347	Leipzig	Elsa-Brandström-Straße 3	387	387	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 1	530	530	-	-	-	-	8	2
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 2	682	578	104	-	-	-	9	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 3	488	488	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 4	485	485	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 5	570	570	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 6	489	489	-	-	-	-	7	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 7	481	481	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 8	529	529	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 9	484	484	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 10	531	531	-	-	-	-	7	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 11	584	584	-	-	-	68	8	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 12	485	485	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 13	477	477	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 14	490	490	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 15	733	733	-	-	-	166	11	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 16	714	714	-	-	-	54	10	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 17	680	660	-	-	20	127	12	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 18	697	697	-	-	-	-	9	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 19	471	471	-	-	-	-	7	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 20	548	548	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 21	470	470	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 22	504	504	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 23	472	472	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 24	640	640	-	-	-	-	8	-

PLZ	Ort	Adresse	Gesamt- nutzfläche in m²	Wohnen in m²	Büro in m²	Geschäft in m²	Sonstige in m²	Gesamte Leerfläche in m²	Einheiten	Stellplätze
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 25	466	466	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 26	566	566	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 27	472	472	-	-	-	-	6	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 28	545	545	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 29	470	470	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 30	691	691	-	-	-	60	11	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 31	467	467	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 32	760	664	96	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 33	566	566	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 34	482	482	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 35	467	416	-	51	-	63	8	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 36	481	481	-	-	-	-	7	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 37	578	459	-	119	-	-	8	-
04347	Leipzig	Emil-Schubert-Straße 38	480	480	-	-	-	-	7	-
04347	Leipzig	Fridtjof-Nansen-Straße 2	393	393	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Fridtjof-Nansen-Straße 4	392	392	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Fridtjof-Nansen-Straße 6	395	395	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Fridtjof-Nansen-Straße 8	465	465	-	-	-	-	8	1
04347	Leipzig	Fridtjof-Nansen-Straße 10	393	393	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Fridtjof-Nansen-Straße 12	391	391	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Fridtjof-Nansen-Straße 14	396	390	-	-	6	-	8	-
04347	Leipzig	Fridtjof-Nansen-Straße 16	679	679	-	-	-	-	12	-
04347	Leipzig	Gorkistraße 63	831	598	43	190	-	-	11	-
04347	Leipzig	Gorkistraße 65	735	735	-	-	-	-	9	-
04347	Leipzig	Gorkistraße 67	471	471	-	-	-	121	8	-
04347	Leipzig	Gorkistraße 69	508	508	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Gorkistraße 71	503	503	-	-	-	55	8	-
04347	Leipzig	Gorkistraße 73	476	476	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Gorkistraße 75	483	483	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Gorkistraße 77	523	523	-	-	-	69	8	-
04347	Leipzig	Gorkistraße 79	484	411	-	72	-	-	8	-
04347	Leipzig	Gorkistraße 81	538	521	-	17	-	-	9	-
04347	Leipzig	Gorkistraße 83	587	455	-	132	-	-	7	-
04347	Leipzig	Gorkistraße 85	545	475	-	71	-	-	8	-
04347	Leipzig	Gorkistraße 87	445	445	-	-	-	111	8	-
04347	Leipzig	Gorkistraße 89	511	511	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Gorkistraße 91	553	482	-	71	-	54	9	-
04347	Leipzig	Gorkistraße 93	582	486	96	-	-	56	8	-
04347	Leipzig	Gorkistraße 95	548	362	186	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Gorkistraße 97	459	402	-	57	-	-	8	-
04347	Leipzig	Gorkistraße 99	582	522	60	-	-	-	10	-
04347	Leipzig	Gorkistraße 101	557	495	61	-	-	-	11	-
04347	Leipzig	Gorkistraße 103	443	443	-	-	-	71	11	-
04347	Leipzig	Gorkistraße 105	602	583	-	19	-	94	13	-
04347	Leipzig	Gorkistraße 107	457	457	-	-	-	-	16	-
04347	Leipzig	Gorkistraße 109	716	625	91	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Gorkistraße 111	470	470	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Gorkistraße 112	516	415	-	101	-	210	7	-
04347	Leipzig	Gorkistraße 113	689	582	-	107	-	-	11	-
04347	Leipzig	Gorkistraße 118	642	542	100	-	-	141	11	-
04347	Leipzig	Heinrich-Schmidt-Straße 1	349	341	-	-	8	-	5	-
04347	Leipzig	Heinrich-Schmidt-Straße 2	400	382	-	-	18	18	6	6
04347	Leipzig	Heinrich-Schmidt-Straße 3	589	589	-	-	-	48	10	-
04347	Leipzig	Heinrich-Schmidt-Straße 4	382	382	-	-	-	-	4	-
04347	Leipzig	Heinrich-Schmidt-Straße 5	614	614	-	-	-	-	10	-
04347	Leipzig	Heinrich-Schmidt-Straße 6	504	504	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Heinrich-Schmidt-Straße 7	365	365	-	-	-	42	7	-
04347	Leipzig	Heinrich-Schmidt-Straße 8	507	507	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Heinrich-Schmidt-Straße 9	486	486	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Heinrich-Schmidt-Straße 11	456	456	-	-	-	-	8	-

PLZ	Ort	Adresse	Gesamt- nutzfläche in m²	Wohnen in m²	Büro in m²	Geschäft in m²	Sonstige in m²	Gesamte Leerfläche in m²	Einheiten	Stellplätze
04347	Leipzig	Heinrich-Schmidt-Straße 13	487	487	-	-	-	64	8	-
04347	Leipzig	Heinrich-Schmidt-Straße 15	460	460	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Heinrich-Schmidt-Straße 17	681	488	-	59	134	64	10	-
04347	Leipzig	Heinrich-Schmidt-Straße 19	538	538	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Heinrich-Schmidt-Straße 21	455	455	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Kohlweg 2	433	410	-	-	23	23	8	-
04347	Leipzig	Kohlweg 4	571	571	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Kohlweg 6	572	572	-	-	-	71	8	-
04347	Leipzig	Kohlweg 8	732	732	-	-	-	-	12	-
04347	Leipzig	Kohlweg 10	702	642	-	60	-	-	12	-
04347	Leipzig	Kohlweg 12	445	445	-	-	-	48	8	-
04347	Leipzig	Kohlweg 14	445	445	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Kohlweg 16	434	434	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Kohlweg 18	436	436	-	-	-	-	7	-
04347	Leipzig	Kohlweg 20	437	437	-	-	-	55	8	-
04347	Leipzig	Kohlweg 22	443	443	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Kohlweg 24	574	574	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Kohlweg 26	736	736	-	-	-	82	9	-
04347	Leipzig	Kohlweg 28	500	500	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Kohlweg 30	661	661	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Kohlweg 32	840	840	-	-	-	-	10	-
04347	Leipzig	Kohlweg 34	657	657	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Kohlweg 36	529	529	-	-	-	-	8	13
04347	Leipzig	Kuntzschmannstraße 1	522	522	-	-	-	64	8	-
04347	Leipzig	Kuntzschmannstraße 3	657	657	-	-	-	-	10	-
04347	Leipzig	Kuntzschmannstraße 5	465	465	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Kuntzschmannstraße 7	492	474	-	-	19	-	9	-
04347	Leipzig	Kuntzschmannstraße 9	475	475	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Kuntzschmannstraße 11	474	474	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Kuntzschmannstraße 13	777	777	-	-	-	-	12	-
04347	Leipzig	Kuntzschmannstraße 15	565	565	-	-	-	73	8	-
04347	Leipzig	Leostraße 7	619	619	-	-	-	45	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 2	453	453	-	-	-	50	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 3	450	450	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 4	456	456	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 5	454	454	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 6	559	559	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 7	459	459	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 8	515	515	-	-	-	55	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 9	453	453	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 10	561	561	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 11	730	682	-	48	-	-	10	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 12	454	454	-	-	-	60	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 13	517	517	-	-	-	69	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 14	457	457	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 15	492	492	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 16	766	766	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 17	544	544	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 18	491	491	-	-	-	-	7	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 19	539	539	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 20	565	565	-	-	-	70	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 21	492	492	-	-	-	-	7	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 22	540	540	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 23	516	516	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 24	540	540	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 25	699	624	-	75	-	62	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 26	569	569	-	-	-	62	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 27	473	473	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 28	500	500	-	-	-	55	7	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 29	541	541	-	-	-	-	8	-

PLZ	Ort	Adresse	Gesamt- nutzfläche in m²	Wohnen in m²	Büro in m²	Geschäft in m²	Sonstige in m²	Gesamte Leerfläche in m²	Einheiten	Stellplätze
04347	Leipzig	Ploßstraße 30	717	717	-	-	-	-	9	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 31	483	483	-	-	-	-	7	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 32	485	485	-	-	-	64	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 33	545	545	-	-	-	68	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 34	550	550	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 35	478	478	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 36	484	484	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 37	728	728	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 38	548	548	-	-	-	67	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 40	480	480	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Ploßstraße 42	705	705	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Pögnerstraße 1	723	682	-	41	-	121	11	-
04347	Leipzig	Pögnerstraße 3	497	497	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Pögnerstraße 5	501	501	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Pögnerstraße 7	492	492	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Pögnerstraße 9	498	498	-	-	-	-	6	-
04347	Leipzig	Pögnerstraße 11	502	502	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Pögnerstraße 13	494	494	-	-	-	-	7	-
04347	Leipzig	Pögnerstraße 15	643	643	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Taubestraße 8	635	635	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Taubestraße 41	927	904	-	23	-	-	13	-
04347	Leipzig	Taubestraße 49	632	632	-	-	-	125	10	1
04347	Leipzig	Trötzschelstraße 1	357	357	-	-	-	49	7	4
04347	Leipzig	Trötzschelstraße 3	379	379	-	-	-	-	4	-
04347	Leipzig	Trötzschelstraße 6	426	426	-	-	-	57	7	-
04347	Leipzig	Waldbaurstraße 9	737	635	102	-	-	-	11	-
04347	Leipzig	Waldbaurstraße 11	713	713	-	-	-	-	9	-
04347	Leipzig	Waldbaurstraße 13	709	709	-	-	-	-	9	-
04347	Leipzig	Waldbaurstraße 15	593	568	-	-	25	148	9	-
04347	Leipzig	Waldbaurstraße 16	531	531	-	-	-	-	8	-
04347	Leipzig	Waldbaurstraße 18	533	533	-	-	-	-	9	-
04347	Leipzig	Waldbaurstraße 20	760	760	-	-	-	52	13	-
04349	Leipzig	Göteborger Straße 2	471	421	-	50	-	41	8	-
04357	Leipzig	Grunertstraße 11	742	685	-	58	-	-	13	1
04357	Leipzig	Mockauer Straße 35	522	522	-	-	-	68	8	-
04357	Leipzig	Mockauer Straße 95 / Döringstraße 1	2.336	732	790	814	-	388	27	32

<b>Gesamt</b>	<b>326.738</b>	<b>296.112</b>	<b>4.221</b>	<b>26.002</b>	<b>402</b>	<b>14.586</b>	<b>4.662</b>	<b>560</b>
<b>Immobilienvermögen in Mio €</b>	<b>260,9</b>							
<b>Rendite in %</b>	<b>7,6</b>							
<b>Leerstand in %</b>	<b>4,5</b>							

# Nordrhein-Westfalen

## Stabile Perspektive am Wohnungsmarkt

Nordrhein-Westfalen ist mit einem Anteil von rund 22 % am deutschen Bruttoinlandsprodukt das Bundesland mit der höchsten Wirtschaftsleistung. Die Wirtschaftsstruktur hat sich in den vergangenen Jahrzehnten von der traditionellen Kohle- und Stahlindustrie des Ruhrgebiets hin zum Dienstleistungssektor gewandelt. Von den 30 DAX-Unternehmen haben neun ihren Sitz in Nordrhein-Westfalen. Die Arbeitslosenquote beträgt aktuell 8,3 % und liegt damit leicht über dem deutschen Durchschnitt.

Mit 17,5 Mio Einwohnern ist Nordrhein-Westfalen zudem das bevölkerungsreichste Bundesland. Verschiedenen Prognosen zufolge soll die Bevölkerung bis 2030 aber eher schrumpfen. Das statistische Bundesamt Deutschland geht von einem Bevölkerungsrückgang von etwa einer Million Menschen in den nächsten 20 Jahren aus.

Quelle: GENESIS-Online Datenbank des statistischen Bundesamtes (DESTATIS)

### Düsseldorf

Düsseldorf ist die Hauptstadt Nordrhein-Westfalens und die neuntgrößte Stadt Deutschlands. Sie zählt zu den wirtschaftsstärksten Räumen Deutschlands. Nach Frankfurt ist Düsseldorf mit 170 Banken der zweitgrößte Bank- und Börsenstandort in Deutschland. Zahlreiche internationale Unternehmen wie Henkel, Vodafone Deutschland, E.ON oder Metro AG haben ihren Sitz in Düsseldorf. Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt profitiert von der starken Entwicklung des lokalen Dienstleistungssektors. Aufgrund der relativ schwachen Neubauaktivität stiegen die Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen im mittleren und oberen Preissegment weiter leicht an und liegen derzeit bei 3.900 €/m<sup>2</sup> im Erstbezug bzw. 2.400 €/m<sup>2</sup> im Bestand. Die Mietpreise liegen bei rund 12 €/m<sup>2</sup>/M. im Erstbezug und 9,20 €/m<sup>2</sup>/M. im Bestand. Dieser Trend wird sich auch 2015 fortsetzen.

### Wuppertal

Wuppertal liegt südlich des Ruhrgebiets etwa 30 Kilometer östlich von Düsseldorf und hat rund 350.000 Einwohner. Charakteristisch sind die deutlichen Höhenunterschiede innerhalb des Stadtgebiets. Der Wohnungsmarkt in Wuppertal ist zweigeteilt: In den zentralen, dicht bebauten Stadtgebieten ist das Preisniveau signifikant niedriger als in den höher gelegenen Bezirken am Stadtrand. Mieten und Preise sind 2014 im Neubau leicht gestiegen, im Bestand jedoch stagnierten diese. 2015 wird das Preisniveau voraussichtlich stabil bleiben. Die Neuvertragsmieten liegen derzeit bei knapp 6 €/m<sup>2</sup>/M. im Bestand bzw. 8,30 €/m<sup>2</sup>/M. im Neubau; die Kaufpreise liegen bei rund 1.250 €/m<sup>2</sup> im Bestand und 2.500 €/m<sup>2</sup> im Neubau.

### Siegen

Der Landkreis Siegen-Wittgenstein liegt im Südosten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Siegen ist mit rund 99.000 Einwohnern die größte Stadt im Landkreis. Bis 2030 soll die Bevölkerung um 9,5 % wachsen. Die Wirtschaftsstruktur ist vor allem durch mittelständische, produzierende Gewerbe geprägt. Die Mieten und Kaufpreise werden 2015 der stabilen Entwicklung des Jahres 2014 folgen. Der Median der Wohnungsmieten lag 2014 auf Postleitzahlebene zwischen 5,83 und 7,00 €/m<sup>2</sup>/M.

Quelle: bulwiengesa AG/CBRE

Ø Wohnungsmieten Düsseldorf  
(in €/m<sup>2</sup>/M.)



Legend:   
— Neubau  
— Wiedervermietung

Ø Kaufpreise für Eigentumswohnungen Düsseldorf  
(in €/m<sup>2</sup>)



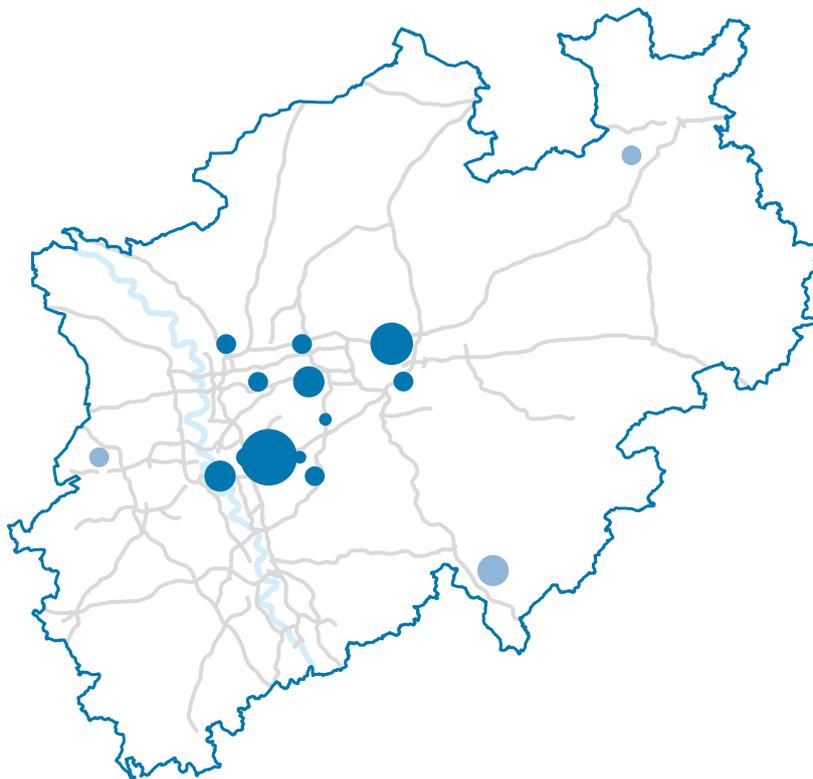
Legend:   
— Neubau  
— Wiedervermietung

Renditen für Mehrfamilienhäuser Wuppertal  
(in %)



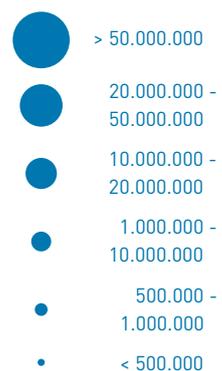
Legend:   
— Spitzenrendite  
— Durchschnittsrendite

Quelle: bulwiengesa AG/CBRE



Verteilung des Immobilienvermögens (in €)

Regierungsbezirk	Anzahl der Mieteinheiten	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Arnsberg	2.533	172.514
Detmold	36	3.270
Düsseldorf	3.375	234.007
Köln	-	-
Münster	147	8.799
<b>Gesamt</b>	<b>6.091</b>	<b>418.589</b>



PLZ	Ort	Adresse	Gesamt- nutzfläche in m²	Wohnen in m²	Büro in m²	Geschäft in m²	Sonstige in m²	Gesamte Leerfläche in m²	Einheiten	Stellplätze
33602	Bielefeld	Friedrich-Ebert-Straße 2	814	704	-	110	-	-	11	-
33602	Bielefeld	Herforder Straße 12	1.344	858	300	186	-	112	14	-
33602	Bielefeld	Obernstraße 21	534	235	-	300	-	-	5	-
33604	Bielefeld	Detmolder Straße 135	578	578	-	-	-	94	6	5
44801	Bochum	Camillo-Sitte-Weg 1-5, 2-4, 7-13 / Gropiusweg 2-4	11.162	11.162	-	-	-	3.804	137	46
44801	Bochum	Gropiusweg 16-22	4.181	4.181	-	-	-	1.821	52	107
44801	Bochum	Peter-Parler-Weg 1-3, 5-11	5.000	5.000	-	-	-	2.704	62	37
44809	Bochum	Amtsplatz 1, 6, 28 / Lohstraße 13-15 / Von-der-Recke-Straße 18	2.368	2.368	-	-	-	299	42	18
44867	Bochum	Beethovenweg 26-28, 30-38 / Stephanstraße 47-50	8.586	8.586	-	-	-	152	136	-
44227	Dortmund	Am Spörkel 55-63 / Am Sturmwald 3	9.316	9.316	-	-	-	1.082	136	-
44227	Dortmund	Am Spörkel 61A [Stellplätze]	-	-	-	-	-	-	-	50
44227	Dortmund	Am Spörkel 65-69 / Am Sturmwald 2, 2A, 4	9.185	9.185	-	-	-	1.577	137	-
44227	Dortmund	Am Spörkel 67A [Stellplätze]	-	-	-	-	-	-	-	64
44227	Dortmund	Am Sturmwald 4-12	4.189	4.142	-	47	-	153	85	-
44227	Dortmund	Am Sturmwald 14, 16	1.470	1.470	-	-	-	137	29	-
44319	Dortmund	Fohlenkampstraße 22-26, 26a-34 / Pöllerstraße 1-11, 13-17	11.748	11.748	-	-	-	625	136	36
40211	Düsseldorf	Am Wehrhahn 57	964	463	-	501	-	-	10	-
40227	Düsseldorf	Eifeler Straße 2, 10-12, 16-18	3.320	3.320	-	-	-	-	59	-
40227	Düsseldorf	Eisenstraße 102	572	514	-	58	-	-	13	10
40229	Düsseldorf	Gumbertsstraße 108	1.459	730	-	729	-	-	20	32
40233	Düsseldorf	Behrenstraße 11	940	656	-	284	-	-	17	4
40235	Düsseldorf	Dorotheenstraße 22, 40, 82	1.949	1.604	-	345	-	-	31	-
40476	Düsseldorf	Collenbachstraße 122	1.289	766	-	523	-	45	21	4
40589	Düsseldorf	Ickerswarder Straße 1	830	596	-	234	-	-	10	4
58256	Ennepetal	Voerder Straße 44-46	1.890	1.063	-	827	-	417	21	17
45127	Essen	Immetstraße 44-46	874	874	-	-	-	68	17	23
45139	Essen	Steeler Straße 107a	546	514	-	33	-	71	9	-
45139	Essen	Steeler Straße 128	603	603	-	-	-	109	12	-
45143	Essen	Dorstener Straße 6	542	542	-	-	-	-	10	-
45143	Essen	Schmitzstraße 3	493	493	-	-	-	55	11	-
45145	Essen	Altendorfplatz 10	391	391	-	-	-	-	8	1
45145	Essen	Breslauer Straße 12	439	407	-	32	-	-	9	-
45145	Essen	Krefelder Straße 31	489	489	-	-	-	121	8	3
45145	Essen	Schederhoffstraße 141	428	428	-	-	-	245	9	-
45149	Essen	Humboldtstraße 308	550	410	-	140	-	86	9	-
45279	Essen	Baumertweg 1-7 / Von Ossietzky-Ring 29-39	13.455	13.455	-	-	-	7.825	176	-
45326	Essen	Altenessener Straße 387	1.007	610	-	397	-	205	10	-
45355	Essen	Frintroper Straße 19	540	540	-	-	-	62	9	-
45359	Essen	Höhenweg 81	420	391	-	29	-	68	8	-
45881	Gelsenkirchen	Vittinghoff-Siedlung 1-9, 2-10, 11-17, 12-18 / Wilhelminenstraße 84-88, 90 / Grillostraße 131-133, 135-137	8.799	8.559	-	239	-	300	147	-
58119	Hagen	Ahmer Weg 26-28, 30-32	1.608	1.608	-	-	-	134	24	39
58119	Hagen	Am Predigerstuhl 5-9, Am Sonnenberg	806	806	-	-	-	61	13	25
58119	Hagen	Piepenstockstraße 9, 11-13, 15-17, 19-21, 23-25, 24, 27-29, 31-33, 43, 47, 49, 51, 53	10.530	10.530	-	-	-	1.368	180	-
58119	Hagen	Piepenstockstraße 70-72, 74-76, 78-80	2.085	2.085	-	-	-	811	36	-
41061	Mönchen- gladbach	Blumenberger Straße 37-39 / Kurstraße 4 / Friedrich-Ebert-Straße 33 / Bachstraße 1	3.955	3.548	-	407	-	405	59	28
45470	Mülheim	Im Beckerfelde 8, 10, 12 / Rühlenweg 25-29 / Steinkuhle 40-44 / Bonnstraße 3-5	12.926	12.926	-	-	-	297	177	73
46117	Oberhausen	Quellstraße 16-18	577	-	-	577	-	216	2	-
46149	Oberhausen	Dragonerstraße 28 / Tilsiter Straße 5	2.640	2.640	-	-	-	132	40	22
46149	Oberhausen	Mathildestraße 42-48a	8.085	8.085	-	-	-	541	103	74
42899	Remscheid	Timmersfeld 33, 35	2.086	2.086	-	-	-	61	33	18
57072	Siegen	Fürst-Johann-Moritz-Straße 1	945	755	-	190	-	96	10	4
57072	Siegen	Kolbergerstraße [Stellplätze]	-	-	-	-	-	-	-	85
57072	Siegen	Kolbergerstraße 57-61, 62-65	12.128	12.128	-	-	-	4.276	164	-

PLZ	Ort	Adresse	Gesamt- nutzfläche in m²	Wohnen in m²	Büro in m²	Geschäft in m²	Sonstige in m²	Gesamte Leerfläche in m²	Einheiten	Stellplätze
57072	Siegen	Spandauer Straße 54, 56	690	690	-	-	-	56	11	-
57072	Siegen	Wallauer Weg 1, 3	1.269	1.269	-	-	-	167	16	5
57076	Siegen	Ludwigstraße 27	341	341	-	-	-	-	6	-
57076	Siegen	Münkershütten 1-5	2.580	2.490	-	90	-	181	43	-
57076	Siegen	Zur Zinsenbach (Stellplätze)	-	-	-	-	-	-	-	50
57076	Siegen	Zur Zinsenbach 44-50	10.351	10.351	-	-	-	2.376	129	-
57078	Siegen	Adolf-Sänger-Straße 1	1.748	1.748	-	-	-	232	23	11
57078	Siegen	Adolf-Sänger-Straße 7, 8, 14, 21, 28	1.980	1.980	-	-	-	412	33	15
57078	Siegen	Adolf-Sänger-Straße 32	1.686	1.686	-	-	-	131	28	-
57078	Siegen	Albichweg 4, 5 / Fichtenweg 35-38 / Schwarzdornweg 3, 4, 8, 9	2.916	2.916	-	-	-	398	46	3
57078	Siegen	Am Rückelchen 18, 20	2.069	2.069	-	-	-	78	27	6
57078	Siegen	Am Sportplatz 5	2.709	2.709	-	-	-	553	33	-
57078	Siegen	Eichenallee 1 C-E	1.908	1.908	-	-	-	170	24	-
57078	Siegen	Einsterweg 2, 4	998	998	-	-	-	59	18	12
57078	Siegen	GINSTERWEG 12 (Stellplätze)	-	-	-	-	-	-	-	6
57078	Siegen	GINSTERWEG 22 (Stellplätze)	-	-	-	-	-	-	-	5
57078	Siegen	GOLDREGENWEG 1 (Stellplätze)	-	-	-	-	-	-	-	6
57078	Siegen	Heckenbergstraße 10-14	1.054	1.054	-	-	-	252	24	-
57078	Siegen	Heckenbergstraße 34-40	664	664	-	-	-	67	10	-
57078	Siegen	Heckenbergstraße 42-46	2.427	2.427	-	-	-	412	36	-
57078	Siegen	Hofbachstraße 74	1.104	1.104	-	-	-	48	23	-
57078	Siegen	Hofbachstraße 79	760	760	-	-	-	85	9	10
57078	Siegen	Kiefernweg 2 A	353	353	-	-	-	-	3	-
57078	Siegen	Kiefernweg 2-18, 32, 34, 37, 39	4.097	4.097	-	-	-	237	70	-
57078	Siegen	Kiefernweg 6, 41a (Stellplätze)	-	-	-	-	-	-	-	16
57078	Siegen	Kiefernweg 20, 22, 22a	1.252	1.252	-	-	-	63	21	11
57078	Siegen	Kiefernweg A (Stellplätze)	-	-	-	-	-	-	-	6
57078	Siegen	Lärchenweg 2 / Ludwig-Kenter-Straße 16 / Otto-Brenner-Straße 23 / Wacholderweg 1-3	1.502	1.502	-	-	-	207	30	-
57078	Siegen	Nußbaumweg 1, 3	659	659	-	-	-	87	8	6
57078	Siegen	Schwarzdornweg 3 (Stellplätze)	-	-	-	-	-	-	-	2
57078	Siegen	Stormstraße 6-22, 45, 47-56, 58, 68 (Stellplätze)	-	-	-	-	-	-	-	48
57078	Siegen	Stormstraße 6-22, 64-72	5.931	5.931	-	-	-	612	88	-
57078	Siegen	Stormstraße 22 a/b, 23-34, 36-58	15.662	15.523	-	139	-	2.334	233	-
57078	Siegen	Stormstraße 23, 25 (Stellplätze)	-	-	-	-	-	-	-	40
57078	Siegen	Stormstraße 45-55, 60, 62	2.976	2.976	-	-	-	272	45	-
57078	Siegen	Wenschtsstraße 63	1.601	1.601	-	-	-	168	32	10
57078	Siegen	ZEPPELINSTRASSE (Stellplätze)	-	-	-	-	-	-	-	6
57078	Siegen	ZEPPELINSTRASSE 28, 30	703	703	-	-	-	39	16	-
57078	Siegen	ZEPPELINSTRASSE 76	400	400	-	-	-	-	6	-
57078	Siegen	ZEPPELINSTRASSE 80, 82	800	800	-	-	-	269	12	-
57078	Siegen	Ziegeleistraße 20	2.130	2.130	-	-	-	520	30	3
42551	Velbert	Friedrichstraße 105-107	1.592	-	-	1.592	-	1.360	13	39
42489	Wülfrath	Tiegenhöfer Straße 31	4.369	4.369	-	-	-	65	56	57
42103	Wuppertal	Aue 86	494	286	-	208	-	208	6	-
42103	Wuppertal	Friedrich-Ebert-Straße 74	531	395	-	135	-	-	8	-
42103	Wuppertal	Hofaue 89	1.785	-	-	1.783	2	1.052	12	1
42103	Wuppertal	Kipdorf 3, 9-11	2.186	1.094	-	1.092	-	789	30	2
42103	Wuppertal	Schöne Gasse 8	646	285	-	361	-	285	6	-
42103	Wuppertal	Sophienstraße 26	812	596	-	216	-	-	5	-
42105	Wuppertal	Friedrichschulstraße 12 a	562	562	-	-	-	22	10	10
42105	Wuppertal	Gerberstraße 30	256	256	-	-	-	-	5	-
42105	Wuppertal	Hombüchel 2-4	995	995	-	-	-	-	19	6
42105	Wuppertal	Kleine Bandstraße 5	522	470	-	51	-	-	10	8
42105	Wuppertal	Lederstraße 7	547	547	-	-	-	-	10	10
42105	Wuppertal	Malerstraße 10	880	880	-	-	-	-	12	5
42105	Wuppertal	Marienstraße 38	255	195	-	60	-	60	4	-
42105	Wuppertal	Neue Nordstraße 23	380	380	-	-	-	55	5	-
42105	Wuppertal	Sattlerstraße 26	789	646	-	143	-	143	9	1

PLZ	Ort	Adresse	Gesamt- nutzfläche in m²	Wohnen in m²	Büro in m²	Geschäft in m²	Sonstige in m²	Gesamte Leerfläche in m²	Einheiten	Stellplätze
42105	Wuppertal	Wirknerstraße 4, 9, 29	1.620	1.620	-	-	-	202	24	-
42107	Wuppertal	Ewaldstraße 20-22, Unterstraße 16-18	2.112	2.112	-	-	-	-	32	15
42107	Wuppertal	Holsteiner Straße 42	616	616	-	-	-	60	10	-
42107	Wuppertal	Straßburger Straße 8	523	523	-	-	-	195	10	-
42109	Wuppertal	Uellendahler Straße 352	482	482	-	-	-	61	8	-
42109	Wuppertal	Vulkanstraße 40 / Südstraße 74-76 / Lahnstraße 6	3.098	2.331	-	767	-	149	40	-
42111	Wuppertal	Horather Straße 153-167	3.506	3.506	-	-	-	65	48	26
42115	Wuppertal	Katernberger Straße 169	1.048	1.048	-	-	-	240	13	10
42115	Wuppertal	Vogelsaue 49	372	372	-	-	-	186	6	-
42117	Wuppertal	Dammstraße 5, Benzstraße 22	980	980	-	-	-	328	16	-
42117	Wuppertal	Lahnstraße 15, Weidenstraße	1.711	-	-	1.711	-	1.053	6	41
42117	Wuppertal	Mainstraße 17	470	470	-	-	-	-	6	2
42119	Wuppertal	Chlodwigstraße 14, 15	909	909	-	-	-	-	15	5
42119	Wuppertal	Kieselstraße 45	390	390	-	-	-	55	8	-
42119	Wuppertal	Ronsdorfer Straße 51	331	331	-	-	-	-	8	-
42119	Wuppertal	Zunftstraße 7	807	807	-	-	-	-	17	6
42275	Wuppertal	Berliner Straße 88-92, 125, 138, 148, 150 / Kohlgarten 6 / Schönberger Ufer 26	8.331	4.941	-	3.390	-	702	96	32
42275	Wuppertal	Feldstraße 19	991	991	-	-	-	-	17	10
42275	Wuppertal	Gemarkter Ufer 21	448	448	-	-	-	-	5	2
42275	Wuppertal	Höhne 20	886	616	-	270	-	-	12	-
42275	Wuppertal	Johannesstraße 7	558	558	-	-	-	213	10	2
42275	Wuppertal	Kleiner Werth 4	522	236	-	286	-	118	6	-
42275	Wuppertal	Normannenstraße 32	311	311	-	-	-	132	7	-
42275	Wuppertal	Sonntagstraße 15	923	923	-	-	-	-	10	10
42275	Wuppertal	Viktorstraße 19-27	1.306	1.306	-	-	-	59	21	9
42277	Wuppertal	Am Eckstein 3, 5, 7 / Wilhelmshavener Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11	1.716	1.716	-	-	-	-	30	4
42277	Wuppertal	Berliner Straße 130	1.142	728	-	380	33	467	13	10
42277	Wuppertal	Collenbuschstraße 1	315	255	-	60	-	189	6	-
42277	Wuppertal	Elbersstraße 36	456	456	-	-	-	70	7	4
42277	Wuppertal	Freiheitstraße 15a	476	476	-	-	-	-	8	2
42277	Wuppertal	Friedrich Tillmannsstraße 21	225	148	-	77	-	-	4	5
42277	Wuppertal	Fürstenstraße 1a	380	380	-	-	-	269	6	-
42277	Wuppertal	Gennebrecker Straße 2 / Kreuzstraße 76	1.758	875	-	662	221	1.191	15	-
42277	Wuppertal	Germanenstraße 24, 86, 100	756	756	-	-	-	283	14	-
42277	Wuppertal	Germanenstraße 77-79	868	868	-	-	-	54	12	-
42277	Wuppertal	Gudrunstraße 11-15	586	563	-	24	-	-	10	1
42277	Wuppertal	Handelstraße 19-21	745	745	-	-	-	70	15	2
42277	Wuppertal	Heinrich-Böll-Straße 159-169	3.435	3.435	-	-	-	-	45	26
42277	Wuppertal	Hildburgstraße 59-61, 63-65	1.055	455	-	600	-	-	8	12
42277	Wuppertal	Hilgershöhe 61-65	1.774	1.774	-	-	-	-	24	19
42277	Wuppertal	Hügelstraße 66-70, 82, 84, 96-116	4.842	4.842	-	-	-	-	87	-
42277	Wuppertal	Hügelstraße 85	705	705	-	-	-	287	12	-
42277	Wuppertal	Langerfelder Straße 115-119	3.992	2.129	-	1.752	111	1.891	35	11
42277	Wuppertal	Rathenaustraße 28	635	635	-	-	-	-	11	4
42277	Wuppertal	Samostraße 2, 2a, 2b	651	651	-	-	-	-	11	-
42277	Wuppertal	Schwarzbach 75	504	504	-	-	-	158	9	-
42277	Wuppertal	Sonnenstraße 19, 120-138, 140-144, 146-148, 151, 153, 155, 157-163, 165-169 / Hügelstraße 118-126	10.372	10.372	-	-	-	77	165	34
42277	Wuppertal	Togostraße 1-11, 2-10, 15, 19, 21-29, 22-32	13.609	13.609	-	-	-	-	147	63
42277	Wuppertal	Wichlinghauser Straße 41, 44	472	472	-	-	-	120	4	-
42279	Wuppertal	Cellerstraße 2-8	715	715	-	-	-	-	15	-
42279	Wuppertal	Löhrlen I, II	8.850	8.850	-	-	-	-	135	40
42279	Wuppertal	Schellenbecker Straße 15-19, 21	1.854	1.854	-	-	-	-	28	19
42281	Wuppertal	Alarichstraße 27, 29	736	736	-	-	-	-	14	-
42281	Wuppertal	Am Sauerholz 1-29/2-26	2.679	2.679	-	-	-	-	28	30
42281	Wuppertal	Elsternstraße 27+29	1.548	1.548	-	-	-	-	18	6
42281	Wuppertal	Goldammerstraße 11	470	441	-	29	-	-	7	-
42281	Wuppertal	Möwenstraße 42	266	266	-	-	-	-	6	-

PLZ	Ort	Adresse	Gesamt- nutzfläche in m²	Wohnen in m²	Büro in m²	Geschäft in m²	Sonstige in m²	Gesamte Leerfläche in m²	Einheiten	Stellplätze
42283	Wuppertal	Ahornstraße 43	400	358	-	42	-	154	6	-
42283	Wuppertal	Bogenstraße 50	565	565	-	-	-	-	9	4
42283	Wuppertal	Eichenstraße 18-20, 24, 24a / Weilchen 5-11	3.020	3.020	-	-	-	-	46	2
42283	Wuppertal	Hohenstein 51-53	549	549	-	-	-	60	12	8
42283	Wuppertal	Kleine Hakenstraße 6-6a, 10	1.602	1.602	-	-	-	-	29	15
42283	Wuppertal	Tannenstraße 126b	409	409	-	-	-	-	7	2
42283	Wuppertal	Tulpenstraße 21, 23	621	621	-	-	-	-	12	-
42283	Wuppertal	Veilchenstraße 2-12	2.658	2.658	-	-	-	-	49	20
42285	Wuppertal	Friedrich-Engels-Allee 282, 312, 349	1.227	827	-	400	-	338	12	9
42285	Wuppertal	Hirschstraße 30	197	197	-	-	-	-	3	2
42285	Wuppertal	Hüefeldstraße 1	657	657	-	-	-	89	12	5
42285	Wuppertal	Kronenstraße 18	361	361	-	-	-	-	6	5
42285	Wuppertal	Rudolfstraße 72, 76, 82-84	2.055	2.055	-	-	-	-	36	22
42287	Wuppertal	Borkumer Straße 19	474	474	-	-	-	39	12	4
42287	Wuppertal	Emilienstraße 61, 63, 65-67, 77, 79 / Brunh 47	3.243	3.243	-	-	-	-	40	-
42287	Wuppertal	Fischertal 74	351	351	-	-	-	185	8	-
42287	Wuppertal	Kriemhildenstraße 4	400	400	-	-	-	-	5	-
42287	Wuppertal	Laaken 79-87	2.235	2.235	-	-	-	-	30	15
42287	Wuppertal	Linde 94	820	720	-	100	-	51	12	17
42287	Wuppertal	Zanellastraße 21	423	423	-	-	-	-	6	-
42289	Wuppertal	Albertstraße 23-25	444	444	-	-	-	334	8	2
42289	Wuppertal	Baumhof 9	460	460	-	-	-	-	8	1
42289	Wuppertal	Brändströmstraße 20	577	577	-	-	-	-	11	1
42289	Wuppertal	Freiligrathstraße 29	461	461	-	-	-	-	6	-
42289	Wuppertal	Ganghofer Straße 21-31	450	450	-	-	-	-	6	1
42289	Wuppertal	Hauffstraße 23, 25, 27	1.424	1.424	-	-	-	-	27	-
42289	Wuppertal	Heckinghauser Straße 4/ 4a	391	391	-	-	-	116	6	2
42289	Wuppertal	Heckinghauser Straße 196	697	564	-	133	-	286	12	3
42289	Wuppertal	Krautstraße 34	548	548	-	-	-	-	9	-
42289	Wuppertal	Krautstraße 38	336	336	-	-	-	57	6	2
42289	Wuppertal	Meyerstraße 25	476	476	-	-	-	-	8	4
42289	Wuppertal	Richard-Strauß-Allee 10-14a / Josef-Haydn-Straße 27-29, 31	1.258	1.258	-	-	-	-	12	10
42289	Wuppertal	Roseggerstraße 26-28 / Werléstraße 77-81	1.790	1.750	-	40	-	40	29	13
42289	Wuppertal	Saarbrücker Straße 38	653	653	-	-	-	-	8	10
42289	Wuppertal	Thomastraße 36-42, 37, 39, 41, 45, 43	2.715	2.715	-	-	-	-	47	1
42289	Wuppertal	Werlestraße 50, 52, 54, 56	1.515	1.515	-	-	-	-	28	-
42327	Wuppertal	Am Sonnenbrunnen 10	441	441	-	-	-	183	6	-
42327	Wuppertal	Garterlaie 50	481	481	-	-	-	72	7	4
42327	Wuppertal	Mondstraße 1	377	377	-	-	-	97	4	-
42369	Wuppertal	Boxberg / Gansbusch / Resedastraße 94a+b	7.119	7.119	-	-	-	36	139	41
42389	Wuppertal	Am Werloh 10	224	224	-	-	-	-	4	-
42389	Wuppertal	Bornscheuerstraße 36	873	873	-	-	-	-	14	6
42389	Wuppertal	Grundstraße 8, 10, 34-42	1.735	1.735	-	-	-	-	36	-
42389	Wuppertal	Jesinghauser Straße 77-83	1.332	1.332	-	-	-	-	24	-
42389	Wuppertal	Kohlenstraße 29, 31	768	768	-	-	-	-	13	1
42389	Wuppertal	Langerfelder Straße 100/100A	831	551	-	280	-	-	9	-
42389	Wuppertal	Schwelmer Straße 13	738	545	-	193	-	363	7	-
42389	Wuppertal	Schwelmer Straße 132	823	713	-	110	-	375	9	1

<b>Gesamt</b>	<b>418.589</b>	<b>394.560</b>	<b>300</b>	<b>23.362</b>	<b>367</b>	<b>56.981</b>	<b>6.091</b>	<b>1.940</b>
<b>Immobilienvermögen in Mio €</b>	<b>276,3</b>							
<b>Rendite in %</b>	<b>8,2</b>							
<b>Leerstand in %</b>	<b>13,6</b>							



conwert-Immobilie Potsdam | Johanna-Just-Straße 9





## LANGFRISTIG ERFOLGREICH

Die conwert-Erfolgsformel lautet 80:20. Mittels Zu- und Verkäufen von Immobilien wird eine Portfoliostruktur mit einem Anteil von 80 % Wohnimmobilien und 20 % Gewerbeimmobilien sowie 80 % Deutschland und 20 % Österreich für Anfang 2016 angestrebt.

# Potsdam

## Hohes Preisniveau mit weiterem Entwicklungspotenzial

Die Hauptstadt des Bundeslandes Brandenburg profitiert von ihrer Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin, an die sie im Nordosten unmittelbar angrenzt. Die weitläufigen Schloss- und Parkanlagen, die als UNESCO-Weltkulturerbe geschützt sind, sowie die Lage an zahlreichen Wasser- und Grünflächen bieten eine hohe Lebensqualität und machen Potsdam zu einer stark gefragten Wohnlage für zahlungskräftige Bevölkerungsschichten. Zudem verzeichnete Potsdam in den vergangenen zehn Jahren ein Bevölkerungswachstum von mehr als 20 %, und die Bevölkerungsprognose liegt mit einem Plus von 7,3 % bis 2030 ebenfalls weit über dem deutschlandweiten Durchschnitt. Dementsprechend ist die Entwicklung des Wohnungsmarkts in Potsdam hervorragend: Im CBRE Ranking von 105 deutschen Städten hinsichtlich der soziodemographischen und -ökonomischen Rahmenbedingungen und Kennzahlen des Wohnungsmarkts belegt Potsdam den dritten Platz.

Potsdam ist ein wichtiger Forschungsstandort mit drei öffentlichen Universitäten und mehr als 30 Forschungseinrichtungen, darunter drei Max-Planck-Institute und zwei Fraunhofer-Institute. Mit rund 3.200 Beschäftigten zählt Potsdam außerdem zu den bedeutendsten Biotech-Standorten in Europa. Wichtige Arbeitgeber sind weiters die Deutschlandzentrale von Oracle, ein VW-Designzentrum, das Konsortium Toll Collect sowie das Filmstudio Babelsberg, eines der führenden Film- und Fernsehproduktionszentren in Europa.

### Mieten und Kaufpreise

Potsdam hat ein hervorragendes Image als gehobene Wohngegend – dementsprechend ist auch das Preisniveau am Wohnungsmarkt mit Mietpreisen über 10 €/m<sup>2</sup>/M. und Kaufpreisen von 3.400 €/m<sup>2</sup> im Erstbezug bereits recht hoch. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien erlebt insbesondere in der Berliner Vorstadt und im nördlichen Babelsberg einen regelrechten Boom. Die Perspektiven in Potsdam sind hinsichtlich Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung weiterhin gut; auch bei Mieten und Preisen ist in den kommenden Jahren von einer Steigerung auszugehen. Die Kaufpreise werden sich dabei aufgrund der starken Nachfrage nach Eigentum noch stärker nach oben entwickeln als die Mieten.

### Renditen

Das positive Image der Stadt und der weiter starke Zuzug machen Potsdam zu einem attraktiven Investitionsziel. Die Spitzenrenditen für Mehrfamilienhäuser sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesunken und liegen derzeit bei rund 5 %, nachdem es 2009 noch rund 6 % waren.

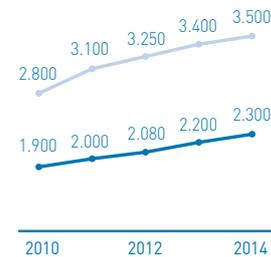
Quelle: bulwiengesa AG/CBRE

Ø Wohnungsmieten  
(in €/m<sup>2</sup>/M.)



— Neubau  
— Wiedervermietung

Ø Kaufpreise für  
Eigentumswohnungen  
(in €/m<sup>2</sup>)



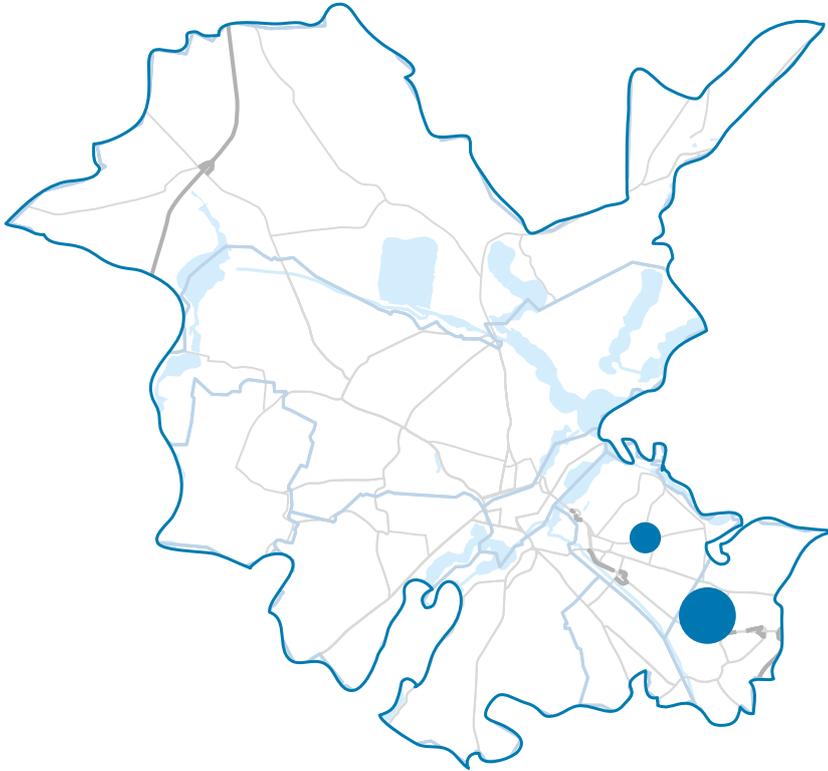
— Neubau  
— Wiedervermietung

Renditen für  
Mehrfamilienhäuser  
(in %)

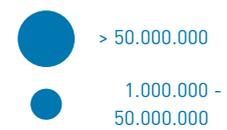


— Spitzenrendite  
— Durchschnittsrendite

Quelle: bulwiengesa AG/CBRE



Verteilung des  
Immobilienvermögens (in €)



Bezirk	Anzahl der Mieteinheiten	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Innenstadt	-	-
Westliche Vorstädte	-	-
Nördliche Vorstädte	-	-
Potsdam-Nord	-	-
Babelsberg	14	1.558
Am Stern / Drewitz / Kirchsteigfeld	1.657	117.837
Potsdam-Süd	-	-
Eiche	-	-
Fahrland	-	-
Golm	-	-
Groß Glienicke	-	-
Grube	-	-
Marquart	-	-
Neu Fahrland	-	-
Satzkorn	-	-
Uetz-Paaren	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>1.671</b>	<b>119.395</b>

PLZ	Ort	Adresse	Gesamt- nutzfläche in m <sup>2</sup>	Wohnen in m <sup>2</sup>	Büro in m <sup>2</sup>	Geschäft in m <sup>2</sup>	Sonstige in m <sup>2</sup>	Gesamte Leerfläche in m <sup>2</sup>	Einheiten	Stellplätze
14480	Potsdam	Am Hirtengraben 11, 13, 15 / Eleonore-Prochaska-Straße 2, 4 / Johanna-Just-Straße 11, 13 / Karoline-Schulze-Straße 2, 4, 6 / Nelly-Sachs-Straße 14, 16	7.824	7.824	-	-	-	-	112	
14480	Potsdam	Am Hirtengraben 17-19 / Bettina-von-Arnim-Straße 2-4 / Nelly-Sachs-Straße 13, 15, 17	6.450	6.450	-	-	-	-	89	
14480	Potsdam	Am Hirtengraben 21, 23, 25 / Dorothea-Schneider-Straße 5, 7, 9 / Maxie-Wander-Straße 6, 8, 10	6.131	6.131	-	-	-	-	95	
14480	Potsdam	Am Hirtengraben 31, 33, 35, 37 / Büdingstraße 2, 4 / Maimi-von-Mirbach-Straße 1-9, 10-18 / Ricarda-Huch-Straße 29, 31, 33, 35	15.018	14.915	-	103	-	50	219	
14480	Potsdam	Anni-von-Gottberg-Straße 5, 7, 9 / Clara-Schumann-Straße 1, 3 / Mildred-Harnack-Straße 6 / Pierre-de-Gayette-Straße 2, 4	6.880	6.296	-	584	-	-	99	
14480	Potsdam	Anni-von-Gottberg-Straße 6, 6a-d / Anni-von-Gottberg-Straße 8, 8a-d / Anni-von-Gottberg-Straße 10	9.933	6.079	-	3.854	-	526	109	
14480	Potsdam	Bellavite-Straße 1, 3, 5, 7 / Ricarda-Huch-Straße 15, 17, 19, 21	5.155	5.155	-	-	-	-	82	
14480	Potsdam	Bettina-von-Arnim-Straße 1, 3, 5 / Dorothea-Schneider-Straße 8, 10, 12 / Maxie-Wander-Straße 2, 4 / Nelly-Sachs-Straße 7, 9, 11	7.635	7.635	-	-	-	-	107	
14480	Potsdam	Clara-Schumann-Straße 5 / Lise-Meitner-Straße 27, 29 / Mildred-Harnack-Straße 5, 7 / Pierre-de-Gayette-Straße 6, 8	6.881	6.881	-	-	-	55	101	
14480	Potsdam	Clara-Schumann-Straße 11, 13, 15, 17, 19, 21 / Marie-Juchacz-Straße 11, 13, 15 / Pierre-de-Gayette-Straße 16, 18	8.042	8.042	-	-	-	-	121	
14480	Potsdam	Dorothea-Schneider-Straße 14	3.058	1.879	-	1.179	-	-	39	
14480	Potsdam	Johanna-Just-Straße 7, 9 / Karoline-Schulze-Straße 1, 3 / Margarete-Buber-Neumann-Straße 2-8 / Nelly-Sachs-Straße 10, 12	7.659	7.659	-	-	-	-	106	
14480	Potsdam	Kamblystraße 1, 2, 3 / Lise-Meitner-Straße 1, 3, 5, 7 / Marie-Hannemann-Straße 2, 4 / Zum Teich 16, 18, 20	10.807	10.807	-	-	-	-	149	
14480	Potsdam	Lise-Meitner-Straße 30, 32, 34 / Clara-Schumann-Straße 7, 9 / Pierre-de-Gayette-Straße 10, 12, 14	6.410	6.410	-	-	-	-	91	
14480	Potsdam	Marie-Juchacz-Straße 26, 28, 30	1.072	1.072	-	-	-	-	18	
14480	Potsdam	Ricarda-Huch-Straße 6a-b, 8, 10, 12 / Eleonore-Prochaska-Straße 6, 8 / Johanna-Just-Straße 2a-d, 4, 6	8.882	8.882	-	-	-	51	120	
14482	Potsdam	Robert-Koch-Straße 4	785	785	-	-	-	119	7	
14482	Potsdam	Robert-Koch-Straße 4a	773	773	-	-	-	-	7	

<b>Gesamt</b>	<b>119.395</b>	<b>113.674</b>	<b>-</b>	<b>5.721</b>	<b>-</b>	<b>800</b>	<b>1.671</b>	<b>938</b>
<b>Immobilienvermögen in Mio €</b>	<b>189,2</b>							
<b>Rendite in %</b>	<b>5,2</b>							
<b>Leerstand in %</b>	<b>0,7</b>							

# Deutschland

## Übrige Märkte

Die generell positive Entwicklung auf dem deutschen Wohnungsmarkt und der kontinuierliche Anstieg der Bevölkerungszahl bilden eine solide Basis für die Marktentwicklung in den zahlreichen Städten, in denen conwert in Deutschland mit kleineren Beständen vertreten ist. Dementsprechend positiv hat sich das conwert-Portfolio entwickelt.

Neben den größten Märkten Berlin, Potsdam, Dresden, Leipzig und Nordrhein-Westfalen (siehe Detailinformationen in den vorigen Kapiteln) zählen dazu u.a. Wiesbaden (Landeshauptstadt Hessen), München (Landeshauptstadt Bayern), Magdeburg (Landeshauptstadt Sachsen-Anhalt), Augsburg, und Erfurt (Landeshauptstadt Thüringen).

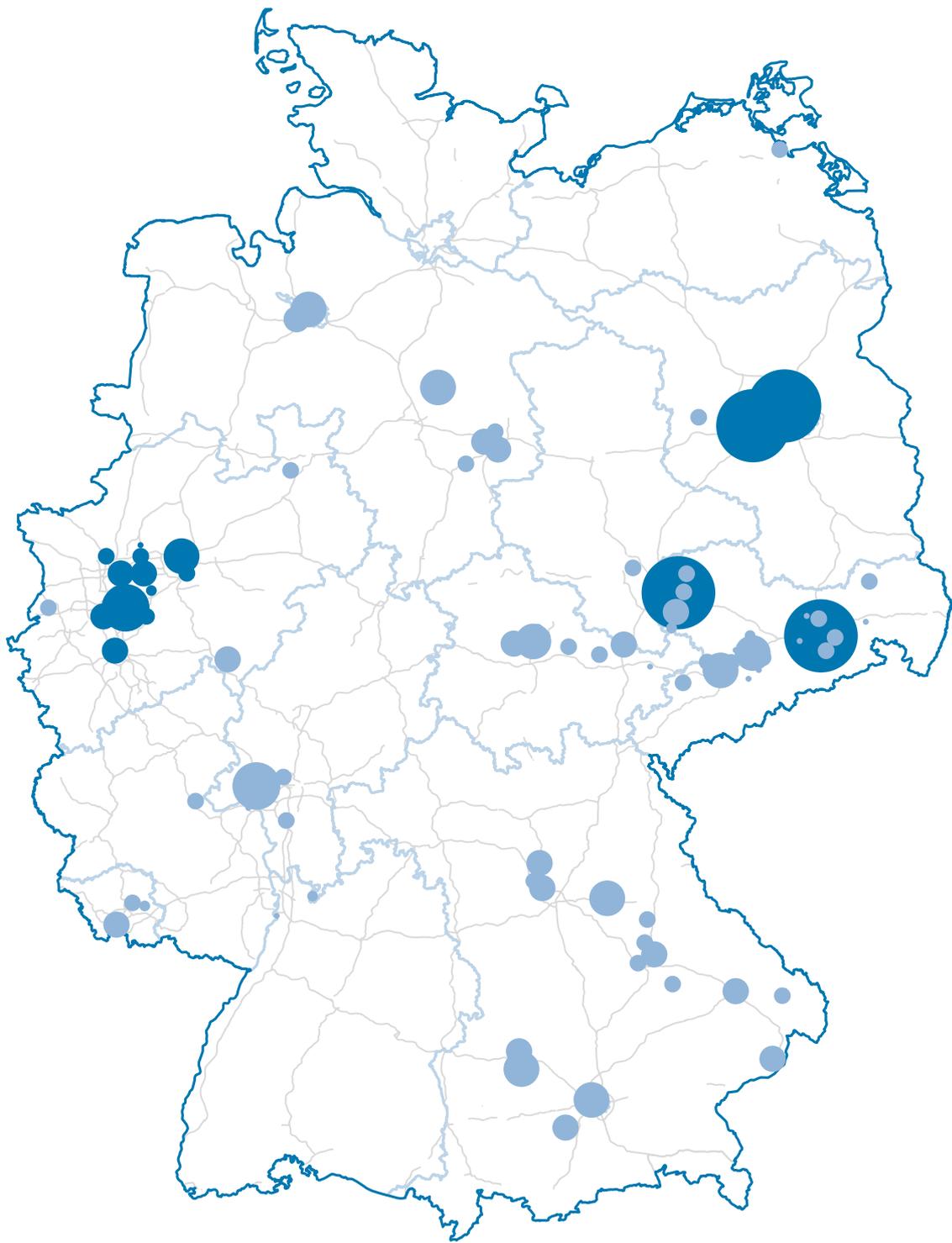
### Wohnungsmarkt

Die guten sozioökonomischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die geringen Wohnungsfertigstellungen und das schwache Angebot in München, Augsburg und Wiesbaden führen auch weiterhin zu leicht steigenden Mieten und Preisen. Der Anstieg in München flacht auf hohem Niveau etwas ab, da die Mieter weniger werden bzw. ins Umland ziehen.

Mieten und Preise bewegen sich in Magdeburg und Erfurt auf einem stabilen Niveau. In der jüngsten Vergangenheit wurde ein leichter Aufwärtstrend beobachtet. Große Miet- und Preissteigerungen werden allerdings nicht erwartet.

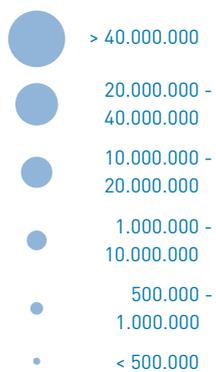
### Leerstand

Laut CBRE-empirica-Leerstandsindex 2014 ist die Leerstandsquote 2013 sowohl in den vier erwähnten Bundesländern als auch in den genannten Städten rückläufig bzw. stabil. Auf Landesebene hat Bayern mit 1,6 % marktaktivem Leerstand die geringste Leerstandsquote, gefolgt von Hessen mit 2,2 %. Der Leerstand in den beiden ostdeutschen Bundesländern befindet sich mit 5,1 % in Thüringen und 7,0 % in Sachsen-Anhalt trotz Rückgang auf einem Niveau über dem gesamtdeutschen Durchschnitt von 3,1 %. In allen genannten Städten liegt die stadtweite Leerstandsquote deutlich unter der des jeweiligen Bundeslandes (ca. 100 bis 200 Basispunkte unterhalb des Bundeslandes). München hat mit 0,4 % den niedrigsten Leerstand deutschlandweit.



■ Kernmärkte  
■ Andere Märkte

Verteilung des  
Immobilienvermögens (in €)



Bundesland	Anzahl der Mieteinheiten	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Baden-Württemberg	-	-
Bayern	595	137.557
Berlin	<sup>*)</sup>	<sup>*)</sup>
Brandenburg (exkl. Potsdam)	159	14.084
Bremen	196	19.220
Hamburg	-	-
Hessen	173	26.436
Mecklenburg-Vorpommern	222	3.510
Niedersachsen	1.036	60.206
Nordrhein-Westfalen	<sup>**)</sup>	<sup>**)</sup>
Rheinland-Pfalz	173	12.069
Saarland	57	40.503
Sachsen (exkl. Dresden, Leipzig)	2.591	152.347
Sachsen-Anhalt	762	59.317
Schleswig-Holstein	-	-
Thüringen	1.074	63.394
<b>Gesamt</b>	<b>7.038</b>	<b>588.643</b>

<sup>\*)</sup> siehe Kapitel „Berlin“

<sup>\*\*)</sup> siehe Kapitel „Nordrhein-Westfalen“

PLZ	Ort	Adresse	Gesamt- nutzfläche in m <sup>2</sup>	Wohnen in m <sup>2</sup>	Büro in m <sup>2</sup>	Geschäft in m <sup>2</sup>	Sonstige in m <sup>2</sup>	Gesamte Leerfläche in m <sup>2</sup>	Einheiten	Stellplätze
04600	Altenburg	Am Lerchenberg 2	1.093	1.093	-	-	-	108	13	1
04600	Altenburg	Brauhausstraße 25	898	898	-	-	-	105	10	11
04600	Altenburg	Carl-von-Ossietzky-Straße 32	709	709	-	-	-	-	8	2
04600	Altenburg	Dr.-Wilhelm-Külz-Straße 3	769	769	-	-	-	-	8	-
04600	Altenburg	Friedrich-Ebert-Straße 9, 9a	1.425	1.079	345	-	-	65	16	13
04600	Altenburg	Geschwister-Scholl-Straße 12, 12a,b,c,d,e,f,g	3.710	3.710	-	-	-	207	51	17
04600	Altenburg	Heinrich-Heine-Straße 3	311	311	-	-	-	-	7	-
04600	Altenburg	Nordstraße 48	520	520	-	-	-	-	5	-
04600	Altenburg	Nordstraße 49	656	656	-	-	-	-	9	-
04600	Altenburg	Rosa-Luxemburg-Straße 15	1.190	841	-	349	-	111	12	-
04600	Altenburg	Rudolf-Breitscheid-Straße 6	437	437	-	-	-	-	5	-
04600	Altenburg	Schmöllnsche Straße 12 / 13	1.492	1.276	-	216	-	181	18	30
04600	Altenburg	Schmöllnsche Straße 14	794	642	-	152	-	-	8	-
86150	Augsburg	Maximilianstraße 35 / Hunoldsgaben 34	4.120	985	1.297	1.021	817	309	35	32
86150	Augsburg	Schaezlerstraße 17	2.424	635	1.309	290	190	-	18	18
86153	Augsburg	Walterstraße 26, 26a, 28, 28a / Simpertstraße 5, 7	2.916	2.916	-	-	-	-	36	6
86153	Augsburg	Walterstraße 27 / Simpertstraße 9	1.164	1.164	-	-	-	-	12	4
86161	Augsburg	Gärtnerstraße 31 [Stellplätze]	-	-	-	-	-	-	-	1
86161	Augsburg	Gärtnerstraße 31a	59	59	-	-	-	-	1	2
86161	Augsburg	Hainhoferstraße 6 / Sanderstraße 10	1.836	-	-	1.836	-	-	1	-
99947	Bad Langensalza	Bergstraße 1 / Mülhhauser Straße 31 / Schulplatz 3	783	286	-	497	-	-	8	-
99947	Bad Langensalza	Friedrich-Hahn-Straße 27-30, 31-34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 40a / Käthe-Kollwitz-Straße 1-4, 5-8, 9-17 / Langer Rasen 15-20	16.069	15.721	-	348	-	647	298	-
55566	Bad Sobernheim	Berliner Straße 20-25, 27, 28, 30	2.261	2.261	-	-	-	146	30	18
55566	Bad Sobernheim	Berliner Straße 29, 31	854	854	-	-	-	70	12	18
55566	Bad Sobernheim	Königsberger Straße 12, 70-74, 76-88	6.550	6.550	-	-	-	1.133	93	21
99955	Bad Tennstedt	Kurstraße 1b, 1c / Markt 16	796	796	-	-	-	74	12	-
02994	Bernsdorf	Albert-Schweizer-Straße 3-15 / Dresdner Straße 40a-40b, 42a-42b, 44a-44b / Pestalozzistraße 11a-11c, 13a-13c, 16a-16d, 18a-18c, 3a-3d	6.595	6.595	-	-	-	192	125	-
02994	Bernsdorf	Fritz-Kube-Ring 2-8, 10-14, 16-20, 22-26	8.154	8.154	-	-	-	1.080	178	-
01877	Bischofswerda	Bahnhofstraße 7	398	226	73	98	-	398	6	-
15831	Blankenfelde-Mahlow	Schülerstraße 17a/b, 19a/b, 21a / Trebbiner Straße 89a/b, 91a/b, 93a/b, 95b / Ziethener Straße 220-226, 228a/b	5.150	5.150	-	-	-	-	64	1
38106	Braunschweig	Göttingstraße 7	1.128	1.128	-	-	-	-	15	-
38106	Braunschweig	Hagenring 63-68, 83 / Gliesmaroder Straße 19	4.531	4.480	-	51	-	224	76	21
38112	Braunschweig	Rheingoldstraße 1-4, 5-6	2.664	2.664	-	-	-	41	56	3
38114	Braunschweig	Wendenring 30	728	728	-	-	-	-	10	-
38118	Braunschweig	Bürgerstraße 16	675	675	-	-	-	54	12	2
38126	Braunschweig	Hermann-von-Vechelde-Straße 12-16	1.714	1.714	-	-	-	56	30	-
28195	Bremen	Daniel-von-Büren-Straße 2, 2a-c	5.637	-	-	5.637	-	-	2	35
28213	Bremen	Crüsemannallee 39	151	151	-	-	-	-	2	-
28213	Bremen	Crüsemannallee 43	111	111	-	-	-	-	1	-
28213	Bremen	Crüsemannallee 47	69	69	-	-	-	-	1	-
28213	Bremen	Kulenkampffallee 154	74	74	-	-	-	-	1	-
28213	Bremen	Kulenkampffallee 156	73	73	-	-	-	-	1	-
28213	Bremen	Kulenkampffallee 163	57	57	-	-	-	-	1	-
28213	Bremen	Kulenkampffallee 169	71	71	-	-	-	-	1	-
28213	Bremen	Kulenkampffallee 170	161	161	-	-	-	-	2	-
28213	Bremen	Kulenkampffallee 179	71	71	-	-	-	-	1	-
28213	Bremen	Kulenkampffallee 193	70	70	-	-	-	-	1	-
28327	Bremen	Düsseldorfer Straße 4	61	61	-	-	-	-	1	-
28327	Bremen	Günther-Hafemann-Straße 32	62	62	-	-	-	-	1	-
28327	Bremen	Günther-Hafemann-Straße 34	63	63	-	-	-	-	1	-

PLZ	Ort	Adresse	Gesamt- nutzfläche in m <sup>2</sup>	Wohnen in m <sup>2</sup>	Büro in m <sup>2</sup>	Geschäft in m <sup>2</sup>	Sonstige in m <sup>2</sup>	Gesamte Leerfläche in m <sup>2</sup>	Einheiten	Stellplätze
28327	Bremen	Günther-Hafemann-Straße 36	62	62	-	-	-	62	1	-
28327	Bremen	Im Ellener Feld 67	60	60	-	-	-	-	1	-
28327	Bremen	Im Ellener Feld 71	64	64	-	-	-	-	1	-
28327	Bremen	Kölner Straße 5	71	71	-	-	-	-	1	-
28327	Bremen	Leverkuser Straße 10	71	71	-	-	-	-	1	-
28327	Bremen	Remscheider Straße 8	67	67	-	-	-	-	1	-
28327	Bremen	Remscheider Straße 9	69	69	-	-	-	-	1	-
28327	Bremen	Remscheider Straße 10	73	73	-	-	-	73	1	-
28327	Bremen	Remscheider Straße 12	73	73	-	-	-	-	1	-
28329	Bremen	Carl-Severing-Straße 4	62	62	-	-	-	-	1	-
28329	Bremen	Carl-Severing-Straße 8	81	81	-	-	-	-	1	-
28329	Bremen	Carl-Severing-Straße 10	61	61	-	-	-	-	1	-
28329	Bremen	Heinrich-Schulz-Straße 28	64	64	-	-	-	-	1	-
28329	Bremen	Philipp-Scheidemann-Straße 23	142	142	-	-	-	-	2	-
28329	Bremen	Wilhelm-Leuschner-Straße 5	65	65	-	-	-	-	1	-
28357	Bremen	Bergiusstraße 8	146	146	-	-	-	-	2	-
28357	Bremen	Flemingstraße 14	55	55	-	-	-	-	1	-
28357	Bremen	Fultonstraße 9	66	66	-	-	-	-	1	-
28357	Bremen	Fultonstraße 11	73	73	-	-	-	-	1	-
28357	Bremen	Kopernikusstraße 77	75	75	-	-	-	-	1	-
28357	Bremen	Ostwaldstraße 5	135	135	-	-	-	-	2	-
28357	Bremen	Ostwaldstraße 7	85	85	-	-	-	-	1	-
28357	Bremen	Wöhlerstraße 1	85	85	-	-	-	85	1	-
28357	Bremen	Wöhlerstraße 5	85	85	-	-	-	-	1	-
28357	Bremen	Wöhlerstraße 7	169	169	-	-	-	-	2	-
28777	Bremen	Hakenwehrstraße 5-11b	6.982	6.920	-	62	-	144	100	84
28777	Bremen	Lüssumer Straße 79-79a	1.134	1.134	-	-	-	-	18	15
28777	Bremen	Rönnebecker Straße 31-33a	2.316	2.316	-	-	-	73	32	16
93133	Burglengenfeld	Regensburgerstraße 58, 60, 64	22.791	-	-	18.260	4.531	251	33	3
09217	Burgstädt	Mohsdorfer Straße 13	1.294	1.294	-	-	-	84	27	-
09217	Burgstädt	Rudolf-Breitscheid-Straße 13	516	516	-	-	-	-	11	-
29229	Celle	Meudonstraße 2-4, 6, 8-10, 12, 14-16, 18-20, 22, 24-26 / Tavistockstraße 1-5, 2-4, 6, 7, 8-12, 9-11, 13, 15-17, 19 / Vorwerker Platz 1-5, 7-9, 17-19	13.062	12.989	-	73	-	73	187	66
29229	Celle	Nordfeld 8-12, 14-18, 20-24, 26-30	5.280	5.280	-	-	-	2.393	64	56
09111	Chemnitz	Elisenstraße 2	1.361	590	417	355	-	355	10	10
09111	Chemnitz	Elisenstraße 4	849	766	-	83	-	35	18	-
09111	Chemnitz	Heinrich-Zille-Straße 12	742	742	-	-	-	116	13	-
09111	Chemnitz	Johann-v.-Zimmermann-Straße 4	946	319	409	209	9	248	14	9
09111	Chemnitz	Mühlenstraße 29	1.525	1.243	-	281	-	574	22	-
09111	Chemnitz	Straße der Nationen 41	495	200	106	188	-	-	6	7
09111	Chemnitz	Straße der Nationen 41a	408	-	-	408	-	-	4	-
09111	Chemnitz	Straße der Nationen 41b	1.065	544	80	441	-	568	16	-
09112	Chemnitz	Agricolastraße 75	1.132	1.099	-	33	-	76	16	-
09112	Chemnitz	Barbarossastraße 41	960	773	-	187	-	87	11	-
09112	Chemnitz	Horst-Menzel-Straße 29	788	788	-	-	-	53	14	-
09112	Chemnitz	Rudolf-Breitscheid-Straße 18	700	700	-	-	-	-	8	11
09112	Chemnitz	Rudolf-Marek-Straße 9	653	594	-	59	-	-	12	-
09112	Chemnitz	Walter-Oertel-Straße 42	1.707	1.326	-	382	-	65	13	-
09113	Chemnitz	Erich-Schmidt-Straße 3-25 / Joachim-Kändler-Straße 8, 14-16	9.828	9.828	-	-	-	316	163	56
09113	Chemnitz	Limbacher Straße 10	619	549	-	70	-	70	9	7
09113	Chemnitz	Straße der Nationen 134	659	659	-	-	-	62	10	8
09114	Chemnitz	Draisdorfer Straße 22, 24, 26, 28, 30	914	914	-	-	-	-	13	8

PLZ	Ort	Adresse	Gesamt- nutzfläche in m²	Wohnen in m²	Büro in m²	Geschäft in m²	Sonstige in m²	Gesamte Leerfläche in m²	Einheiten	Stellplätze
09114	Chemnitz	Wittgensdorfer Straße 10	603	603	-	-	-	80	8	-
09116	Chemnitz	Kochstraße 19	932	792	-	140	-	270	14	-
09116	Chemnitz	Kochstraße 33	677	677	-	-	-	-	9	-
09116	Chemnitz	Schiersandstraße 20	712	631	-	80	-	71	9	9
09116	Chemnitz	Schiersandstraße 22	708	708	-	-	-	-	9	7
09116	Chemnitz	Zwickauer Straße 193	677	472	-	205	-	110	8	-
09116	Chemnitz	Zwickauer Straße 234	554	554	-	-	-	-	7	14
09117	Chemnitz	Lennestraße 7	555	555	-	-	-	56	8	8
09117	Chemnitz	Reichenbrander Straße 118/120 (Stellplätze)	-	-	-	-	-	-	-	13
09117	Chemnitz	Ulmenhof 7-12	1.551	1.551	-	-	-	-	18	1
09120	Chemnitz	Scheffelstraße 121	645	566	79	-	-	172	8	-
09125	Chemnitz	Feudelstraße 4, 6, 8 / Georgenkorchweg 4	1.627	1.627	-	-	-	-	27	-
09126	Chemnitz	Augsburger Straße 89	272	272	-	-	-	-	5	4
09126	Chemnitz	Bernsdorfer Straße 183	736	736	-	-	-	58	14	-
09126	Chemnitz	Bernsdorfer Straße 185	676	676	-	-	-	84	9	-
09126	Chemnitz	Charlottenstraße 13	1.011	970	-	41	-	36	18	-
09126	Chemnitz	Kantstraße 19	272	272	-	-	-	-	8	-
09126	Chemnitz	Vettersstraße 28	753	733	-	20	-	96	13	-
09127	Chemnitz	Adelsbergstraße 35	911	709	-	203	-	117	10	7
09130	Chemnitz	Gießerstraße 43	536	393	-	143	-	62	8	-
09130	Chemnitz	Hammerstraße 11	440	440	-	-	-	-	8	-
09130	Chemnitz	Jakobstraße 66, 67	620	594	26	-	-	-	12	-
09130	Chemnitz	Palmstraße 13 / Hainstraße 124+126	802	642	-	160	-	549	10	34
09131	Chemnitz	Heinrich-Heine-Straße 7	367	312	-	55	-	-	6	5
09131	Chemnitz	Hilbersdorfer Straße 50 / Trinitatisstraße 8-8a, 10-10a, 12-12a, 14-14a	3.482	3.482	-	-	-	316	60	-
64291	Darmstadt	Guerickeweg 7, 9 / Röntgenstraße 43	7.252	-	-	7.252	-	374	12	123
94469	Deggendorf	Graflingerstraße / Bachstraße 13	8.079	3.218	-	2.929	1.932	4.127	52	134
04509	Delitzsch	Windmühlenweg 1-13	2.192	2.192	-	-	-	193	33	-
27749	Delmenhorst	Am Wollepark 11	71	71	-	-	-	71	1	-
27753	Delmenhorst	Dwostraße 74-75, 76-77, 78-78a / Wendenstraße 10, 11, 12, 13, 14-15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23	6.849	6.849	-	-	-	446	136	17
27755	Delmenhorst	Breslauer Straße 20-20a, 22-22a, 24-24a, 26-26a, 28-28a / Hasporter Damm 154-158 / Sven-Hedin-Straße 1-5, 2, 4-12, 7-11, 13-15, 17-19, 21-27, 29-31, 33-35, 37-39	15.010	15.010	-	-	-	1.211	308	40
99084	Erfurt	Bonifaciusstraße 10, 10a	1.006	916	-	90	-	-	14	-
99084	Erfurt	Trommsdorffstraße 12	1.251	1.171	-	81	-	-	16	-
99085	Erfurt	Rathenaustraße 7	436	436	-	-	-	32	10	-
99089	Erfurt	Adalbertstraße 16	418	418	-	-	-	-	8	-
99089	Erfurt	Am Gelben Gut 14 (vorm. Am Gelben Gut 86)	391	391	-	-	-	41	8	-
99089	Erfurt	Am Gelben Gut 15 (vorm. Am Gelben Gut 87)	393	393	-	-	-	-	8	-
99089	Erfurt	Boyneburgufer 9	528	528	-	-	-	-	9	-
99089	Erfurt	Fuchsgrund 12-16, 17-21, 22-26, 27-31 / Reiherweg 1-3, 4-7, 16-18, 19-22 / Riethstraße 19-24	15.583	15.497	-	86	-	86	327	-
99089	Erfurt	Moritzwallstraße 11	397	362	35	-	-	-	8	-
99089	Erfurt	Nordstraße 1	823	704	-	119	-	119	18	4
99092	Erfurt	Blumenstraße 88	494	494	-	-	-	-	8	-
99094	Erfurt	Milchinselstraße 7	736	736	-	-	-	83	12	-
91052	Erlangen	Sieboldstraße 4	5.482	-	-	5.482	-	-	1	48
91052	Erlangen	Sieboldstraße 6, 8	2.046	-	-	2.046	-	2.046	1	18
09661	Falkenau - Gersdorf	Chemnitzer Straße 35	325	325	-	-	-	174	7	-
90762	Fürth	Marienstraße 23	551	551	-	-	-	-	7	-
90762	Fürth	Tannenstraße 1	767	697	-	70	-	-	10	-
90763	Fürth	Fichtenstraße 35	962	962	-	-	-	-	12	-

PLZ	Ort	Adresse	Gesamt- nutzfläche in m²	Wohnen in m²	Büro in m²	Geschäft in m²	Sonstige in m²	Gesamte Leerfläche in m²	Einheiten	Stellplätze
90763	Fürth	Kaiserstraße 177 / Karolinenstraße 18-20	2.704	633	-	1.894	177	64	19	9
90763	Fürth	Salzstraße 14	715	715	-	-	-	-	10	-
90763	Fürth	Steubenstraße 22	1.135	805	60	270	-	-	16	-
94333	Geiselhöring	Landshuter Straße 88	3.029	-	-	3.029	-	-	5	1
07545	Gera	Robert-Fischer-Straße 6	92	92	-	-	-	-	1	1
08371	Glauchau	Annenstraße 32	352	352	-	-	-	-	6	-
08371	Glauchau	Auestraße 102-108, 110-114	2.219	2.219	-	-	-	250	36	-
08371	Glauchau	Frankenweg 2-4	620	620	-	-	-	-	15	-
08371	Glauchau	Lessingstraße 27	265	265	-	-	-	33	7	-
08371	Glauchau	Lungwitzter Straße 28-30	707	707	-	-	-	64	13	-
08371	Glauchau	Pestalozzistraße 52-54, 56, 58, 83	1.852	1.852	-	-	-	57	32	-
08371	Glauchau	Sachsenallee 15-49	3.981	3.870	-	111	-	74	66	-
08371	Glauchau	Scherbergplatz 2-3, 5-6	1.826	1.826	-	-	-	-	24	7
08371	Glauchau	Virchowstraße 2-6, 8-10	2.042	2.042	-	-	-	-	34	28
08371	Glauchau	Vogtlandstraße 1-2	734	734	-	-	-	45	18	1
08371	Glauchau	Westfalenweg 10-22	2.795	2.795	-	-	-	2.795	63	3
17489	Greifswald	Soldmannstraße 19-22	3.510	3.510	-	-	-	49	222	64
01900	Großröhrsdorf	Mühlstraße 1	2.955	1.053	-	1.902	-	274	20	5
09661	Hainichen	Am Damm 3	436	367	-	69	-	68	8	-
09661	Hainichen	An der Mühle 2	199	137	-	62	-	-	4	-
09661	Hainichen	August-Bebel-Straße 7	223	223	-	-	-	-	4	4
09661	Hainichen	Berthelsdorfer Straße 38 / Oederaner Straße 4 / Talstraße 33, 35, 37	514	514	-	-	-	152	17	16
09661	Hainichen	Ernst-Thälmann-Straße 31, 31a, 31b, 35	1.475	1.143	-	332	-	88	30	4
09661	Hainichen	Feldstraße 13	53	53	-	-	-	-	1	-
09661	Hainichen	Frankenberger Straße 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50	3.206	3.206	-	-	-	1.421	57	-
09661	Hainichen	Franz-Hübsch-Straße 3, 5, 7, 12, 14	1.846	1.846	-	-	-	644	33	5
09661	Hainichen	Friedrich-Gottlob-Keller-Siedlung 1-11, 13-27, 29-35, 37-43, 77-97	15.370	15.301	-	69	-	4.290	269	122
09661	Hainichen	Gellertstraße 25	442	442	-	-	-	91	10	-
09661	Hainichen	Hauptstraße 17, 18, 45, 46, 191	938	938	-	-	-	372	21	3
09661	Hainichen	Heinrich-Heine-Straße 24, 26	900	900	-	-	-	130	16	-
09661	Hainichen	Käthe-Kollwitz-Straße 4	234	234	-	-	-	-	4	-
09661	Hainichen	Kratzmühler Straße 3, 4-6, 8	1.088	1.088	-	-	-	830	20	1
09661	Hainichen	Lindenweg 1, 2, 3, 4	1.009	1.009	-	-	-	188	16	16
09661	Hainichen	Michael-Meurer-Straße 1/3, 2, 4, 5/7	2.224	2.224	-	-	-	108	37	-
09661	Hainichen	Mittweidaer Straße 7	450	349	-	101	-	58	8	-
09661	Hainichen	Nossener Straße 28	328	328	-	-	-	114	6	1
09661	Hainichen	Ottendorfer Hang 3, 5, 11-17, 19-25, 23-27, 36-44	10.762	10.475	-	286	-	4.389	238	219
06108	Halle	Leipziger Straße 43	531	350	-	181	-	-	8	-
06120	Halle	Talstraße 36	466	466	-	-	-	67	6	6
07743	Jena	Dornburger Straße 15	404	404	-	-	-	-	5	-
07743	Jena	Käthe-Kollwitz-Straße 12	685	490	-	195	-	-	6	-
07743	Jena	Saalbahnhofstraße 29	643	643	-	-	-	-	16	10
07743	Jena	Sophienstraße 10	741	606	134	-	-	-	6	-
07745	Jena	Kahlaische Straße 29	370	370	-	-	-	-	7	4
07745	Jena	Kahlaische Straße 66 / 68	589	589	-	-	-	61	8	1
07745	Jena	Mühlenstraße 55	343	272	-	71	-	42	7	-
07749	Jena	Wöllnitzer Straße 30	326	326	-	-	-	45	8	-
38154	Königslutter	Am Lauinger Weg 1, 2, 3, 4, 5, 6 / Am Pastorenkam 16, 17, 18 / Fallersleber Straße 17a-17b, 18a-18b	5.470	5.470	-	-	-	175	93	4
66869	Kusel	Oberer Holler 12-16	1.202	1.202	-	-	-	463	18	6
66869	Kusel	Oberer Holler 23-27	1.202	1.202	-	-	-	389	18	6
09212	Limbach	Heinrich-Mauersberger-Ring 24 a-k	987	987	-	-	-	-	13	-

PLZ	Ort	Adresse	Gesamt- nutzfläche in m <sup>2</sup>	Wohnen in m <sup>2</sup>	Büro in m <sup>2</sup>	Geschäft in m <sup>2</sup>	Sonstige in m <sup>2</sup>	Gesamte Leerfläche in m <sup>2</sup>	Einheiten	Stellplätze
39104	Magdeburg	Breiter Weg 225	1.259	1.090	-	169	-	-	18	-
39104	Magdeburg	Breiter Weg 231	1.541	1.143	-	397	-	68	11	-
39104	Magdeburg	Hasselbachpassage	9.988	3.254	3.383	3.352	-	575	72	151
39104	Magdeburg	Hegelstraße 27	1.276	929	25	187	135	121	14	-
39104	Magdeburg	Leibnizstraße 41	923	758	-	165	-	-	11	-
39104	Magdeburg	Leibnizstraße 46	816	816	-	-	-	-	16	-
39104	Magdeburg	Seumestraße 3	1.096	986	-	110	-	-	11	-
39104	Magdeburg	Sternstraße 30	2.111	1.429	-	682	-	153	23	-
39108	Magdeburg	Immermannstraße 23	892	759	-	133	-	-	20	-
39108	Magdeburg	Liebkechtstraße 32	1.237	1.182	-	55	-	-	16	28
39108	Magdeburg	Matthissonstraße 10	820	820	-	-	-	-	8	-
39108	Magdeburg	Olvenstedter Straße 15	2.007	1.648	65	294	-	72	29	5
39112	Magdeburg	Helmholtzstraße 18	941	941	-	-	-	-	13	-
39112	Magdeburg	Klausenerstraße 18, 18a	1.218	1.022	-	196	-	-	15	19
39112	Magdeburg	Klausenerstraße 31, 31a	1.115	1.115	-	-	-	-	10	11
39112	Magdeburg	Raiffeisenstraße 30	693	531	-	161	-	-	11	-
55122	Mainz	In der Meielache 38 (Grundstück)	-	-	-	-	-	-	1	-
04416	Markkleeberg	Hauptstraße 33	1.040	968	-	72	-	-	12	2
04416	Markkleeberg	Koburger Straße 98	852	852	-	-	-	-	7	-
01662	Meißen	Neugasse 23	357	267	-	90	-	-	4	-
86405	Meitingen	Via Claudia 1-9	8.948	-	-	8.948	-	-	19	-
80992	München	Bayerwaldstraße 8-18	7.664	-	-	7.664	-	-	4	90
81375	München	Maenherstraße 40 und 45	1.824	1.824	-	-	-	132	30	30
81825	München	Kreillerstraße 215	5.707	-	-	5.707	-	-	4	125
06618	Naumburg	Am Georgentor 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10	2.727	2.727	-	-	-	-	41	-
06618	Naumburg	Am Michaelisholz 1, 2	2.395	2.395	-	-	-	95	35	35
06618	Naumburg	Am Michaelisholz 3	2.036	2.036	-	-	-	91	28	28
06618	Naumburg	Am Michaelisholz 4, 5	2.231	2.231	-	-	-	-	35	19
06618	Naumburg	Am Michaelisholz 6, 7	2.656	2.656	-	-	-	-	40	40
06618	Naumburg	Am Michaelisholz 8, 9	2.703	2.703	-	-	-	-	36	44
06618	Naumburg	Am Michaelisholz 13	2.257	2.257	-	-	-	-	38	20
06618	Naumburg	Am Michaelisholz 14	2.300	2.123	-	177	-	-	38	16
06618	Naumburg	Am Michaelisholz 15	2.257	2.257	-	-	-	-	38	18
06618	Naumburg	Lindenring 4	271	242	-	28	-	-	4	-
06618	Naumburg	Mägdestieg 1, 3, 5	1.232	1.232	-	-	-	-	18	16
06618	Naumburg	Oststraße 34, 36	1.363	1.269	-	95	-	95	16	17
06618	Naumburg	Salzstraße 15, 16	1.196	809	-	387	-	115	11	45
06618	Naumburg	Thränhardt-Siedlung 1, 2, 3, 4, 5	3.220	3.220	-	-	-	74	52	40
66538	Neunkirchen	Bahnhofstraße 48	2.314	-	-	2.314	-	-	10	-
93152	Nittendorf	Am Marktplatz 8	4.399	-	-	-	4.399	-	1	-
90402	Nürnberg	Vordere Sterngasse 21	894	559	-	315	20	-	12	4
90403	Nürnberg	Vordere Ledergasse 4, 6	1.702	532	204	764	201	-	14	-
90408	Nürnberg	Pilotystraße 45	1.068	897	-	125	46	50	18	-
90419	Nürnberg	Helmstraße 39 / Johannisstraße 95	661	248	77	337	-	-	8	-
90429	Nürnberg	Feuerleinstraße 20	582	540	-	42	-	-	12	-
90429	Nürnberg	Fürther Straße 87	781	677	-	104	-	-	10	-
90429	Nürnberg	Volprechtstraße 12	818	818	-	-	-	72	14	2
90439	Nürnberg	Rothenburger Straße 106	1.256	910	-	345	-	187	9	-
90439	Nürnberg	Schwabacher Straße 86	977	825	-	152	-	-	12	-
90443	Nürnberg	Knauerstraße 8	1.561	625	-	936	-	173	10	-
90443	Nürnberg	Knauerstraße 10	1.313	1.011	-	302	-	-	14	-
90443	Nürnberg	Osianderstraße 4	742	742	-	-	-	-	12	1
90443	Nürnberg	Petzoltstraße 6	1.434	1.434	-	-	-	-	12	-
90459	Nürnberg	Pillenreuther Straße 57	811	637	-	128	46	-	12	-

PLZ	Ort	Adresse	Gesamt- nutzfläche in m <sup>2</sup>	Wohnen in m <sup>2</sup>	Büro in m <sup>2</sup>	Geschäft in m <sup>2</sup>	Sonstige in m <sup>2</sup>	Gesamte Leerfläche in m <sup>2</sup>	Einheiten	Stellplätze
09661	Pappendorf	Schulstraße 34-37	1.347	1.347	-	-	-	113	24	-
82319	Percha	Buchhofstraße 1a / Kreuzstraße 22-26	4.433	-	3.584	369	481	838	28	99
01796	Pirna	Dohnaische Straße 31	1.046	673	147	227	-	118	11	-
01796	Pirna	Gartenstraße 22 / Klosterstraße	355	355	-	-	-	-	6	12
01796	Pirna	Jacobäerstraße 4	402	273	-	129	-	142	8	-
01796	Pirna	Jacobäerstraße 5	417	316	-	100	-	53	7	-
01796	Pirna	Jacobäerstraße 6	421	320	-	100	-	-	7	-
94060	Pocking	Füssinger Straße 3	3.062	-	-	3.062	-	-	8	1
94060	Pocking	Füssinger Straße 6	1.500	-	-	1.500	-	-	1	1
94060	Pocking	Füssinger Straße 7	3.064	-	-	3.064	-	73	10	1
01445	Radebeul	Hauptstraße 8	1.004	760	-	244	-	-	15	-
01445	Radebeul	Pestalozzistraße 2	485	399	-	85	-	70	8	7
14778	Radewege	Dorfstraße 6, 6a-d	2.344	1.865	-	479	-	723	36	-
93055	Regensburg	Friedrich-Viehbacher-Allee 3, 5, 7	7.193	-	-	7.193	-	504	29	3
93128	Regenstauf	Strassäcker 2	2.536	-	-	2.506	30	-	5	3
66113	Saarbrücken	Lebacher Straße 4, 6a	36.449	-	10.385	23.744	2.320	6.138	46	472
38226	Salzgitter	Nebelflucht 1-3, 2-8	3.025	3.025	-	-	-	86	48	-
66773	Schwalbach	Hauptstraße 96-102	1.740	-	-	1.740	-	-	1	-
67346	Speyer	Dietrich-Bonhoefferstraße 18 (Grundstück)	-	-	-	-	-	-	1	-
82319	Starnberg	Petersbrunner Straße 13-15	6.413	-	3.672	2.141	600	-	8	129
99195	Stotternheim	Erlhof 22, 23, 24	1.248	1.165	-	83	-	51	24	-
09661	Striegistal - Böhrigen	Am Rahmen 1, 2, 3, 4, 5, 7	1.954	1.954	-	-	-	214	36	21
09661	Striegistal - Böhrigen	Karl-Wagner-Straße 4, 6-12	1.695	1.695	-	-	-	956	30	21
09661	Striegistal - Böhrigen	Straße der Einheit 1, 3	675	675	-	-	-	168	12	-
09661	Striegistal - Etzdorf	Am Lehmburg 4, 5, 6, 7, 8	1.335	1.335	-	-	-	242	25	-
14513	Teltow	Alma-Straße 1	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Alma-Straße 3	112	112	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Alma-Straße 5	112	112	-	-	-	112	1	-
14513	Teltow	Alma-Straße 7	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Alma-Straße 9	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Alma-Straße 11	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Alma-Straße 13	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Alma-Straße 15	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Alma-Straße 17	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Alma-Straße 19	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Alma-Straße 21	103	103	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Alma-Straße 23	107	107	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Alma-Straße 25	103	103	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Alma-Straße 27	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Alma-Straße 29	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Alma-Straße 31	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Alma-Straße 33	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Alma-Straße 35	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Alma-Straße 37	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Edmonton Platz 2	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Edmonton Platz 4	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Edmonton Platz 8	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Edmonton Platz 10	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Edmonton Platz 12	112	112	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Edmonton Platz 14	113	113	-	-	-	-	1	-

PLZ	Ort	Adresse	Gesamt- nutzfläche in m <sup>2</sup>	Wohnen in m <sup>2</sup>	Büro in m <sup>2</sup>	Geschäft in m <sup>2</sup>	Sonstige in m <sup>2</sup>	Gesamte Leerfläche in m <sup>2</sup>	Einheiten	Stellplätze
14513	Teltow	Halifax-Platz 1	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Halifax-Platz 2	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Halifax-Platz 3	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Halifax-Platz 4	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Halifax-Platz 5	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Halifax-Platz 7	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Halifax-Platz 8	107	107	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Halifax-Platz 9	106	106	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Halifax-Platz 10	106	106	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Halifax-Platz 11	107	107	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Halifax-Platz 12	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Halifax-Platz 15	106	106	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Halifax-Platz 16	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Halifax-Platz 17	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Halifax-Platz 18	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Halifax-Platz 21	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Halifax-Platz 23	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Vancouver-Straße 1	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Vancouver-Straße 3	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Vancouver-Straße 5	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Vancouver-Straße 7	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Vancouver-Straße 9	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Vancouver-Straße 11	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Vancouver-Straße 13	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Vancouver-Straße 19	112	112	-	-	-	112	1	-
14513	Teltow	Vancouver-Straße 21	112	112	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Vancouver-Straße 23	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Vancouver-Straße 29	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Vancouver-Straße 33	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Vancouver-Straße 35	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Vancouver-Straße 37	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Vancouver-Straße 41	113	113	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Vancouver-Straße 43	112	112	-	-	-	-	1	-
14513	Teltow	Vancouver-Straße 45	113	113	-	-	-	-	1	-
93158	Teublitz	Regensburger Straße 79	3.207	-	-	3.207	-	62	7	4
94104	Tittling	Tresdorf / Rothauer Straße	2.226	-	-	2.226	-	-	3	1
06729	Tröglitz	Franz-Liszt-Straße 1, 2, 3, 4 (vorm. Franz-Schubert-Straße)	1.543	1.543	-	-	-	-	20	18
99098	Vieselbach	Hermann-Kiese-Straße 20, 22, 24, 26 (vorm. Bahnhofstraße 25b,e,f,g)	1.358	1.358	-	-	-	-	24	18
99423	Weimar	Döllstädtstraße 40	635	635	-	-	-	-	8	2
99423	Weimar	Fuldaer Straße 142	484	484	-	-	-	-	8	3
99423	Weimar	Jakobstraße 3	543	283	-	260	-	-	4	-
99423	Weimar	Karl-Liebknecht-Straße 14 / Rollgasse 7	825	564	-	261	-	-	8	1
65185	Wiesbaden	Adolfsallee 17	1.006	831	-	175	-	-	21	-
65185	Wiesbaden	Luisenstraße 4	1.731	-	1.526	204	-	-	7	43
65185	Wiesbaden	Luisenstraße 6	2.729	1.029	779	854	66	22	20	9
65185	Wiesbaden	Wilhelmstraße 8	3.135	2.393	-	514	228	204	84	-
65185	Wiesbaden	Wilhelmstraße 10 / Luisenstraße 2	5.918	-	4.461	1.173	284	-	19	2
65197	Wiesbaden	Goerdelerstraße 14, 16 (Stellplätze)	-	-	-	-	-	-	-	11
65205	Wiesbaden	Kreuzberger Ring 7	2.927	-	-	2.927	-	33	4	70
65205	Wiesbaden	Kreuzberger Ring 7a	1.739	-	-	1.721	18	18	6	38
01723	Wilsdruff	Heinrich-Heine-Straße 6	422	422	-	-	-	-	7	-

PLZ	Ort	Adresse	Gesamt- nutzfläche in m <sup>2</sup>	Wohnen in m <sup>2</sup>	Büro in m <sup>2</sup>	Geschäft in m <sup>2</sup>	Sonstige in m <sup>2</sup>	Gesamte Leerfläche in m <sup>2</sup>	Einheiten	Stellplätze
09228	Wittgensdorf b. Chemnitz	Obere Hauptstraße 137	300	300	-	-	-	100	5	1
08056	Zwickau	Hölderlinstraße 14	1.155	952	-	202	-	-	13	-
08056	Zwickau	Leipziger Straße 46	522	410	-	112	-	169	7	-
08056	Zwickau	Leipziger Straße 48	233	185	-	48	-	-	4	-
08056	Zwickau	Leipziger Straße 52	281	281	-	-	-	-	4	-
08056	Zwickau	Leipziger Straße 54	266	205	-	61	-	-	4	-
08056	Zwickau	Max-Pechstein-Straße 63	397	397	-	-	-	-	7	-
08056	Zwickau	Max-Pechstein-Straße 65	241	241	-	-	-	-	4	-
08056	Zwickau	Max-Pechstein-Straße 75	745	745	-	-	-	-	11	-
08056	Zwickau	Max-Pechstein-Straße 90	689	628	-	62	-	-	13	-
08056	Zwickau	Osterweihstraße 25	328	328	-	-	-	63	7	-
08056	Zwickau	Osterweihstraße 27	323	323	-	-	-	-	7	-
08056	Zwickau	Osterweihstraße 29	232	232	-	-	-	31	4	-
08056	Zwickau	Osterweihstraße 31	253	253	-	-	-	-	4	-
08060	Zwickau	Hofer Straße 31	381	381	-	-	-	-	6	-
08060	Zwickau	Hofer Straße 33	381	381	-	-	-	-	6	-
08060	Zwickau	Julius-Seifert-Straße 18 b	662	662	-	-	-	-	9	6
08060	Zwickau	Julius-Seifert-Straße 20	502	502	-	-	-	49	8	5
08060	Zwickau	Julius-Seifert-Straße 22	689	689	-	-	-	-	9	5
12621	Zwickau	Planitzer Straße 18, 20 / Reuterweg 2	1.988	1.614	-	374	-	59	29	1

<b>Gesamt</b>	<b>588.643</b>	<b>383.992</b>	<b>32.678</b>	<b>155.443</b>	<b>16.530</b>	<b>53.626</b>	<b>7.038</b>	<b>3.459</b>
Immobilienvermögen in Mio €	591,0							
Rendite in %	7,2							
Leerstand in %	9,1							

# Übrige Länder

Im Zuge der Konzentration auf die Kernmärkte Österreich und Deutschland wird conwert das Portfolio in den übrigen Ländern in den kommenden Jahren sukzessive verkaufen. Die Objekte weisen einen überdurchschnittlich hohen Leerstand bei geringem Entwicklungspotenzial auf. Mit Stichtag 31. Dezember 2014 befanden sich noch 807 Einheiten mit rund 74.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche im conwert-Portfolio. Der größte Teil davon entfällt auf das bereits verkaufte Portfolio in der Tschechischen Republik (Closing noch ausständig) mit 46.000 m<sup>2</sup>, gefolgt von der Ukraine, Luxemburg, Ungarn und der Slowakei. Nach dem Bilanzstichtag konnten in Ungarn bereits weitere Verkäufe realisiert werden.

Land	Anzahl der Mieteinheiten	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Luxemburg	30	8.444
Tschechische Republik	629	46.249
Slowakei	19	1.712
Ungarn	19	8.097
Ukraine	110	9.326
<b>Gesamt</b>	<b>807</b>	<b>73.828</b>

PLZ	Ort	Adresse	Gesamt- nutzfläche in m <sup>2</sup>	Wohnen in m <sup>2</sup>	Büro in m <sup>2</sup>	Geschäft in m <sup>2</sup>	Sonstige in m <sup>2</sup>	Gesamte Leerfläche in m <sup>2</sup>	Einheiten	Stellplätze
<b>Tschechische Republik</b>										
60200	Brünn	Basty 4	1.086	849	-	182	54	54	19	-
60200	Brünn	Benešova 12	1.717	250	941	526	-	376	44	70
60200	Brünn	Benešova 14-16	3.195	-	1.153	2.042	-	-	8	-
60200	Brünn	Hybešova 726 / 42	40	-	-	40	-	-	1	134
60200	Brünn	Hybešova 42	4.832	-	4.060	325	446	1.554	105	15
60200	Brünn	Hybešova 47	1.465	1.465	-	-	-	502	23	11
60200	Brünn	Opustená 4	3.065	31	2.535	-	499	3.065	56	33
60200	Brünn	Panská 6-10	2.789	1.018	727	972	72	569	26	-
60200	Brünn	Panská 12-14	3.661	2.511	595	555	-	1.229	43	-
60200	Brünn	Prizova	250	60	-	-	190	250	19	24
60200	Brünn	Svobody námesti 16 (Rozkvet P.)	4.718	433	1.111	3.154	20	659	35	-
61200	Brünn	Kollárova 3054 / 5	2.426	2.199	228	-	-	374	29	34
61200	Brünn	Rostislavovo námesti 3043 / 14	65	60	-	-	5	65	2	17
70100	Ostrava	Balcarova 1716 / 4	1.266	1.132	44	-	90	561	18	5
70200	Ostrava	Poštovní 16	1.306	818	223	266	-	703	17	-
70200	Ostrava	ul.28. října 5	759	595	-	164	-	135	10	-
30100	Pilsen	Circle / Budilova / Puskinova	4.946	4.465	349	133	-	187	72	76
30100	Pilsen	Hálkova 42	1.090	1.090	-	-	-	146	19	13
30100	Pilsen	Karlova 25	951	951	-	-	-	602	12	15
30100	Pilsen	Nerudova 10	1.162	1.146	-	-	16	238	19	-
30100	Pilsen	Skrétova 11	650	650	-	-	-	173	13	-
30100	Pilsen	Skrétova 36	941	899	42	-	-	-	14	20
30100	Pilsen	Skrétova 38	1.127	913	-	214	-	617	14	-
32600	Pilsen	Radynska 300 / 38	807	634	-	173	-	807	10	-
10200	Prag	Legerova 32	1.935	-	-	1.935	-	-	1	1

#### Ungarn

1020	Budapest	Pasaréti út 121-123	109	109	-	-	-	109	1	1
1060	Budapest	Szondi - Munkacsy	322	322	-	-	-	152	4	-
1090	Budapest	Bokréta utca 4-13	144	-	144	-	-	-	1	3
1090	Budapest	Mester 48-52 (Stellplätze)	-	-	-	-	-	-	-	2
1090	Budapest	Viola utca 13-15	64	-	39	-	25	-	2	1
4030	Debrecen	Mikepércsi út 168	7.458	-	-	7.458	-	1.103	11	-

#### Luxemburg

1448	Leudelange	2-4, rue Chateau d'Eau	8.444	-	7.118	595	731	3.165	30	198
------	------------	------------------------	-------	---	-------	-----	-----	-------	----	-----

#### Slowakei

81107	Bratislava	Bastova 6-8	1.712	1.213	-	499	-	499	19	-
-------	------------	-------------	-------	-------	---	-----	---	-----	----	---

#### Ukraine

33060	Zaporizhzhia	Prospekt Lenina 160-162	9.326	-	7.420	1.906	-	7.202	110	105
-------	--------------	-------------------------	-------	---	-------	-------	---	-------	-----	-----

<b>Gesamt</b>	<b>73.828</b>	<b>23.811</b>	<b>26.730</b>	<b>21.139</b>	<b>2.148</b>	<b>25.094</b>	<b>807</b>	<b>778</b>
<b>Immobilienvermögen in Mio €</b>	<b>83,0</b>							
<b>Rendite in %</b>	<b>6,5</b>							
<b>Leerstand in %</b>	<b>34,0</b>							



## **Impressum**

Eigentümer, Herausgeber und Verleger

conwert Immobilien Invest SE

Grafik-Konzept, Bildwelt und Design

The Gentlemen Creatives GmbH

Beratung und Textierung

Lustig+Brey PR, Marketing & Sales GmbH

## **Fotos**

Stefan Badegruber

## **Disclaimer**

Dieser Bericht enthält zukunftsbezogene Einschätzungen und Aussagen, die wir auf Basis aller uns zum gegenwärtigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Diese zukunftsbezogenen Aussagen werden üblicherweise mit Begriffen wie „erwarten“, „schätzen“, „planen“, „rechnen“, „davon ausgehen“, „sollen“, „sollten“, „können“, etc. umschrieben. Die vorausschauenden Aussagen geben die Sicht zu dem Zeitpunkt wieder, zu dem sie getätigt wurden.

Wir weisen darauf hin, dass die tatsächlichen Gegebenheiten und damit auch die tatsächlichen Ergebnisse aufgrund verschiedenster Faktoren von den in diesem Bericht dargestellten Erwartungen abweichen können.

Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Stand

März 2015

**conwert**  
Immobilien Invest SE



conwert Immobilien Invest SE  
Alserbachstraße 32  
1090 Wien  
Österreich

T +43 1 52145 – 0  
F +43 1 52145 – 8111  
E [cwi@conwert.at](mailto:cwi@conwert.at)

Aktionärs-Hotline  
+43 1 52145 – 700  
[www.conwert.com](http://www.conwert.com)