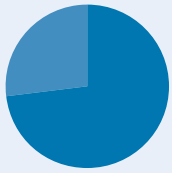
conwert
Immobilien Invest SE

Finanzbericht 1-9/2014

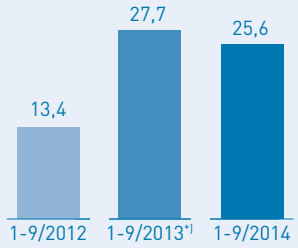
Nutzfläche nach Nutzungsart*) zum 30.09.2014



73,3 % Wohnen
26,7 % Gewerbe

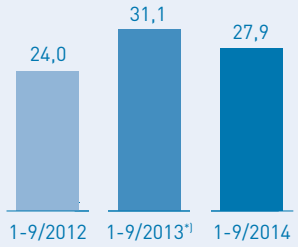
*) Fair Value-Allokation nach Gewerbe bzw. Wohnen ergibt sich aus dem Überwiegen der Gewerbe- oder Wohnnutzfläche des Gebäudes.

FFO I (vor Verkaufsergebnis) (in Mio €)



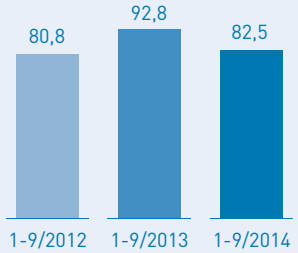
*) angepasst

Cash Profit (FFO II (inkl. Verkaufsergebnis) inkl. Cash Taxes) (in Mio €)



*) angepasst

Betriebsergebnis vor Zu-, Abschreibungen und Bewertungsergebnis (EBITDA) (in Mio €)



Performance auf einen Blick

Erfolgs- und Bilanzkennzahlen

		1-9/2014	1-9/2013 *angepasst*	*Änderung*	2013
Vermietungserlöse	Mio €	181,4	167,6	*8,2 %*	227,3
Veräußerungserlöse	Mio €	70,9	167,2	*-57,6 %*	273,9
Dienstleistungserlöse	Mio €	6,8	12,6	*-45,9 %*	15,2
Umsatzerlöse gesamt	Mio €	259,1	347,5	*-25,5 %*	516,4
Betriebsergebnis vor Zu-, Abschreibungen und Bewertungsergebnis (EBITDA)	Mio €	82,5	92,8	*-11,2 %*	116,8
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio €	75,5	92,3	*-18,2 %*	123,4
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	Mio €	(27,8)	36,0	-	48,7
Funds from Operations vor Verkaufsergebnis und Einmaleffekten (FFO I)*)	Mio €	25,6	27,7	*-7,6 %*	36,2
Funds from Operations nach Verkaufsergebnis (FFO II)**)	Mio €	30,1	40,0	*-24,8 %*	52,1
Cash Profit***)	Mio €	27,9	31,1	*-10,3 %*	43,3
Net Rental Income (NRI)	Mio €	112,9	107,6	*4,9 %*	141,4
Eigenkapital	Mio €	1.098,0	1.130,9	*-2,9 %*	1.128,6
Eigenkapitalquote	%	36,1	37,2	*-2,7 %*	35,7
Loan-to-Value	%	54,7	54,3	*0,6 %*	55,9

*) 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

**) FFO II: FFO I + Differenz zwischen Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien - Aufwendungen des Verkaufsergebnisses

***) Cash Profit: FFO II - tatsächlich liquiditätswirksame Steuern

Aktienbezogene Kennzahlen

		1-9/2014	1-9/2013 *angepasst*	*Änderung*	2013
Unverwässertes Ergebnis/Aktie	€	(0,28)	0,27	-	0,09
Verwässertes Ergebnis/Aktie	€	(0,14)	0,29	-	0,18
Unverwässerter EPRA NAV/Aktie	€	15,34	15,71	*-2,4 %*	15,40
FFO I/Aktie	€	0,31	0,33	*-7,3 %*	0,44

Eckdaten Immobilienportfolio

		1-9/2014	1-9/2013	*Änderung*	2013
Mieteinheiten	Anz.	31.042	28.961	*7,2 %*	32.120
Stellplätze	Anz.	13.890	13.139	*5,7 %*	14.187
Gesamtnutzfläche	Tsd m²	2.528,3	2.425,1	*4,3 %*	2.603,5
Immobilienvermögen	Mio €	2.827,7	2.798,9	*5,9 %*	2.868,1

Unternehmenskennzahlen nach Segmenten zum 30.09.2014

		Österreich	Deutschland	Übrige Länder	Konzern
Immobilienvermögen	Mio €	952,1	1.781,8	93,8	2.827,7
Immobilienvermögen Wohnfläche*)	€/m²	1.656,44	875,10	803,32	961,24
Immobilienvermögen Gewerbefläche*)	€/m²	1.715,71	1.364,70	1.365,79	1.548,86
Vertragsmiete Wohnen	€/m²/M.	5,84	5,50	5,94	5,54
Vertragsmiete Gewerbe	€/m²/M.	8,85	7,89	9,61	8,48
Gesamtleerstand Wohnen	%	5,3	8,7	24,0	8,6
Gesamtleerstand Gewerbe	%	16,2	9,8	37,3	15,1

*) Fair Value-Allokation nach Gewerbe bzw. Wohnen ergibt sich aus dem Überwiegen der Gewerbe- oder Wohnnutzfläche des Gebäudes.

Inhalt

2 Märkte

3 Das conwert-Portfolio in Zahlen

4-9 Investor Relations

10-31 Konzernzwischenlagebericht
12 Konjunkturelles Umfeld und Entwicklung der Immobilienmärkte
14 Geschäftsverlauf
14 Geschäftsentwicklung
16 Umsatzentwicklung
18 Ertragsentwicklung
20 Finanz- und Vermögenslage
24 Segmentbericht
25 Segment Österreich
26 Segment Deutschland
28 Segment Übrige Länder
29 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
30 Prognosebericht
31 Ausblick conwert
31 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

32-49 Konzernzwischenabschluss
34 Konzernzwischen-Gewinn- und Verlustrechnung
35 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
36 Konzernzwischenbilanz
37 Entwicklung des Konzerneigenkapitals
37 Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung
38 Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

52-53 Appendix
52 Finanzkalender
53 Impressum

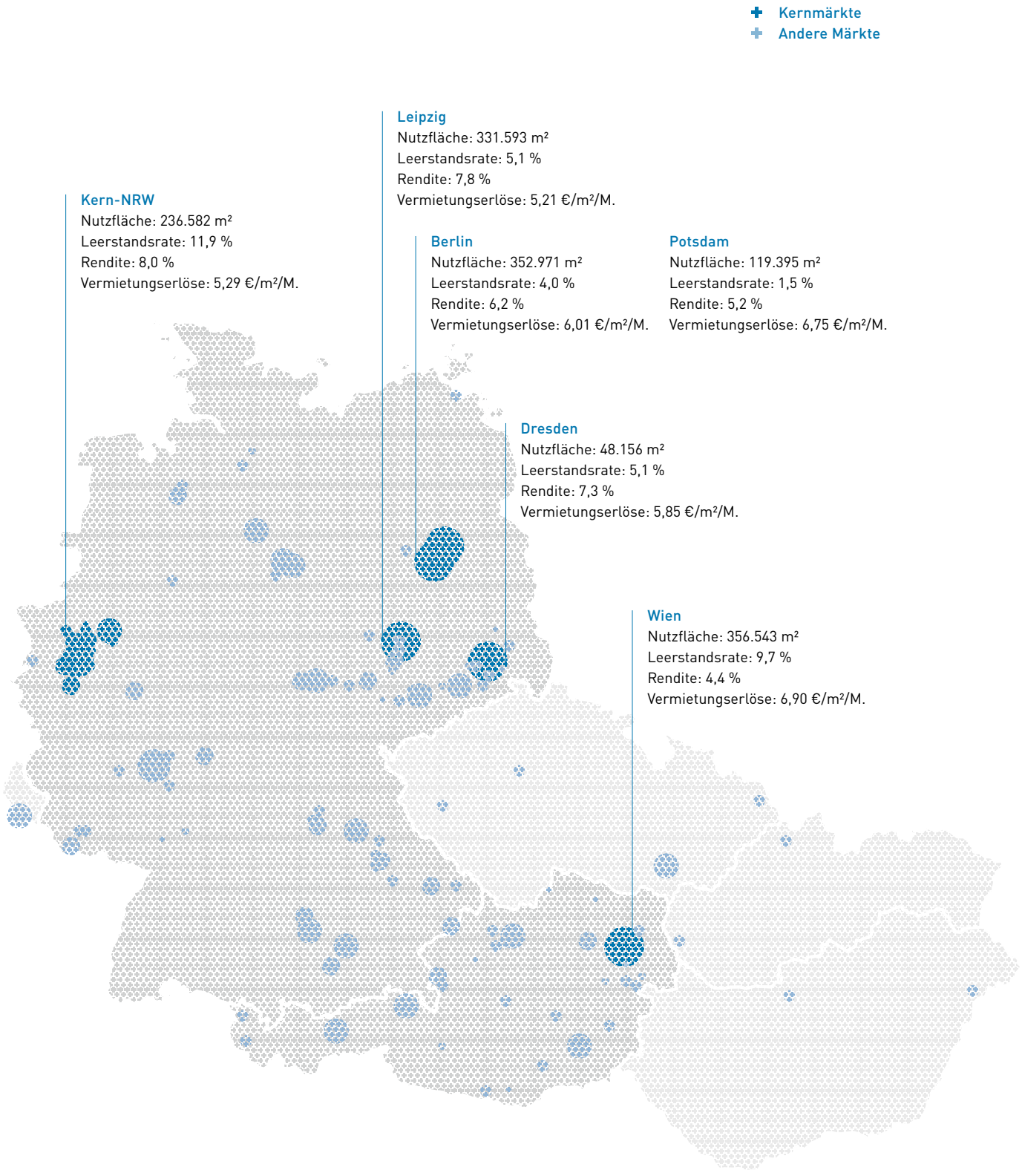
Zahlreiche Beträge und Prozentsätze wurden gerundet, Summierungen können deshalb rechnerisch von den dargestellten Beträgen abweichen.

Im Konzernzwischenabschluss per 30. September 2013 wurde ein Gewinn aus einem Unternehmenserwerb unter dem Marktwert in Höhe von 7,5 Mio € bilanziert, welcher im vierten Quartal 2013 auf 1,0 Mio € korrigiert wurde. Für Zwecke der Zwischenberichterstattung wurde die Bilanzierung dieses Unternehmenszusammenschlusses rückwirkend angepasst.

Gendering-Statement

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

Märkte


Kernmärkte
Andere Märkte
Leipzig
Nutzfläche: 331.593 m²
Leerstandsrate: 5,1 %
Rendite: 7,8 %
Vermietungserlöse: 5,21 €/m²/M.
Kern-NRW
Nutzfläche: 236.582 m²
Leerstandsrate: 11,9 %
Rendite: 8,0 %
Vermietungserlöse: 5,29 €/m²/M.
Berlin
Nutzfläche: 352.971 m²
Leerstandsrate: 4,0 %
Rendite: 6,2 %
Vermietungserlöse: 6,01 €/m²/M.
Potsdam
Nutzfläche: 119.395 m²
Leerstandsrate: 1,5 %
Rendite: 5,2 %
Vermietungserlöse: 6,75 €/m²/M.
Dresden
Nutzfläche: 48.156 m²
Leerstandsrate: 5,1 %
Rendite: 7,3 %
Vermietungserlöse: 5,85 €/m²/M.
Wien
Nutzfläche: 356.543 m²
Leerstandsrate: 9,7 %
Rendite: 4,4 %
Vermietungserlöse: 6,90 €/m²/M.

Das conwert-Portfolio in Zahlen

Immobilienportfolio nach Regionen 1-9/2014

Österreich		
Mieteinheiten	Anz.	4.386
Stellplätze	Anz.	4.693
Gesamtnutzfläche	Tsd m²	562,1
Strategischer Leerstand	%	4,5
Tatsächlicher Leerstand	%	7,7
Gesamtleerstand	%	12,2
Immobilienvermögen	Mio €	952,1
Deutschland		
Mieteinheiten	Anz.	25.660
Stellplätze	Anz.	8.260
Gesamtnutzfläche	Tsd m²	1.883,0
Strategischer Leerstand	%	1,0
Tatsächlicher Leerstand	%	7,9
Gesamtleerstand	%	8,9
Immobilienvermögen	Mio €	1.781,8
Übrige Länder		
Mieteinheiten	Anz.	996
Stellplätze	Anz.	937
Gesamtnutzfläche	Tsd m²	83,2
Strategischer Leerstand	%	6,6
Tatsächlicher Leerstand	%	25,1
Gesamtleerstand	%	31,7
Immobilienvermögen	Mio €	93,8
Gesamt		
Mieteinheiten	Anz.	31.042
Stellplätze	Anz.	13.890
Gesamtnutzfläche	Tsd m²	2.528,3
Strategischer Leerstand	%	1,9
Tatsächlicher Leerstand	%	8,4
Gesamtleerstand	%	10,4
Immobilienvermögen	Mio €	2.827,7

2,8 MRD €
IMMOBILIEN-VERMÖGEN

2,5 MIO M²
NUTZFLÄCHE

31.042
MIETEINHEITEN

13.890
STELLPLÄTZE

„Dresden ist so lebendig wie wir. Unsere Wohnung ist unser Ausgleich, um zur Ruhe zu kommen.“

Caroline P. & Nicholas E.,
Wohnungsmieter von conwert in Dresden

INVESTOR RELATIONS

Investor Relations

67,9%
STREUBESITZ

15,34€
NAV / AKTIE

Entwicklung am Aktienmarkt

Das dritte Quartal 2014 war an der Wiener Börse von hoher Handelsaktivität geprägt, wobei die Aktienkurse vielfach belastet waren. Die Umsätze lagen bei 11,4 Mrd € und damit um 17 % über dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (1-9/2013: 9,7 Mrd €). Der Aktienumsatz zog im September mit 4,2 Mrd € im Vergleich zu den Sommermonaten noch einmal deutlich an. Insgesamt belief sich das Handelsvolumen von Beteiligungswerten an der Wiener Börse in den ersten drei Quartalen 2014 auf 36,1 Mrd € (1-9/2013: 28,9 Mrd €). Die Umsatzaktivität hat heuer somit um rund 25 % zugelegt. Trotz der erfreulichen Entwicklung der Liquidität im Aktienhandel spiegelt die Kursentwicklung eine recht gedämpfte Stimmung auf den Märkten wider. Gründe dafür sind, wie auch zahlreiche Wirtschaftsforscher und Analysten bestätigt haben, geopolitische Krisenherde sowie laufende negative Revisionen der Konjunkturprognosen und Gewinnwarnungen. Am 29.09.2014 erreichte der ATX mit 2.202,03 Punkten seinen Jahrestiefststand. Analysten prognostizieren jedoch Kursanstiege für den ATX bis zum Jahresende, sofern sich die geopolitische Situation nicht verschlechtert.

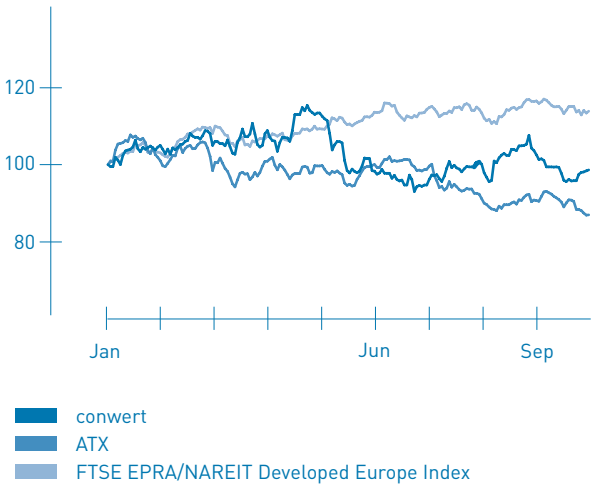
(Quelle: Wiener Börse, Pressemitteilung „Drittes Quartal 2014: Aktienumsatz an der Wiener Börse bleibt hoch, Marktstimmung trübt sich ein" vom 5. Oktober 2014)

Aufgrund der konjunkturellen Rahmenbedingungen gab der ATX in den ersten neun Monaten 2014 um 13,5 % nach. Der Immobilien-ATX (IATX) entwickelte sich dagegen stabil und konnte ein leichtes Plus von 4,5 % erzielen. Der DAX verzeichnete im gleichen Zeitraum ein leichtes Minus von 0,8 %. Eine überaus gute Entwicklung mit 12,4 % Plus konnte der FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index vorzeigen. International ist die Grundstimmung bezüglich Investments in Immobilienanteilspapiere daher nach wie vor sehr positiv zu werten.

Die conwert-Aktie in den ersten drei Quartalen 2014

Im Berichtszeitraum entwickelte sich der Kurs von conwert mit minus 3,2 % leicht negativ. Der Rückgang war jedoch weitaus weniger stark als jener des ATX. Nachdem die Aktie zu Jahresbeginn mit einem Kurs von 9,33 € gestartet war wurde der Höchstkurs im heurigen Jahr am 24. April 2014 mit 10,56 € erzielt. Das Jahrestief musste am 24. Juni 2014 mit 8,52 € verzeichnet werden. Der Schlusskurs am 30. September 2014 betrug 9,03 € und der Abschlag zum Net Asset Value (NAV) pro Aktie in Höhe von 15,34 € belief sich zum Stichtag auf 41,1 %.

Kursentwicklung seit Jänner 2014



Börsenotiz

conwert zählt in Österreich zu den größten börsenotierten Immobiliengesellschaften und notiert im Leitindex der Wiener Börse, dem ATX. Die Gewichtung der conwert-Aktie im ATX belief sich zum Stichtag auf 1,7 %, im IATX auf 17,1 % und im internationalen Index FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe auf 0,4 %.

An der Wiener Börse wurden an 186 Handelstagen bei Doppelzählung in Summe 58.167.892 Stück conwert-Aktien mit einem Geldumsatz von rund 549,5 Mio € gehandelt. Damit lag der durchschnittliche Tagesumsatz bei 312.731 Stück (1-9/2013: 341.161 Stück) bzw. 3,0 Mio € (1-9/2013: 3,0 Mio €) – ebenfalls bei Doppelzählung. Bezogen auf den Jahresumsatz an der Börse nahm conwert unter den 37 ATX-Unternehmen den 15. Platz ein, im Hinblick auf die Marktkapitalisierung des Streubesitzes (Freefloat) belegte conwert den 19. Rang.

Aktionärsstruktur*)

Als langfristiger Kernaktionär hält die Haselsteiner Familien-Privatstiftung 24,4 % der Anteile. EARNEST Partners, LLC hielt zum Stichtag 4,8 %**) und FIL Limited (Fidelity) rund 5,0 % von conwert. Etwa 39,5 % der Aktien befanden sich im Streubesitz institutioneller Investoren im In- und Ausland, weitere 23,2 % wurden von Privataktionären gehalten. Die Anzahl der eigenen Aktien blieb unverändert bei 3,0 %***).

Nach Wissensstand der Gesellschaft hatten die institutionellen Investoren ihren Sitz zu rund 23,7 % in Österreich, zu 26,5 % in Kontinentaleuropa und zu 12,5 % im Vereinigten Königreich und Irland. 36,0 % der Aktionäre stammten aus Nordamerika und 1,3 % waren den restlichen Ländern zuzurechnen.

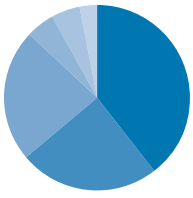
*) Petrus Advisers LLP gab Mitte November 2014 bekannt, die 5 %-Schwelle überschritten zu haben.
**) Earnest Partners, LLC gab Anfang Oktober 2014 bekannt, die 5 %-Schwelle überschritten zu haben.
***) conwert sind aufgrund von Rückkäufen von 5,25%-Wandelschuldverschreibungen 2010-2016 weitere 2,44% der Stimmrechte gemäß § 91a Abs 5 BörseG zuzurechnen, obwohl conwert gemäß § 51 AktG die Wandlungsrechte aus den Wandelschuldverschreibungen nicht ausüben kann.

Performance 1-9/2014	
conwert	(3,2) %
ATX	(13,5) %
IATX	4,5 %
DAX	(0,8) %
FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index	12,4 %

Wertentwicklung zum 30.09.2014:	
seit Erstnotiz (28.11.2002)	(18,3) %
seit Erstnotiz p.a.	(1,6) %
6 Monate	(6,0) %
12 Monate	3,8 %

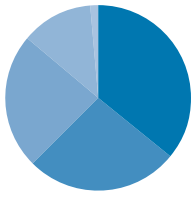
Aktionärsstruktur zum 30. September 2014

Aktionäre von conwert



- 39,5 % Institutionelle Investoren
- 24,4 % Haselsteiner Familien-Privatstiftung
- 23,3 % Privataktionäre
- 5,0 % FIL Limited (Fidelity)
- 4,8 % Earnest Partners, LLC
- 3,0 % Eigene Aktien

Institutionelle Investoren nach Region



- 36,0 % Nordamerika
- 26,5 % Kontinentaleuropa
- 23,7 % Österreich
- 12,5 % Vereinigtes Königreich u. Irland
- 1,3 % Restliche Länder

Aktienkennzahlen

		1-9/2014	1-9/2013	2013
Anzahl der Aktien per Ultimo abzgl. eigene Aktien	Anz.	82.782.809	82.782.809	82.782.809
Durchschnittliche Anzahl der Aktien abzgl. eigene Aktien	Anz.	82.782.809	82.879.175	82.879.175
Kurs Jahresanfang	€	9,33	9,77	9,77
Kurs Quartalsende	€	9,03	8,70	9,33
Höchstkurs	€	8,52	10,43	10,43
Tiefstkurs	€	10,56	7,44	7,44
Marktkapitalisierung	Mio €	747,5	720,2	772,3

Aktienrückkaufprogramm und Veräußerung eigener Aktien

In den ersten drei Quartalen 2014 kam es weder zu einem Rückkauf von eigenen Aktien noch wurden eigene Aktien als Akquisitionswährung verwendet. Der Anteil der eigenen Aktien belief sich zum Stichtag daher unverändert auf 3,0 %.

Wandelschuldverschreibungen

Bei den von conwert ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen kam es im dritten Quartal 2014 zu keinen Änderungen.

Investor Relations-Aktivitäten in den ersten drei Quartalen 2014

Im dritten Quartal 2014 fanden im Rahmen von Konferenzen und Roadshows zahlreiche Gespräche mit Investoren statt. conwert nahm Anfang Juli 2014 Termine in Genf und Zürich im Zuge einer Roadshow mit Credit Suisse wahr und Mitte September ging das Unternehmen mit Kepler Cheuvreux auf Roadshow in London. Eine von der Baader Bank organisierte Investment-Konferenz in München stand Ende September am Programm. Telefongespräche und persönliche Termine des Managements mit Investoren und Analysten rundeten die Aktivitäten ab.

Analystenbeurteilungen

Elf Analysehäuser coverten die conwert-Aktie zum Ende des dritten Quartals 2014. Von einem Institut wurde die conwert-Aktie zum „Kauf" empfohlen. Weitere sechs Analysehäuser gaben die Empfehlung „Halten" und drei die Bewertung „Untergewichten" bzw. „Neutral" bzw. ein Analysehaus die Empfehlung „Verkaufen" aus. Die Preisspanne lag zwischen 8,70 € und 11,50 € und das durchschnittliche Kursziel bei 9,95 €.

Die conwert-Aktie wurde zum Stichtag 30. September 2014 von den Analysten folgender Institute bewertet:

+ Baader Bank AG / Helvea SA
+ Close Brothers Seydler Research AG
+ 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

Informationen zur conwert-Aktie

Investor Relations-Manager	Dr. Clemens Billek
Aktionärs-Hotline	+43/1/521 45-700
E-Mail	cwi@conwert.at
Website	www.conwert.com
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	Close Brothers Seydler Bank AG
Market Maker	Baader Bank AG, CeFDex AG, Erste Group Bank AG, Kepler Capital Markets S.A., Raiffeisen Centrobank AG, Société Générale S.A., Spire Europe Ltd., Virtu Financial Ireland Ltd.
Aktionärsstruktur zum 30. September 2014[*)]	Haselsteiner Familien-Privatstiftung 24,4 %, FIL Limited (Fidelity) 5,0 %, EARNEST Partners, LLC 4,8 %[**)], institutionelle Investoren gesamt 39,5 %, Retail 23,3 %, eigene Aktien 3,0 %[***)]

[*)] Petrus Advisers LLP gab Mitte November 2014 bekannt, die 5 %-Schwelle überschritten zu haben.
[**)] Earnest Partners, LLC gab Anfang Oktober 2014 bekannt, die 5 %-Schwelle überschritten zu haben.
[***)] conwert sind aufgrund von Rückkäufen von 5,25%-Wandelschuldverschreibungen 2010-2016 weitere 2,44% der Stimmrechte gemäß § 91a Abs 5 BörseG zuzurechnen, obwohl conwert gemäß § 51 AktG die Wandlungsrechte aus den Wandelschuldverschreibungen nicht ausüben kann.

„Das perfekte Umfeld für meine Tochter um aufzuwachsen.“

Anett & Luna K., Wohnungsmieter
von conwert in Berlin

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Konjunkturelles Umfeld und Entwicklung der Immobilienmärkte

Konjunkturumfeld

Die Prognose des IWF vom Oktober 2014 bewertet die globalen Wachstumsaussichten relativ pessimistisch. Nicht zuletzt die geopolitischen Unsicherheiten trüben die Wachstumsaussichten, was sich auch in schwächeren Stimmungsindikatoren widerspiegelt.

(Quelle: Oesterreichische Nationalbank, Konjunktur aktuell – Berichte und Analysen zur wirtschaftlichen Lage, Oktober 2014)

Im dritten Quartal 2014 blieb laut erster Schnellschätzung das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in der Euro-Zone saison- und arbeitstäglich bereinigt gegenüber dem Vorquartal mit einem Plus von 0,2 % nachzu unverändert und lag im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,8 % höher.

(Quelle: Eurostat, BIP im Euroraum um 0,2 % und in der EU28 um 0,3 % gestiegen, Pressemitteilung vom 14. November 2014)

In seiner Sitzung am 6. November 2014 hat der EZB-Rat beschlossen, den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität unverändert bei 0,05 %, 0,30 % und -0,20 % zu belassen.

(Quelle: EZB, Geldpolitische Beschlüsse, Pressemitteilung vom 6. November 2014)

Branchenumfeld Europa

Während der österreichische Immobilieninvestmentmarkt im dritten Quartal 2014 gegenüber dem Vorjahresquartal um rund 48 % wuchs verzeichnete der gesamteuropäische Investmentmarkt im selben Zeitraum ein Plus von 27 %. Deutschland wies ein Wachstum von 30 % gegenüber dem Vorjahr auf.

(Quelle: CBRE Österreich, Rekordinvestitionen am österreichischen Immobilienmarkt – Österreich im Europa-Trend, Pressemitteilung vom 27. Oktober 2014)

Branchenumfeld Österreich

Investmentmarkt

Bereits das erste Halbjahr 2014 war am österreichischen Immobilienmarkt mit einem Investmentvolumen von 1,3 Mrd € sehr stark. Im dritten Quartal wurden weitere 770 Mio € in österreichische Immobilien investiert, was einem Volumen von 2,1 Mrd € von Jänner bis September 2014 entspricht.

(Quelle: CBRE Österreich, Rekordinvestitionen am österreichischen Immobilienmarkt – Österreich im Europa-Trend, Pressemitteilung vom 27. Oktober 2014)

Wohnimmobilienmarkt

Der Wiener Zinshausmarkt kommt nach schwachem Jahresbeginn laut Otto Immobilien wieder voll in Fahrt. Im heurigen Jahr werden noch einige interessante Transaktionen erwartet. Insgesamt sollten die Preise stabil bleiben – mit leichter Tendenz nach oben.

(Quelle: Wirtschaftsblatt, Stabiles Niveau, steigende Nachfrage, Artikel vom 24. Oktober 2014)

Gewerbe- und Büroimmobilienmarkt

Im dritten Quartal 2014 wurden in Wien rund 90.000 m² Büroflächen vermietet, beinahe dreimal so viel wie im zweiten Quartal. Die Gesamtvermietungsleistung per Jahresende wird jedoch voraussichtlich nur bei rund 250.000 m² liegen und damit um rund 20 % hinter dem Vorjahresergebnis.

(Quelle: CBRE Österreich, Rekordinvestitionen am österreichischen Immobilienmarkt – Österreich im Europa-Trend, Pressemitteilung vom 27. Oktober 2014)

Branchenumfeld Deutschland

Wohnimmobilienmarkt

Der deutsche Markt für Wohnportfolios erreichte im dritten Quartal 2014 ein Transaktionsvolumen von rund 2,1 Mrd €, was einen Anstieg um knapp 0,2 Mrd € seit dem vorangegangenen Quartal bedeutet. Der Umsatz von Jänner bis September 2014 summierte sich damit auf rund 9,1 Mrd €. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 4 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die Zahl der gehandelten Wohnportfolios ging um rund 8 % auf 141 zurück, wobei 26 Pakete 1.000 Einheiten und mehr umfassten. Für das Gesamtjahr 2014 wird sich das Transaktionsvolumen wahrscheinlich auf rund 11,0 Mrd € belaufen (Durchschnitt 2009-2013: rund 7,4 Mrd €).

(Quelle: Savills, Markt für Wohnungsportfolios Q3 2014, Pressemitteilung vom 7. Oktober 2014)

Regionale Wohnimmobilienmärkte

Berlin war mit knapp 22.000 gehandelten Einheiten in den ersten neun Monaten 2014 umsatzstärkste Stadt in Deutschland und spielt die wichtigste Rolle am gesamten deutschen Wohnimmobilienmarkt. In anderen sehr hochpreisigen Städten wie Hamburg mit rund 1.000 gehandelten Einheiten oder München mit rund 460 gehandelten Einheiten wurden dieses Jahr kaum noch Wohnpakete verkauft.

(Quelle: Savills, Marktüberblick Investmentmarkt Deutschland, Q3 2014)

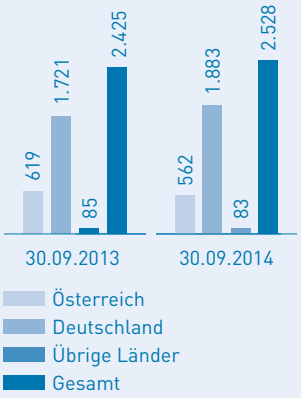
Investmentmarkt Gewerbeimmobilien

Auf dem deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien wurden in den ersten neun Monaten 2014 25,4 Mrd € umgesetzt. Dies ist das beste Neun-Monats-Ergebnis seit 2007. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht das einer Steigerung um rund ein Drittel beziehungsweise um 6,3 Mrd €. Im dritten Quartal wurden mit 8,5 Mrd € rund 22 % mehr als im Vorquartal investiert. Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt profitiert weiterhin vom starken Zufluss ausländischen Kapitals. Büroimmobilien bleiben mit knapp 13,0 Mrd € beziehungsweise einem Anteil am Gesamtvolumen von rund 51 % weiterhin die gefragteste Assetklasse. An zweiter Stelle folgen Handelsimmobilien mit knapp 6,4 Mrd €, was rund 25 % entspricht.

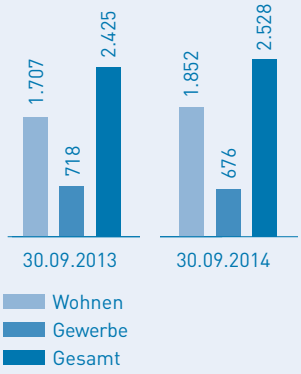
(Quelle: CBRE Deutschland, Investmentmarkt Gewerbeimmobilien 3. Quartal 2014: Transaktionsvolumen übersteigt in den ersten neun Monaten die 25-Milliarden-Euro-Marke, Pressemitteilung vom 1. Oktober 2014)

Geschäftsverlauf

Entwicklung Gesamtnutzfläche nach Segmenten
(in Tsd m²)

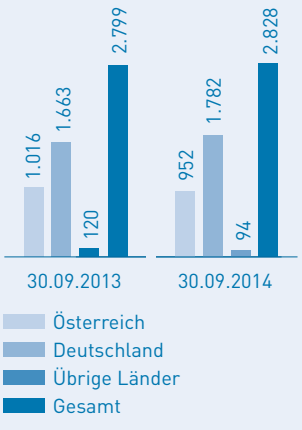


Entwicklung Flächen nach Nutzungsart[*)]
(in Tsd m²)



[*)] Fair Value-Allokation nach Gewerbe bzw. Wohnen ergibt sich aus dem Überwiegen der Gewerbe- oder Wohnnutzfläche des Gebäudes.

Entwicklung Immobilienvermögen nach Segmenten
(in Mio €)



Geschäftsentwicklung

Immobilienportfolio und -vermögen

Zum 30. September 2014 umfasste das conwert-Immobilienportfolio 2.528.293 m² Nutzfläche (30.09.2013: 2.425.077 m²). Dieser Anstieg trotz zahlreicher Verkäufe in den vergangenen zwölf Monaten ist auf den Ausbau des Deutschland-Bestands durch die Konsolidierung eines Wohnimmobilienportfolios der GE Capital Real Estate Deutschland (GE-Portfolio) zurückzuführen. Die Anzahl der Mieteinheiten stieg ebenfalls auf 31.042, nach 28.961 Einheiten in der Vergleichsperiode des Vorjahres. 27.893 Einheiten waren dem Bereich Wohnen (30.09.2013: 25.801 Einheiten) und 3.149 Einheiten dem Bereich Gewerbe (30.09.2013: 3.160 Einheiten) zuzurechnen. Die Anzahl der Stellplätze belief sich zum Stichtag auf 13.890 (30.09.2013: 13.139 Stellplätze).

Das Immobilienvermögen von conwert betrug zum Ende des dritten Quartals 2014 2.827,7 Mio € (30.09.2013: 2.798,9 Mio €) und erhöhte sich aufgrund des Erwerbs des GE-Portfolios im Jahr 2013 um 1,0 %.

conwert veräußerte in den ersten drei Quartalen 2014 Gewerbeeinheiten um 10,9 Mio € zu einer Marge von 14,4 % und Wohneinheiten um 60,0 Mio € mit einer Marge von 14,8 % über den IFRS-Buchwerten. Insgesamt wurden 1.055 Einheiten und 311 Stellplätze in Österreich, Deutschland und den übrigen Ländern verkauft.

Entwicklung Mieten und Leerstand

Beim Vermietungsgeschäft von conwert zeigt sich eine stabile Entwicklung. Die durchschnittliche Wohnungsmiete lag zum Stichtag 30. September 2014 bei 5,54 €/m²/M. (30.09.2013: 5,48 €/m²/M.) und die durchschnittliche Miete im Gewerbebereich bei 8,48 €/m²/M. (30.09.2013: 8,38 €/m²/M.).

Entwicklung Durchschnittsmieten[*)]

(in €/m²/M.)	30.09.2014	30.09.2013	*Änderung*
Wohnen	5,54	5,48	*1,1 %*
Gewerbe	8,48	8,38	*1,2 %*

[*)] Fair Value-Allokation nach Gewerbe bzw. Wohnen ergibt sich aus dem Überwiegen der Gewerbe- oder Wohnnutzfläche des Gebäudes.

Die Auslastung konnte erneut um 11,9 % verbessert werden. Der Leerstand belief sich zum Berichtsstichtag auf 10,4 % (30.09.2013: 11,8 %). Beim strategischen Leerstand kam es aufgrund von abgeschlossenen Renovierungs- und Development-Maßnahmen zu einer Verbesserung von 2,6 % in der Berichtsperiode des Vorjahres auf aktuell 1,9 %. Der tatsächliche Leerstand betrug zum Berichtsstichtag 8,4 % (30.09.2013: 9,2 %). Dies ist vor dem Hintergrund der Konsolidierung des GE-Portfolios, das zum Konsolidierungszeitpunkt eine überdurchschnittlich hohe Leerstandsrate auswies, eine gute Entwicklung. Auf Like-for-Like Basis konnte der Leerstand gesamt um 7,2 % auf 9,5 % gesenkt werden.

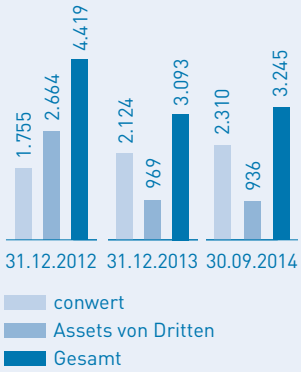
Immobiliendienstleistungen

In den ersten drei Quartalen 2014 veräußerten die conwert-Dienstleistungsgesellschaften 1.936 Einheiten – davon 971 Einheiten aus 64 Objektverkäufen. In Summe wurden 67,8 % bzw. 1.312 der Einheiten für conwert und die restlichen 32,2 % für Dritte verkauft. In Österreich wurden in den ersten neun Monaten neue Mietverhältnisse für 535 Einheiten (inkl. Stellplätze) begonnen. In den anderen Segmenten wurden für insgesamt 3.433 Einheiten (inkl. Stellplätze) neue Mietverträge abgeschlossen, davon 3.250 Einheiten in Deutschland und 228 Einheiten in den übrigen Ländern. 75,1 % dieser neuen Verträge wurden für conwert abgeschlossen.

Von den conwert-Hausverwaltungsgesellschaften wurden zum Stichtag insgesamt 57.901 Einheiten mit 3.245.361 m² Nutzfläche verwaltet (30.09.2013: 3.211.643 m²). Die verwalteten Flächen blieben damit stabil. 5.839 der verwalteten Einheiten befanden sich in Österreich und 52.062 in Deutschland.

Verwaltete Flächen nach Segmenten
(in Tsd m²)

Verwaltete Flächen
(in Tsd m²)



Umsatzentwicklung

Die Vermietungserlöse stiegen um 8,2 % auf 181,4 Mio €, nach 167,6 Mio € in der Vorjahresperiode. Wesentlicher Treiber für den Anstieg war die Konsolidierung des GE-Portfolios und die damit zusammenhängende Vergrößerung des Immobilienanteils in Deutschland. Das Net Rental Income (NRI) erhöhte sich um 4,9 % auf 112,9 Mio € (1-9/2013: 107,6 Mio €). Die NRI-Marge musste jedoch aufgrund höherer Immobilienaufwendungen in den ersten neun Monaten 2014 einen Rückgang auf 62,2 % verzeichnen (1-9/2013: 64,2 %), wenngleich die NRI-Marge im dritten Quartal 2014 wieder bei 64,0 % zu liegen kam. Die Nettoverkehrswertrendite lag nach 6,0 % in der Berichtsperiode des Vorjahres bei 6,3 %. Die Verkaufsumsätze verringerten sich wie geplant um 57,6 % auf 70,9 Mio € (1-9/2013: 167,2 Mio €).

Aufgrund des planmäßig reduzierten Verkaufsergebnisses gingen die Umsatzerlöse von conwert um 25,5 % auf 259,1 Mio € zurück (1-9/2013: 347,5 Mio €). Der Schwerpunkt der Verkaufstätigkeit von conwert in den ersten drei Quartalen 2014 lag mit einem Umsatzvolumen von 46,4 Mio € in Deutschland. Die Verkaufsumsätze beliefen sich auf 23,3 Mio € in Österreich und 1,2 Mio € in den übrigen Ländern. In Summe betrugen die Veräußerungserlöse 70,9 Mio €. Die erzielte IFRS-Marge betrug 9,1 Mio € bzw. 14,7 %. Das Management hält an der Guidance fest, bis zum Jahresende 2014 Veräußerungserlöse von 150-200 Mio € zu erzielen.

Die externen Dienstleistungserlöse reduzierten sich aufgrund der Konzentration auf ausgewählte Dienstleistungsmandate für Dritte um 45,9 % auf 6,8 Mio € (1-9/2013: 12,6 Mio €). Die intern erzielten Dienstleistungserlöse betrugen zum Stichtag 26,2 Mio € (1-9/2013: 34,1 Mio €). Die Reduktion der intern erzielten Dienstleistungserlöse ist vor allem auf die vereinfachte Konzernstruktur in Deutschland und die dadurch geringeren intern verrechneten Dienstleistungsprovisionen zurückzuführen.

Entwicklung Umsatzerlöse

(in Mio €)	Vermietungserlöse	Veräußerungserlöse	Dienstleistungserlöse	Gesamt
1-9/2013	167,6	167,3	12,6	347,5
1-9/2014	181,4	70,9	6,8	259,1

Umsatz nach Segmenten

(in Mio €)	1-9/2014						1-9/2013	*Änderung*
	Österreich	Deutschland	Übrige Länder	Sonstiges	Konzern-überleitung	Konzern	Konzern	
Vermietungserlöse	47,8	129,5	6,3	0,0	(2,2)	181,4	167,6	*8,2 %*
Veräußerungserlöse	23,3	46,4	1,2	0,0	0,0	70,9	167,3	*-57,6 %*
Dienstleistungserlöse	12,1	20,0	0,7	0,2	(26,2)	6,8	12,6	*-45,9 %*
Umsatzerlöse gesamt	**83,2**	**195,8**	**8,2**	**0,2**	**(28,4)**	**259,1**	**347,5**	***-25,5 %***

Vermietungserlöse nach Segmenten vor Konzernüberleitung

(in %)	1-9/2014	1-9/2013
Österreich	47,8	50,3
Deutschland	129,5	113,5
Übrige Länder	6,3	4,7

Entwicklung NRI nach Segmenten

(in Mio €)	1-9/2014	1-9/2013
Österreich	30,7	33,0
Deutschland	74,5	66,5
Übrige Länder	3,2	3,0
Konzernüberleitung	4,5	5,2
Konzern	112,9	107,6

Veräußerungserlöse nach Segmenten

(in %)	1-9/2014	1-9/2013
Österreich	23,3	94,3
Deutschland	46,4	67,8
Übrige Länder	1,2	5,2

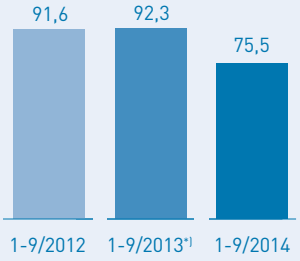
Margen Veräußerungserlöse

(in %)	Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Zum Verkauf gehaltene Immobilien	IFRS-Marge
1-9/2012	4,6	21,0	8,8
1-9/2013	3,9	30,0	12,8
1-9/2014	(2,2)	28,1	14,7

Entwicklung Immobiliendienstleistungen

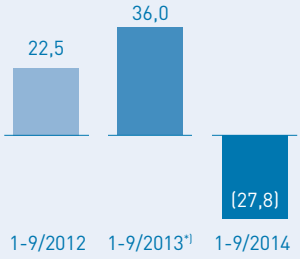
(in Mio €)	Umsätze Drittgeschäft	Umsätze intern	Dienstleistungs-umsätze gesamt vor Konzernüberleitung
1-9/2012	19,4	43,0	62,4
1-9/2013	12,6	34,1	46,7
1-9/2014	6,8	26,2	33,0

Entwicklung EBIT
(in Mio €)



*) angepasst

Entwicklung EBT
(in Mio €)



*) angepasst

Ertragsentwicklung*)

conwert erzielte in der Berichtsperiode aufgrund von höheren Immobilienaufwendungen bei den im Jahr 2013 erworbenen Portfolios in Deutschland ein niedrigeres operatives Ergebnis als in der Berichtsperiode des Vorjahres – dies obwohl die Vermietungserlöse gesteigert sowie die Leerstandsrate reduziert werden konnte. Das Betriebsergebnis vor Zu- und Abschreibungen (EBITDA) belief sich zum Ende des dritten Quartals 2014 auf 82,5 Mio € (1-9/2013: 92,8 Mio €). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) ging von 92,3 Mio € zum Berichtsstichtag des Vorjahres um 18,2 % auf 75,5 Mio € zurück. Dabei waren – bereits im ersten Halbjahr 2014 – negative Zeitwertanpassung bei einzelnen Objekten in den übrigen Ländern zu berücksichtigen. conwert befindet sich in fortgeschrittenen Verkaufsverhandlungen mit potenziellen Käufern für das Portfolio in der Tschechischen Republik sowie für Assets in der Slowakei. Dies erforderte zum Halbjahr 2014 eine negative Anpassung der Bewertung von einzelnen Objekten um rund 5,0 Mio €. Zusätzlich passte conwert auch die Bewertung des Büroobjekts in der Ukraine um rund 2,0 Mio € nach unten an. Im dritten Quartal 2014 wurde aufgrund von Verkäufen von Liegenschaften, deren Abwicklung erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt, auch eine Aufwertung von 1,3 Mio € realisiert. Gesamt betrug das Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes (6,0) Mio €.

Die Personalaufwendungen entwickelten sich mit einer Reduktion um 16,6 % positiv und kamen bei (20,4) Mio € zu liegen (1-9/2013: (24,5) Mio €). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen zwar in den ersten drei Quartalen 2014 nahezu unverändert bei (28,8) Mio € (1-9/2013: (28,9) Mio €), das Management geht jedoch im Gesamtjahr von deutlich sinkenden sonstigen betrieblichen Aufwendungen aus. Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) kam zum Stichtag bei (27,8) Mio € (1-9/2013: 36,0 Mio €) zu liegen. Ausschlaggebend für diese negative Entwicklung war vor allem das Finanzergebnis, welches insbesondere im ersten Halbjahr 2014 durch negative non-cash Effekte aus den Swaps infolge des Absinkens der Zinskurven belastet war. Diese nicht cash-wirksamen Effekte betrugen insgesamt von Jänner bis September 2014 (45,0) Mio €, nach (0,9) Mio € im Vorjahr. Das Finanzergebnis belief sich auf (103,3) Mio € (1-9/2013: (56,3) Mio €).

Das Konzernergebnis nach Ertragsteuern und Minderheitsanteilen kam aufgrund dieser negativen Einflussfaktoren im Berichtszeitraum bei (19,9) Mio € zu liegen (1-9/2013: 24,7 Mio €). Das unverwässerte Ergebnis je Aktie lag unter Berücksichtigung von Minderheitsanteilen bei (0,28) € (1-9/2013: 0,27 €).

*) Im Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2013 wurde ein Gewinn aus einem Unternehmenserwerb unter dem Marktwert in Höhe von 7,5 Mio € bilanziert, welcher im vierten Quartal 2013 auf 1,0 Mio € korrigiert wurde. Für Zwecke der Zwischenberichterstattung wurde die Bilanzierung dieses Unternehmenszusammenschlusses rückwirkend angepasst.

Überblick über ausgewählte Daten der Ertragslage

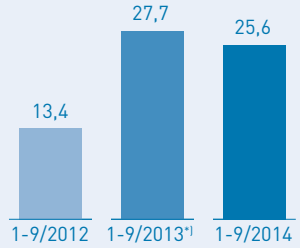
		1-9/2014	1-9/2013 *angepasst*	*Änderung*
Vermietungserlöse	Mio €	181,4	167,6	*8,2 %*
Veräußerungserlöse	Mio €	70,9	167,2	*-57,6 %*
Umsatzerlöse Dienstleistungen	Mio €	6,8	12,6	*-45,9 %*
Umsatzerlöse	**Mio €**	**259,1**	**347,5**	***-25,5%***
Immobilienaufwendungen	Mio €	(68,5)	(60,0)	*14,1 %*
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	Mio €	(61,8)	(148,3)	*-58,3 %*
Sonstige betriebliche Erträge	Mio €	2,9	7,0	*-58,3 %*
Personalaufwendungen	Mio €	(20,4)	(24,5)	*-16,6 %*
Sonstige betriebliche Aufwendungen	Mio €	(28,8)	(28,9)	*-0,2 %*
Betriebsergebnis vor Zu- & Abschreibungen (EBITDA)	**Mio €**	**82,5**	**92,8**	***-11,2 %***
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	Mio €	(6,0)	0,0	-
Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Objekten	Mio €	0,0	(0,8)	-
Abschreibungen u. Wertminderungen	Mio €	(1,0)	(0,7)	*37,9 %*
Betriebsergebnis (EBIT)	**Mio €**	**75,5**	**92,3**	***-18,2 %***
Finanzergebnis	**Mio €**	**(103,3)**	**(56,3)**	***83,6 %***
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	**Mio €**	**(27,8)**	**36,0**	**-**
Konzernergebnis	**Mio €**	**(19,9)**	**24,7**	**-**
Konzernergebnis nach Anteilen anderer Gesellschafter	**Mio €**	**(23,0)**	**22,0**	**-**
Funds from Operations vor Verkaufsergebnis und Einmaleffekten (FFO I)*)	Mio €	25,6	27,7	*-7,6 %*
Cash Profit **)	Mio €	27,9	31,1	*-10,4 %*
Net Rental Income (NRI)	Mio €	112,9	107,6	*4,9 %*
Ergebnis / Aktie	Mio €	(0,28)	0,27	-
Verwässertes Ergebnis / Aktie	Mio €	(0,14)	0,29	-
FFO I / Aktie	€	0,31	0,33	*-7,3 %*
FFO II *) / Aktie	€	0,36	0,48	*-24,7 %*

*) 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

**) Cash Profit: FFO II - tatsächlich liquiditätswirksame Steuern

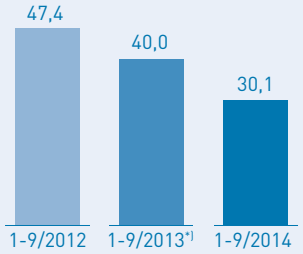
***) FFO II: FFO I + Differenz zwischen Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien - Aufwendungen des Verkaufsergebnisses

Entwicklung FFO I
(in Mio €)



*) angepasst

Entwicklung FFO II
(in Mio €)



*) angepasst

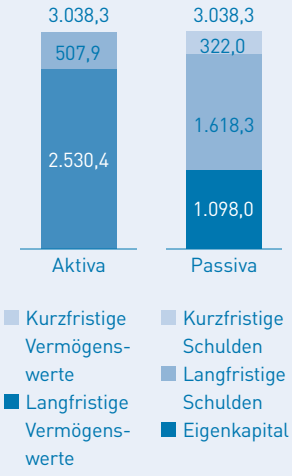
Funds from Operations (FFO) und Cash Profit

Die im Jahr 2013 erworbenen Portfolios in Deutschland erforderten in den ersten neun Monaten 2014 höhere Immobilienaufwendungen, welche bei den Funds from Operations vor Verkauf und Einmaleffekten (FFO I) einen Rückgang um 7,4 % auf 25,6 Mio € hervorriefen (1-9/2013: 27,7 Mio €). Der FFO II (FFO I zuzüglich Verkaufsergebnis) kam zum Stichtag bei 30,1 Mio € zu liegen, nach 40,0 Mio € in der Berichtsperiode des Vorjahres. Dies entspricht trotz eines um 57,6 % reduzierten Verkaufsumsatzes einer Verringerung um 24,8 %. Der Cash Profit (FFO II abzüglich Cash Taxes) betrug zum 30. September 2014 27,9 Mio €, nach 31,1 Mio € zum Vorjahresstichtag – ein Rückgang um 10,4 %. Der FFO I je Aktie verringerte sich in der abgeschlossenen Berichtsperiode um 7,3 % auf 0,31 € (30.09.2013: 0,33 €). Der FFO II je Aktie fiel auf 0,36 € (30.09.2013: 0,48 €). Die FFO II-Rendite bezogen auf den Börsekurs zum Stichtag 30. September 2014*) betrug 4,0 %; die FFO I-Rendite lag bei 3,4 %.

*) Der conwert-Schlusskurs am 30. September 2014 betrug 9,03 €.

Finanz- und Vermögenslage

Bilanzstruktur zum 30.09.2014
(in Mio €)



Bilanzanalyse

Die Bilanzsumme von conwert belief sich zum 30. September 2014 auf 3.038,3 Mio €, was nach 3.165,7 Mio € zum 31. Dezember 2013 einem leichten Rückgang um 4,0 % entspricht. Diese rückläufige Entwicklung basiert vor allem auf einer Verringerung bei den Positionen „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" und „Sonstige finanzielle Vermögenswerte", worunter vor allem Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen zusammengefasst sind.

Der Wert der „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" verringerte sich um 5,2 % auf 2.479,6 Mio €, nach 2.616,6 Mio € zum Ende des Vorjahres. Der Wert „Zum Verkauf gehaltene Immobilien" betrug zum Stichtag 223,7 Mio € (31.12.2013: 251,5 Mio €) und der Wert „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte" belief sich auf 128,0 Mio € (31.12.2013: 0,0 Mio €). Aufgrund fortgeschrittener Verkaufsverhandlungen wurde eine Umgliederung von Immobilienvermögen in Höhe von 124,5 Mio € zwischen den beiden Positionen vorgenommen. In Summe beliefen sich die kurzfristigen Vermögenswerte auf 507,9 Mio €. Das Eigenkapital von conwert ging leicht um 2,7 % auf 1.098,0 Mio € zurück (31.12.2013: 1.128,6 Mio €). Die Eigenkapitalquote stieg leicht um 1,1 % auf 36,1 % (31.12.2013: 35,7 %). Das Gearing betrug zum Stichtag 158,2 % (31.12.2013: 154,2 %).

Überblick Bilanzkennzahlen

		30.09.2014	31.12.2013	*Änderung*
Summe langfristige Vermögenswerte	Mio €	2.530,4	2.666,4	*-5,1 %*
als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Mio €	2.479,6	2.616,6	*-5,2 %*
Anteile an assoziierten Unternehmen	Mio €	16,8	15,6	*8,3 %*
Andere finanzielle Vermögenswerte	Mio €	5,9	7,8	*-23,6 %*
Summe kurzfristige Vermögenswerte	Mio €	507,9	499,3	*1,7 %*
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	Mio €	223,7	251,5	*-11,1 %*
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	Mio €	128,0	0,0	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Mio €	94,6	128,6	*-26,4 %*
Summe Vermögenswerte	**Mio €**	**3.038,3**	**3.165,7**	***-4,0 %***
Summe Eigenkapital	Mio €	1.098,0	1.128,6	*-2,7 %*
Minderheitsanteile	Mio €	63,3	61,9	*2,3 %*
Summe langfristige Schulden	Mio €	1.618,3	1.532,3	*5,6 %*
langfristige Kreditverbindlichkeiten	Mio €	1.129,1	1.081,6	*4,4 %*
Anleiheverbindlichkeiten	Mio €	64,7	64,7	*0,1 %*
Wandelschuldverschreibungen	Mio €	207,5	205,2	*1,1 %*
Summe kurzfristige Schulden	Mio €	322,0	504,9	*-36,2 %*
kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	Mio €	234,9	378,0	*-37,8 %*
Summe Eigenkapital und Schulden	**Mio €**	**3.038,3**	**3.165,7**	***-4,0 %***
EPRA NAV (unverwässert) je Aktie	€	15,34	15,40	*-0,4 %*
Eigenkapitalquote*)	%	36,1	35,6	*1,4 %*
Gearing**)	%	158,2	154,2	*2,6 %*
Nettoverschuldung	Mio €	1.737,5	1.740,6	*-0,2 %*

*) Eigenkapital inkl. Minderheitsanteile
**) Summe Nettoverschuldung/Summe Eigenkapital

EPRA Net Asset Value

Der EPRA NAV (Net Asset Value der European Public Real Estate Association) verringerte sich mit 15,34 €/Aktie zum Berichtsstichtag im Vergleich zum Ende der Berichtsperiode des Vorjahres leicht um 0,4 %. (31.12.2013: 15,40 €/Aktie). Gegenüber dem zweiten Quartal 2014 erhöhte er sich jedoch leicht (30.06.2014: 15,23 €/Aktie).

Zusammensetzung des NAV*)

(in Mio € sofern nicht gesondert gekennzeichnet)	30.09.2014	31.12.2013	*Änderung*
Eigenkapital	1.098,0	1.128,6	*-2,7 %*
Anzahl der Aktien am Stichtag abzgl. eigene Aktien (in Stück)	82.782.809	82.782.809	-
Auf die Aktionäre von conwert entfallendes Eigenkapital	1.034,7	1.066,6	*-3,0 %*
Neubewertung des Sell-Portfolios	22,2	26,3	*-15,6 %*
Zeitwert Finanzinstrumente**)	116,3	84,2	*38,1 %*
Langfristige Mieterfinanzierungsbeiträge	10,1	11,4	*-11,4 %*
Latente Steuern	86,5	70,1	*23,4 %*
Unverwässerter EPRA NAV/Aktie (in €)	15,34	15,40	*-0,4 %*

*) nach EPRA Kriterien ermittelt
**) Nettobetrag. In der EPRA NAV/Aktie-Kalkulation werden 25 % Körperschaftssteuer vom Zeitwert der Finanzinstrumente abgezogen.

Langfristige und kurzfristige Schulden

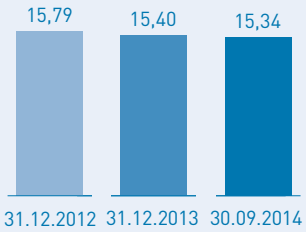
Das Finanzierungsvolumen von conwert betrug zum Berichtsstichtag 1.657,8 Mio € (31.12.2013: 1.751,7 Mio €). Davon entfielen 1.129,1 Mio € auf langfristige Kreditverbindlichkeiten (31.12.2013: 1.081,6 Mio €) und 234,9 Mio € auf kurzfristige Kreditverbindlichkeiten (31.12.2013: 378,0 Mio €). Aufgrund fortgeschrittener Verkaufsverhandlungen wurden Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 21,6 Mio € (31.12.2013: 0,0 Mio €) in die Bilanzposition „Zur Veräußerung gehaltene Schulden" umgegliedert.

Zum Ende der Berichtsperiode wiesen die finanziellen Verbindlichkeiten der conwert-Gruppe die nachfolgend dargestellten Fälligkeiten auf (die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, nicht abgezinsten Zahlungen). Ebenso zeigt die nachfolgende Tabelle eine Übersicht über das fix und variabel verzinste Finanzierungsvolumen vor Abzug von Transaktionskosten. Aufgrund vertraglich vereinbarter, jederzeitiger beidseitiger Kündigungsrechte wurden hierbei Kreditverbindlichkeiten im Nominale von 26,9 Mio € in den kurzfristigen Kreditverbindlichkeiten ausgewiesen. In Anbetracht des Parteienwillens und des jeweiligen wirtschaftlichen Status der Finanzierungen ist von einem wahrscheinlichen Fristigkeiten-Profil von lediglich 2,4 Mio € im einjährigen Bereich, 9,1 Mio € im ein- bis fünfjährigen Bereich und von 15,4 Mio € im Bereich von mehr als fünf Jahren auszugehen.

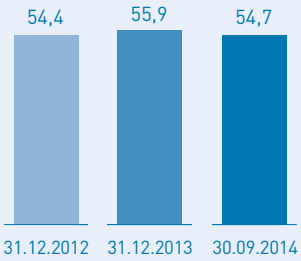
Finanzierungsvolumen – vor Abzug von Transaktionskosten

(in Mio €)	Finanzierungs-volumen	davon fix verzinst	davon variabel verzinst
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	138,1	22,1	116,0
davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	946,5	359,9	586,6
davon Restlaufzeit über 5 Jahre	583,6	204,9	378,7
Gesamt	**1.682,2**	**586,9**	**1.081,3**

EPRA NAV / Aktie
(in €)



Loan-to-Value
(in %)



Die Struktur der binnen Jahresfrist fälligen Kreditverbindlichkeiten – ohne Berücksichtigung von Krediten mit jederzeitigen, beidseitigen Kündigungsrechten – zeigt zum Stichtag folgende Zusammensetzung:

(in Mio €)	Kreditvolumen
bis zum 31.12.2014	33,5
zwischen 01.01.2015 und 30.09.2015	40,9
Gesamt	**74,4**

Finanzierungsvolumen zum 30.09.2014

Bandbreite (in Mio €)	Anzahl Banken	Summe (in Mio €)
	5,25 %-Wandelschuldverschreibungen	132,0*)
	4,5 %-Wandelschuldverschreibungen	75,5*)
	5,75°%-Retail Anleihe	64,7*)
< 20	42 Banken	323,0
20-50	8 Banken	234,0
> 50	8 Banken	828,6

*) Fremdkapitalanteil der Wandelschuldverschreibungen

84,8 % der Finanzverbindlichkeiten waren gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert; dieser Wert ist im Vergleich zum Ende 2013 leicht gesunken. Der cash-wirksame Stichtagszinssatz des Finanzierungsportfolios belief sich auf 2,67 % vor Hedgingkosten und 4,32 % nach Hedgingkosten. Die durchschnittliche Darlehensrestlaufzeit betrug 8,58 Jahre.

Die Nettofinanzverbindlichkeiten, die sich auf das Immobilienvermögen von conwert beziehen, sanken unter Berücksichtigung der Bilanzposition „Zur Veräußerung gehaltene Schulden" leicht auf 1.546,3 Mio € (30.09.2013: 1.521,2 Mio €). Damit einhergehend verbesserte sich auch der Loan-to-Value (LTV), der Verschuldungsgrad bezogen auf die Immobilienprojekte unter Berücksichtigung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, auf 54,7 % (31.12.2013: 55,9 %). Dabei ist auch die Umgliederung von Immobilienvermögen in Höhe von 124,5 Mio € in die Position „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte" berücksichtigt.

Cashflow

Der Cashflow aus der Geschäftstätigkeit erhöhte sich in den ersten drei Quartalen 2014 auf Basis des Konzernergebnisses nach Ertragsteuern um 38,8 % von 102,4 Mio € in der Berichtsperiode des Vorjahres auf 142,1 Mio €. Der Cashflow aus dem Investitionsbereich belief sich auf (2,6) Mio € (1-9/2013: 55,0 Mio €). Der Cashflow aus dem Finanzierungsbereich über die ersten drei Quartale 2014 lag bei (170,6) Mio € (1-9/2013: (159,5) Mio €). Entsprechend verringerte sich der Finanzmittelbestand am Ende der Berichtsperiode auf 97,5 Mio €. Dies entspricht einem Rückgang um 31,1 Mio € im Vergleich zur Berichtsperiode des Vorjahres (1-9/2013: (2,2) Mio €).

Überblick Cashflow

(in Mio €)	1-9/2014	1-9/2013 *angepasst*	*Änderung*
Ergebnis nach Ertragsteuern	(19,9)	24,7	-
Cashflow aus Ergebnis	81,9	77,1	*6,3 %*
Cashflow aus Geschäftstätigkeit	142,1	102,4	*38,8 %*
Cashflow aus Investitionstätigkeit	(2,6)	55,0	-
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	(170,6)	(159,5)	*7,0 %*
Veränderung der liquiden Mittel	(31,1)	(2,2)	-
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	128,6	137,2	*-6,3 %*
Liquide Mittel am Ende der Periode[*)]	97,5	135,0	*-27,8 %*
Veränderung des Finanzmittelbestandes	(31,1)	(2,2)	-

[*)] Der Finanzmittelbestand beinhaltet Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Veräußerungen in Höhe von 2,9 Mio €.

Anteil an der KWG Kommunale Wohnen AG

Im dritten Quartal erwarb conwert weitere 139.451 Stück Aktien der KWG Kommunale Wohnen AG und erhöhte damit den Anteil auf 77,8 % bzw. 12.360.860 Aktien. Nach dem Bilanzstichtag erwarb conwert weitere Anteile und hält gegenwärtig 78,8 %.

Segmentbericht

Das conwert-Portfolio umfasste zum 30. September 2014 31.042 Mieteinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 2.528.293 m² sowie 13.890 Stellplätze. Das Portfolio in Deutschland stellte mit 82,7 % der Mieteinheiten bzw. 74,5 % der vermietbaren Flächen den überwiegenden Teil des Immobilienbestands dar. Die Leerstandsrate belief sich zum Berichtsstichtag auf 10,4 %. Damit konnte der Gesamtleerstand im Vergleich zum Vorjahr um 11,9 % reduziert werden (30.09.2013: 11,8 %). Der strategische Leerstand betrug zum Ende des dritten Quartals 2014 1,9 %.

Like-for-Like

Auf Like-for-Like Basis konnte die Leerstandsrate im Hold-Portfolio aufgrund von Neuvermietungen ebenfalls um 7,2 % auf 9,5 % verringert werden. Bei der Durchschnittsmiete wurde eine leichte Erhöhung auf 6,48 €/m²/M. erzielt. Damit einhergehend stiegen die Mieterträge pro Monat (auf einer Run-rate-Basis) leicht um 2,3 % auf 12,0 Mio € (30.09.2013: 11,8 Mio €).

Entwicklung Hold-Portfolio (Like-for-Like)

		30.09.2014	30.09.2013	*Änderung*
Österreich				
Durchschnittsmiete	€/m²/M.	8,14	8,04	*1,2 %*
Leerstandsrate	%	11,6	10,5	*10,2 %*
Mieterträge	Mio €/M.	3,3	3,3	*-0,9 %*
Deutschland				
Durchschnittsmiete	€/m²/M.	5,95	5,81	*2,5 %*
Leerstandsrate	%	7,7	8,8	*-12,6 %*
Mieterträge	Mio €/M.	8,4	8,1	*3,3 %*
Übrige Länder				
Durchschnittsmiete	€/m²/M.	8,41	8,49	*-1,0 %*
Leerstandsrate	%	34,0	37,9	*-10,3 %*
Mieterträge	Mio €/M.	0,4	0,4	*6,4 %*
Gesamt				
Durchschnittsmiete	€/m²/M.	6,48	6,36	*1,9 %*
Leerstandsrate	%	9,5	10,2	*-7,2 %*
Mieterträge	Mio €/M.	12,0	11,8	*2,3 %*

conwert wies zum 30. September 2014 ein Immobilienvermögen von 2.827,7 Mio € aus (30.09.2013: 2.798,9 Mio €). Ausschlaggebend für den leichten Anstieg im Vergleich zur Berichtsperiode des Vorjahres war der Erwerb des Portfolios von GE Capital Real Estate Deutschland (GE-Portfolio) im Geschäftsjahr 2013, welcher die zahlreichen Verkäufe innerhalb der letzten zwölf Monate wertmäßig überkompensierte. Der Vermögenswert des Deutschland-Portfolios lag zum Ende des dritten Quartals 2014 bei 1.781,8 Mio €. Dies entspricht einem Anteil von 63,0 % am gesamten Immobilienvermögen. Nach Nutzungsart waren zum Stichtag 1.852.027 m² bzw. 73,3 % des Immobilienbestands Wohnimmobilien und 676.266 m² bzw. 26,7 % Gewerbeimmobilien zuzurechnen.

Segment Österreich

Umsatz- und Ertragsentwicklung

Die Umsatzerlöse in Österreich reduzierten sich aufgrund der planmäßig erheblich geringeren Veräußerungserlöse in der Berichtsperiode des Vorjahres um 48,0 % auf 83,2 Mio € (1-9/2013: 159,9 Mio €). So fielen die Veräußerungserlöse mit 23,3 Mio € im Vergleich zur Berichtsperiode des Vorjahres um 75,3 % niedriger aus (1-9/2013: 94,3 Mio €). In den ersten drei Quartalen 2014 wurden 114 Wohn- und 45 Gewerbeeinheiten sowie 86 Stellplätze veräußert. Die durchschnittliche Verkaufsmarge lag bei 12,8 %. Die Vermietungserlöse reduzierten sich aufgrund des Abgangs der angeführten Objekte und einzelnen Einheiten um 5,0 % auf 47,8 Mio € (1-9/2013: 50,3 Mio €). Die Dienstleistungserlöse verringerten sich auf 12,1 Mio € (1-9/2013: 15,3 Mio €). Damit einhergehend reduzierte sich auch das EBIT um 35,0 % auf 22,1 Mio € (1-9/2013: 34,0 Mio €). Das Finanzergebnis lag zum Stichtag bei (25,7) Mio € (1-9/2013: (28,7) Mio €) und führte zu einem EBT von (3,5) Mio € (1-9/2013: 5,3 Mio €).

GuV-Kennzahlen Segment Österreich

(in Mio €)	1-9/2014	1-9/2013	*Änderung*
Umsatzerlöse	83,2	159,9	*-48,0 %*
Vermietungserlöse	47,8	50,3	*-5,0 %*
Veräußerungserlöse	23,3	94,3	*-75,3 %*
Dienstleistungserlöse	12,1	15,3	*-20,9 %*
EBIT	22,1	34,0	*-35,0 %*
EBT	(3,5)	5,3	-

Immobilienportfolio

Das conwert-Portfolio in Österreich zählte zum 30. September 2014 2.676 Mieteinheiten und 854 Stellplätze in Wohnimmobilien sowie 1.710 Mieteinheiten und 3.839 Stellplätze in Gewerbeimmobilien. Die Gesamtnutzfläche betrug 562.093 m². Davon waren dem Bereich Wohnen 207.433 m² bzw. 36,9 % und dem Bereich Gewerbe 354.660 m² bzw. 63,1 % zuzurechnen. Die Gesamtleerstandsrate konnte im Vergleich zur Berichtsperiode des Vorjahres auf 12,2 % reduziert werden (30.09.2013: 13,8 %). Im Bereich Wohnen lag die Leerstandsrate gesamt zum Stichtag bei 5,3 % (30.09.2013: 7,8 %) und im Bereich Gewerbe bei 16,2 % (30.09.2013: 17,1 %). Der strategische Leerstand betrug zum Berichtsstichtag 4,5 %.

Das Immobilienvermögen in Österreich wies zum Ende des dritten Quartals 2014 einen Wert von 952,1 Mio € auf (30.09.2013: 1.016,5 Mio €). Die Verringerung des Vermögenswertes um 6,3 % ist auf die 2014 planmäßig durchgeführten Objektverkäufe zurückzuführen.

Ausgewählte Portfolio-Kennzahlen Segment Österreich

		Wien 30.09.2014	Wohnen*) Österreich 30.09.2014	Gewerbe*) Österreich 30.09.2014	Österreich 30.09.2014	Österreich 30.09.2013
Mieteinheiten	Anz.	3.390	2.676	1.710	4.386	4.684
Stellplätze	Anz.	2.560	854	3.839	4.693	4.718
Gesamtnutzfläche	Tsd m²	356,5	207,4	354,7	562,1	619,4
Gesamtleerstand	%	9,7	5,3	16,2	12,2	13,8
Strategischer Leerstand	%	3,3	1,3	6,3	4,5	6,3
Verkehrswertrendite	%	4,4	4,2	5,6	5,1	5,1
Durchschnittsmiete	€/m²/M.	6,90	5,84	8,85	7,65	7,60
Immobilienvermögen	Mio €	648,9	343,6	608,5	952,1	1.016,5

*) Fair Value-Allokation nach Gewerbe bzw. Wohnen ergibt sich aus dem Überwiegen der Gewerbe- oder Wohnnutzfläche des Gebäudes.

Segment Deutschland

Umsatz- und Ertragsentwicklung

Die Umsatzerlöse in Deutschland reduzierten sich in den ersten drei Quartalen 2014 aufgrund von niedrigeren Veräußerungs- und Dienstleistungserlösen im Vergleich zur Berichtsperiode des Vorjahres um 7,2 % auf 195,8 Mio € (1-9/2013: 211,0 Mio €). Die Vermietungserlöse erhöhten sich dagegen basierend auf dem Portfoliozukauf im August 2013 um 14,1 % auf 129,5 Mio € (1-9/2013: 113,5 Mio €). Die Veräußerungserlöse verringerten sich planmäßig um 31,6 % auf 46,4 Mio €. So konnten bis zum Berichtsstichtag 870 Wohn- und acht Gewerbeeinheiten sowie 218 Stellplätze veräußert werden. Die durchschnittliche Verkaufsmarge lag bei 15,5 %. Die Dienstleistungserlöse fielen mit einem Wert von 20,0 Mio € um 32,7 % geringer aus als in der Berichtsperiode des Vorjahres (1-9/2013: 29,7 Mio €). Die Konzentration auf ausgewählte Dienstleistungsmandate war dafür ausschlaggebend. Das EBIT stieg trotz erhöhter Immobilienaufwendungen leicht um 1,4 % auf 59,5 Mio € (1-9/2013: 58,7 Mio €). Der Anstieg ist auf reduzierte Personalaufwendungen und einen Rückgang bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen zurückzuführen. Das Finanzergebnis war weiterhin von der negativen Entwicklung bei den Swaps belastet und kam bei (72,0) Mio € zu liegen (1-9/2013: (26,4) Mio €).

GuV-Kennzahlen Segment Deutschland

(in Mio €)	1-9/2014	1-9/2013	*Änderung*
Umsatzerlöse	195,8	211,0	*-7,2%*
Vermietungserlöse	129,5	113,5	*14,1%*
Veräußerungserlöse	46,4	67,8	*-31,6%*
Dienstleistungserlöse	20,0	29,7	*-32,7%*
EBIT	59,5	58,7	*1,4 %*
EBT	(12,6)	32,3	-

Immobilienportfolio

Dem Immobilienportfolio in Deutschland konnten zum 30. September 2014 Wohnimmobilien mit 24.669 Mieteinheiten und 5.074 Stellplätzen sowie Gewerbeimmobilien mit 991 Mieteinheiten und 3.186 Stellplätzen zugerechnet werden. Die Gesamtmietfläche betrug zum Berichtsstichtag 1.882.980 m², wovon 1.609.349 m² bzw. 85,5 % den Wohn- und 273.631 m² bzw. 14,5 % den Gewerbeflächen zurechenbar waren. Die Gesamtleerstandsrate konnte trotz des Erwerbs des GE-Portfolios im Geschäftsjahr 2013 – welches eine Leerstandsrate über dem conwert-Durchschnitt auswies – in allen Bereichen reduziert werden und lag bei 8,9 % (30.09.2013: 9,7 %). Im Bereich der Wohnflächen betrug diese 8,7 % (30.09.2013: 9,2 %) bzw. 9,8 % im Bereich der Gewerbeflächen (30.09.2013: 12,7 %). Der strategische Leerstand im Bereich der Gesamtflächen belief sich zum Stichtag auf 1,0 % und veränderte sich im Vergleich zur Berichtsperiode des Vorjahres kaum (30.09.2013: 1,1 %).

Das Immobilienvermögen in Deutschland wies zum Ende der Berichtsperiode einen Wert von 1.781,8 Mio € auf (30.09.2013: 1.662,6 Mio €). Diese deutliche Erhöhung innerhalb der letzten zwölf Monate ist vor allem auf den Erwerb des GE-Portfolios zurückzuführen.

Die geplanten energetischen Sanierungen des Portfolios in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz erstrecken sich aktuell über fünf große Quartiere in Dortmund, Essen, Siegen und Bad Sobernheim mit rund 65.000 m² Nutzfläche. Wohnungssanierungen wurden und werden laufend durchgeführt. Die Großbaumaßnahmen in den Liegenschaften starten gestaffelt zwischen September 2014 und März 2015. Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2015 geplant.

Ausgewählte Portfolio-Kennzahlen Segment Deutschland

		Wohnen*) Deutschland 30.09.2014	Gewerbe*) Deutschland 30.09.2014	Deutschland 30.09.2014	Deutschland 30.09.2013
Mieteinheiten	Anz.	24.669	991	25.660	23.246
Stellplätze	Anz.	5.074	3.186	8.260	7.475
Gesamtnutzfläche	Tsd m²	1.609	274	1.883,0	1.720,6
Gesamtleerstand	%	8,7	9,8	8,9	9,7
Strategischer Leerstand	%	1,1	0,2	1,0	1,1
Verkehrswertrendite	%	7,0	6,6	6,9	6,7
Durchschnittsmiete	€/m²/M.	5,50	7,89	5,84	5,77
Immobilienvermögen	Mio €	1.408,3	373,4	1.781,8	1.662,6

*) Fair Value-Allokation nach Gewerbe bzw. Wohnen ergibt sich aus dem Überwiegen der Gewerbe- oder Wohnnutzfläche des Gebäudes.

Kernmärkte von conwert im Segment Deutschland

		Berlin 30.09.2014	Berlin 30.09.2013	Potsdam 30.09.2014	Potsdam 30.09.2013	Dresden 30.09.2014	Dresden 30.09.2013	Leipzig 30.09.2014	Leipzig 30.09.2013	Kern-NRW*) 30.09.2014	Kern-NRW*) 30.09.2013
Mieteinheiten	Anz.	5.186	4.420	1.671	1.671	656	793	4.771	4.479	3.343	3.742
Stellplätze	Anz.	1.120	788	937	935	160	150	570	497	1.124	1.211
Immobilienvermögen	Mio €	409,8	381,2	186,9	184,1	44,4	51,5	256,7	243,8	169,9	170,2
Nutzfläche	Tsd m²	353,0	310,0	119,4	119,4	48,2	59,0	331,6	310,4	236,6	258,3
Anteil am Gesamtportfolio (bezogen auf die Fläche)	%	14,0	12,8	4,7	4,9	1,9	2,4	13,1	12,8	9,4	10,7
Nutzfläche Wohnen**)	Tsd m²	332,6	291,4	119,4	119,4	39,4	48,8	310,7	289,4	216,7	242,2
Anteil Wohnen***)	%	94,2	94,0	100,0	100,0	81,8	82,8	93,7	93,3	91,6	93,4
Anteil Gewerbe***)	%	5,8	6,0	0,0	0,0	18,2	17,2	6,3	6,7	8,4	6,6
Gesamtleerstand	%	4,0	4,3	1,5	1,4	5,1	20,7	5,1	6,7	11,9	13,2
Strategischer Leerstand	%	0,9	0,6	0,0	0,0	0,2	15,1	0,4	0,3	0,3	0,2
Durchschnittsmiete	€/m²/M.	6,01	5,89	6,75	6,66	5,85	5,71	5,21	5,04	5,29	5,22
Verkehrswertrendite	%	6,2	6,0	5,2	5,2	7,3	6,4	7,8	7,4	8,0	8,5

*) wurde im Zuge der KWG-Konsolidierung in den ersten drei Quartalen 2013 zum Kernmarkt; Kern-NRW umfasst die Städte Wuppertal, Düsseldorf, Ennepetal, Hagen, Köln, Mühlheim, Remscheid, Velbert und Wülfrath
**) Fair Value-Allokation nach Gewerbe bzw. Wohnen ergibt sich aus dem Überwiegen der Gewerbe- oder Wohnnutzfläche des Gebäudes.
***) basierend auf m²

Segment übrige Länder

Umsatz- und Ertragsentwicklung

Die Umsatzerlöse in den übrigen Ländern fielen in der Berichtsperiode mit 8,2 Mio € um 21,9 % niedriger aus als in der Berichtsperiode des Vorjahres (1-9/2013: 10,5 Mio €). Die geringeren Verkaufserlöse waren auch in diesem Segment für den Rückgang verantwortlich. Sie lagen nach 5,2 Mio € in der Berichtsperiode des Vorjahres zum Stichtag bei 1,2 Mio €; insgesamt wurden 15 Wohn- und drei Gewerbeeinheiten sowie sieben Stellplätze veräußert. Die durchschnittliche Gewinnmarge belief sich auf 23,0 %. Die erfolgreichen Neuvermietungen waren ausschlaggebend dafür, dass die Vermietungserlöse von 4,7 Mio € in der Berichtsperiode des Vorjahres um 34,0 % auf 6,3 Mio € anwachsen konnten. Parallel dazu erhöhten sich auch die Dienstleistungserlöse leicht von 0,6 Mio € auf 0,7 Mio €. Das EBIT fiel mit (6,1) Mio € negativ aus (1-9/2013: (0,4) Mio €). Das Finanzergebnis verschlechterte sich zudem von (1,3) Mio € in der Berichtsperiode des Vorjahres auf (5,6) Mio €.

GuV-Kennzahlen Segment übrige Länder

(in Mio €)	1-9/2014	1-9/2013	*Änderung*
Umsatzerlöse	8,2	10,5	*-21,9 %*
Vermietungserlöse	6,3	4,7	*34,0 %*
Veräußerungserlöse	1,2	5,2	*-76,9 %*
Dienstleistungserlöse	0,7	0,6	*16,7 %*
EBIT	(6,1)	(0,4)	-
EBT	(11,7)	(1,6)	-

Immobilienportfolio

Das conwert-Segment „übrige Länder" umfasste zum 30. September 2014 Wohnimmobilien mit 548 Mieteinheiten und 351 Stellplätzen sowie Gewerbeimmobilien mit 448 Mieteinheiten und 586 Stellplätzen. Die Gesamtmietfläche betrug 83.220 m², wovon 35.245 m² bzw. 42,4 % den Wohn- und 47.976 m² bzw. 57,6 % den Gewerbeflächen zuzurechnen waren. Die Gesamtleerstandsrate belief sich zum Berichtsstichtag auf 31,7 % (30.09.2013: 38,2 %) und konnte damit erheblich reduziert werden. Im Bereich der Wohnflächen ging die Leerstandsrate auf 24,0 % zurück (30.09.2013: 34,8 %), im Bereich der Gewerbeflächen auf 37,3 % (30.09.2013: 40,9 %). Der strategische Leerstand bei den Gesamtflächen lag zum Stichtag bei 6,6 %.

Der Wert des Immobilienvermögens im Segment der übrigen Länder belief sich zum Berichtsstichtag auf 93,8 Mio € (30.09.2013: 119,8 Mio €).

conwert wird sich auch weiterhin auf die beiden Kernmärkte Österreich und Deutschland fokussieren. Einhergehend mit dieser Unternehmensstrategie ist es das Ziel, die Immobilien in den übrigen Ländern zu veräußern und das Engagement in den betreffenden CEE-Märkten zu beenden. Der Wert der Portfolios in der Tschechischen Republik und in der Slowakei macht rund die Hälfte der verbliebenen Assets in den übrigen Ländern aus. conwert führt gegenwärtig weit fortgeschrittene Verkaufsgespräche mit Interessenten für beide Portfolios.

Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die nahestehenden Unternehmen und Personen sind im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 erläutert. Die Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen erfolgen auf Basis fremdüblicher Verträge.

Geschäftsführendes Direktorium und Verwaltungsrat
Aus Dienstleistungsbeziehungen zu nahestehenden Personen (Bezüge des Geschäftsführenden Direktoriums) wurden im Berichtszeitraum Jänner bis September 2014 insgesamt rund 0,6 Mio € (1-9/2013: 0,9 Mio €) gezahlt. An den Verwaltungsrat wurde im Berichtszeitraum Entschädigung in Höhe von 0,1 Mio € ausbezahlt (1-9/2013: 0,4 Mio €). Die Abrechnung des Sitzungsgeldes des Verwaltungsrats für das dritte Quartal 2014 erfolgt erst im vierten Quartal 2014.

Mit dem Verwaltungsratsmitglied DI Alexander Tavakoli, MSc wurden im Berichtszeitraum Beratungsleistungen für conwert im Wert von 36.000 € abgerechnet. Der Beratungsvertrag wurde zum 31. März 2014 beendet.

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

(in Mio €)	30.09.2014	31.12.2013
Ausleihungen	1,5	1,5
Offene Forderungen	0,2	0,5
Offene Verbindlichkeiten	0,1	0,0

(in Mio €)	01.01.-30.09.2014	01.01.-30.09.2013
Umsatzerlöse Dienstleistungen	0,6	1,2
Immobilienaufwendungen	0,2	0,8
Zinserträge	0,1	0,2

Beziehungen mit sonstigen nahestehenden Unternehmen
Konzernunternehmen der STRABAG SE erbringen für die conwert-Gruppe Facility Management Dienstleistungen und haben in diesem Zusammenhang im Berichtszeitraum Leistungen in Höhe von 0,3 Mio € abgerechnet.

conwert vermietet an Konzernunternehmen der STRABAG SE Wohn-, Büro- und Parkflächen, wofür im Berichtszeitraum 39.932,12 € an Miete in Rechnung gestellt wurden.

Prognosebericht

Wirtschaft

Gesamtwirtschaft der Eurozone

Im Jahr 2014 wird das reale BIP in der EU laut Prognose um 1,6 % gegenüber dem Vorjahr wachsen; in der Euro-Zone werden es voraussichtlich 1,2 % sein.

(Quelle: Statista, Europäische Union & Euro-Zone: Prognose zum Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in den Jahren 2014 und 2015 (gegenüber dem Vorjahr), 5. November 2014)

Die Oesterreichische Nationalbank hat Mitte Oktober 2014 ihre Konjunkturprognose für Österreich abermals nach unten korrigiert und rechnet nur noch mit einem Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,8 % in diesem Jahr.

(Quelle: Oesterreichische Nationalbank, Trübe Konjunkturaussichten bis Jahresende, Pressemitteilung vom 21. Oktober 2014)

Das BIP in Deutschland wird laut Prognose im Jahr 2014 um 1,7 % gegenüber dem Vorjahr steigen.

(Quelle: Statista, Prognose zur Veränderung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Deutschland gegenüber dem Vorjahr von 2014 bis 2018, 28. Oktober 2014)

Immobilienmarkt Europa

CBRE geht davon aus, dass im Jahr 2015 bei den Investitionen in Europa ein ähnliches Niveau wie im bisher stärksten Jahr 2007 mit mehr als 250 Mrd € erreicht werden wird.

(Quelle: CBRE Österreich, Immobilieninvestments in Österreich ziehen ordentlich an, Pressemitteilung vom 8. Juli 2014)

Immobilienmarkt Österreich

Am Immobilieninvestmentmarkt sollte das zweite Halbjahr 2014 das erste noch übertreffen, sodass ein absolutes Rekordjahr erwartet werden kann. Weiters wird seitens CBRE Österreich auch eine leichte Preissteigerung aufgrund steigender Nachfrage und niedriger Zinsen prognostiziert.

(Quelle: CBRE Österreich, Immobilieninvestments in Österreich ziehen ordentlich an, Pressemitteilung vom 8. Juli 2014)

Am österreichischen Wohnimmobilienmarkt ist bis zum Ende 2014 und darüber hinaus damit zu rechnen, dass das Angebot der limitierende Faktor für das Marktvolumen bleibt. Der Nachfrageüberhang wird sich sogar eher noch verschärfen. Eine Marktbelebung könnte eintreten, nachdem vor kurzem Änderungen in der Bauordnung – z.B. beim Dachgeschoßausbau – umgesetzt wurden.

(Quelle: EHL, Aktueller Wiener Zinshaus-Marktbericht 2014)

Die Vermietungsleistung am österreichischen Büromarkt wird 2014 voraussichtlich rund 250.000 m² erreichen und damit leicht unter dem Vorjahresniveau liegen. Die Nachfrage im höherpreisigen Segment steigt wieder.

(Quelle: EHL, Büromarktbericht Herbst 2014)

Immobilienmarkt Deutschland

Deutschland bleibt aufgrund seiner wirtschaftlichen Stärke und einer geringen Schwankungsbreite bei Mieten und Preisen einer der weltweit am meisten nachgefragten Anlagehäfen für Immobilieninvestoren. Auch das weiterhin sehr günstige Finanzierungsumfeld mit historisch niedrigen Zinsen über das gesamte Laufzeitspektrum hinweg wird dafür sorgen, dass der Investmentmarkt sehr dynamisch bleiben wird. Infolgedessen prognostiziert CBRE das Transaktionsvolumen für das Gesamtjahr 2014 auf deutlich über 35 Mrd €.

(Quelle: CBRE Deutschland, Investmentmarkt Gewerbeimmobilien 3. Quartal 2014: Transaktionsvolumen übersteigt in den ersten neun Monaten die 25-Milliarden-Euro-Marke, Pressemitteilung vom 1. Oktober 2014)

Wenngleich sich die Preisdynamik am deutschen Wohnimmobilienmarkt zuletzt verlangsamte dürften die Städte und Gemeinden abseits der A-Standorte weiterhin stark im Fokus der Wohninvestoren stehen und ihren Anteil am Gesamtmarkt ausbauen.

(Quelle: Savills, Markt für Wohnungsportfolios Q3 2014, Pressemitteilung vom 7. Oktober 2014)

Immobilienexperten gehen davon aus, dass das vierte Quartal 2014 im Gewerbesegment extrem umsatzstark wird. Dagegen ist am Wohnportfoliomarkt mit einem Transaktionsvolumen auf dem Niveau der beiden Vorquartale, also von rund 2 Mrd €, zu rechnen.

(Quelle: Savills, Marktüberblick Investmentmarkt Deutschland, Q3 2014)

Ausblick conwert

Die ersten neun Monate 2014 waren von durch die gesunkene Zinskurve stark gestiegenen Finanzaufwendungen bei einem gleichzeitig stabilen operativen Ergebnis geprägt. conwert wird sich operativ in den kommenden Monaten weiter auf die Kernmärkte Österreich und Deutschland fokussieren. Die Leerstandsrate wird zum Jahresende 2014 voraussichtlich rund 10 % betragen. Die Verkäufe außerhalb der Kernmärkte von conwert sind teilweise bereits in Abwicklung bzw. in Vorbereitung. Das Management geht weiterhin davon aus, bis Jahresende Verkaufserlöse von insgesamt 150-200 Mio € zu erzielen.

Die frei werdende Liquidität aus den Verkäufen soll insbesondere der Stärkung und Bereinigung der Finanzierungsstruktur dienen. Eine frühzeitige Adressierung des Refinanzierungsbedarfs sowie die Reduktion der durchschnittlichen Zinskosten stehen dabei im Fokus des conwert-Managements. Die LTV-Ratio wird sich zum Ende des Geschäftsjahres 2014 zwischen 50 und 55 % bewegen. Der FFO I (exkl. Verkaufserlöse) sollte zum Jahresende 2014 über 30 Mio € zu liegen kommen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

conwert erhöhte bis Oktober 2014 ihren Anteil an der KWG Kommunale Wohnen AG (KWG) leicht auf 78,8 %. Der Zukauf von 150.000 KWG-Aktien erfolgte zu einem durchschnittlichen Kurs von 6,28 €/Aktie.

Im November erwarb conwert eigene 5,25 % Wandelschuldverschreibungen 2010-2016 im Nominale von 34,8 Mio € um 36,5 Mio €. Der implizite Yield beträgt 1,2 %. Der Ankauf über par ist vor dem Hintergrund des hohen Coupons zu sehen.

Weiters konnte Anfang des vierten Quartals 2014 bereits der überwiegende Teil des Immobilienportfolios in der Slowakei im Zuge eines Share-Deals für 6,0 Mio € veräußert werden. Der Verkauf erfolgte zu Buchwerten. Es handelte sich dabei um zwei Objekte in Žilina und ein unbebautes Grundstück in Bratislava. Die Gesamtnutzfläche der beiden Objekte beträgt rund 9.200 m², das Grundstück hat eine Fläche von 2.200 m².

„Unseren Traum vom eigenen Büro haben wir uns erfüllt – jetzt starten wir als Eltern durch.“

Florence & Manuel F.,
Büromieter von conwert in Berlin

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2014

Der nachfolgende Zwischenbericht zum 30. September 2014, welcher in Übereinstimmung mit den Richtlinien der International Financial Reporting Standards (IFRS/IAS) aufgestellt wurde, ist weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht („Review") unterzogen worden.

Konzernzwischen-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Jänner bis 30. September 2014

(in Mio €)		Anhang Punkt	01.01.-30.09.2014	01.01.-30.09.2013 *angepasst*	01.07.-30.09.2014	01.07.-30.09.2013 *angepasst*
1.	Vermietungserlöse	6.1.	181,4	167,6	60,1	54,4
2.	Veräußerungserlöse aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien		44,3	59,9	20,0	11,5
3.	Veräußerungserlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		26,6	107,3	14,6	10,3
4.	Umsatzerlöse Dienstleistungen		6,8	12,6	2,3	2,8
5.	**Umsatzerlöse**		**259,1**	**347,5**	**97,0**	**79,0**
6.	Immobilienaufwendungen	6.1	(68,5)	(60,0)	(21,7)	(19,7)
7.	Aufwendungen aus dem Abgang von zum Verkauf gehaltenen Immobilien		(34,6)	(50,5)	(16,5)	(10,5)
8.	Aufwendungen aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		(27,2)	(97,8)	(14,8)	(7,3)
9.	**Zwischensumme aus 5. bis 8.**		**128,8**	**139,1**	**44,0**	**41,5**
10.	Gewinne aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes		1,3	4,7	1,2	1,6
11.	Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes		(7,2)	(4,7)	(0,1)	0,2
12.	**Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes (Zwischensumme aus 10. und 11.)**		**(6,0)**	**0,0**	**1,1**	**1,8**
13.	Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien		0,0	(0,8)	0,0	(0,6)
14.	Gewinn aus einem Unternehmenserwerb unter dem Marktwert		0,0	1,0	0,0	0,0
15.	Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen		(1,0)	(0,7)	(0,3)	(0,3)
16.	Sonstige betriebliche Erträge		2,9	7,0	0,5	2,8
17.	Personalaufwendungen	6.2.	(20,4)	(24,5)	(6,6)	(7,5)
18.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.3.	(28,8)	(28,9)	(10,3)	(9,0)
19.	**Betriebsergebnis (EBIT)**		**75,5**	**92,3**	**28,4**	**28,8**
20.	Finanzerträge	6.4.	3,2	31,4	1,0	4,4
21.	Finanzaufwendungen	6.5.	(107,9)	(86,9)	(32,9)	(26,3)
22.	Anteil am Ergebnis assoziierter Unternehmen		1,3	(0,8)	1,7	(0,2)
23.	**Finanzergebnis**		**(103,3)**	**(56,3)**	**(30,2)**	**(22,2)**
24.	**Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)**		**(27,8)**	**36,0**	**(1,8)**	**6,6**
25.	Ertragsteuern	6.6.	8,0	(11,3)	5,1	(0,8)
26.	**Konzernergebnis nach Ertragsteuern**		**(19,9)**	**24,7**	**3,3**	**5,8**
	davon entfallen auf Anteile ohne Beherrschung		3,1	2,7	1,2	1,0
	davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens		**(23,0)**	**22,0**	**2,0**	**4,8**
	unverwässertes Ergebnis pro Aktie in €		(0,28)	0,27	0,02	0,06
	verwässertes Ergebnis pro Aktie in €		(0,14)	0,29	0,05	0,07

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Jänner bis 30. September 2014

(in Mio €)	01.01.-30.09.2014			01.01.-30.09.2013 *angepasst*		
	Anteilseigner des Mutter-unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Gesamt	Anteilseigner des Mutter-unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Gesamt
Konzernergebnis nach Ertragsteuern	**(23,0)**	**3,1**	**(19,9)**	**22,0**	**2,7**	**24,7**
Sonstige Ergebnisse, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden können						
Währungsdifferenzen	(2,8)	(0,1)	(3,0)	(0,7)	0,0	(0,7)
Steuereffekt auf Währungsdifferenzen	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,2
Cashflow Hedges	1,8	0,0	1,8	31,5	0,0	31,5
Steuereffekt auf Cashflow Hedges	(0,4)	0,0	(0,4)	(7,4)	0,0	(7,4)
Übriges sonstiges Ergebnis	0,1	0,0	0,1	(0,2)	0,0	(0,2)
Summe sonstiger Ergebnisse	**(1,3)**	**(0,2)**	**(1,5)**	**23,4**	**0,0**	**23,4**
Gesamtperiodenergebnis	**(24,3)**	**2,9**	**(21,4)**	**45,4**	**2,7**	**48,1**

Konzernzwischenbilanz zum 30. September 2014

(in Mio €)		Anhang Punkt	30.09.2014	31.12.2013
Vermögenswerte				
A.	**Langfristige Vermögenswerte**			
	Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	7.1.	2.479,6	2.616,6
	Immaterielle Vermögenswerte		2,7	2,1
	Anteile an einem assoziierten Unternehmen		16,8	15,6
	Sonstige Sachanlagen		1,7	2,0
	Andere finanzielle Vermögenswerte		5,9	7,8
	Latente Steueransprüche		23,5	22,4
	Summe langfristige Vermögenswerte		**2.530,4**	**2.666,4**
B.	**Kurzfristige Vermögenswerte**			
	Zum Verkauf gehaltene Immobilien		223,7	251,5
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		31,3	37,2
	Sonstige finanzielle Vermögenswerte		20,3	71,3
	Sonstige Vermögenswerte		10,1	10,7
	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		94,6	128,6
	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	7.2.	128,0	0,0
	Summe kurzfristige Vermögenswerte		**507,9**	**499,3**
Summe Vermögenswerte			**3.038,3**	**3.165,7**
Eigenkapital und Schulden				
C.	**Eigenkapital**			
	Grundkapital		426,8	426,8
	Kapitalrücklagen		592,4	592,4
	Eigene Anteile		(25,0)	(25,0)
	Angesammeltes Ergebnis		143,4	174,0
	Sonstige Rücklagen		(102,8)	(101,5)
	davon mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten direkt verbunden		*(5,1)*	*0,0*
	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		1.034,7	1.066,6
	Anteile ohne Beherrschung		63,3	61,9
	Summe Eigenkapital		**1.098,0**	**1.128,6**
D.	**Langfristige Schulden**			
	Langfristige Kreditverbindlichkeiten	7.3.	1.129,1	1.081,6
	Anleiheverbindlichkeit	7.3.	64,7	64,7
	Wandelschuldverschreibungen	7.3.	207,5	205,2
	Rückstellungen		1,9	2,3
	Latente Steuerverbindlichkeiten		44,7	46,5
	Mieterfinanzierungsbeiträge		10,1	11,4
	Sonstige langfristige finanzielle Schulden		160,3	120,7
	Summe langfristige Schulden		**1.618,3**	**1.532,3**
E.	**Kurzfristige Schulden**			
	Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	7.3.	234,9	378,0
	Wandelschuldverschreibungen	7.3.	0,0	22,2
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		12,5	28,5
	Rückstellungen		4,7	3,3
	Ertragsteuerschulden		26,7	35,5
	Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden		14,7	21,6
	Sonstige kurzfristige Schulden		4,2	15,9
	Zur Veräußerung gehaltene Schulden	7.2.	24,2	0,0
	Summe kurzfristige Schulden		**322,0**	**504,9**
Summe Eigenkapital und Schulden			**3.038,3**	**3.165,7**

Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals für den Zeitraum vom 1. Jänner bis 30. September 2014

(in Mio €)	Grund-kapital	Kapital-rücklagen	Eigene Anteile	Ange-sammeltes Ergebnis	Rücklage für Derivate	Sonstige Rücklagen	Anteilseigner des Mutter-unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Eigenkapital Summe
Stand zum 01.01.2013	**426,8**	**595,6**	**(41,6)**	**165,4**	**(110,0)**	**(17,8)**	**1.018,4**	**6,6**	**1.025,0**
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern) *angepasst*	0,0	0,0	0,0	22,0	0,0	0,0	22,0	2,7	24,7
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	24,2	(0,7)	23,4	0,0	23,4
Gesamtperiodenergebnis *angepasst*	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**22,0**	**24,2**	**(0,7)**	**45,4**	**2,7**	**48,1**
Kapitalherabsetzung	0,0	(0,2)	0,0	0,0	0,0	0,0	(0,2)	0,0	(0,2)
Ausgabe eigener Anteile	0,0	(2,9)	40,9	0,0	0,0	0,0	38,0	0,0	38,0
Erwerb eigener Anteile	0,0	0,0	(24,5)	0,0	0,0	0,0	(24,5)	0,0	(24,5)
Erwerb von Tochter-unternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	56,2	56,2
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen ohne Kontrollwechsel	0,0	0,0	0,0	6,1	0,0	0,0	6,1	(17,9)	(11,8)
Stand zum 30.09.2013 *angepasst*	**426,8**	**592,5**	**(25,2)**	**193,5**	**(85,8)**	**(18,5)**	**1.083,2**	**47,6**	**1.130,9**
Stand zum 01.01.2014	**426,8**	**592,4**	**(25,0)**	**174,0**	**(80,3)**	**(21,2)**	**1.066,6**	**61,9**	**1.128,6**
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)	0,0	0,0	0,0	(23,0)	0,0	0,0	(23,0)	3,1	(19,9)
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4	(2,7)	(1,3)	(0,2)	(1,5)
Gesamtperiodenergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**(23,0)**	**1,4**	**(2,7)**	**(24,3)**	**2,9**	**(21,4)**
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen ohne Kontrollwechsel	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,6	(1,5)	(0,9)
Dividende	0,0	0,0	0,0	(8,3)	0,0	0,0	(8,3)	0,0	(8,3)
Stand zum 30.09.2014	**426,8**	**592,4**	**(25,0)**	**143,4**	**(78,9)**	**(23,9)**	**1.034,7**	**63,3**	**1.098,0**

Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Jänner bis 30. September 2014

(in Mio €)	01.01.-30.09.2014	01.01.-30.09.2013 *angepasst*
Konzernergebnis nach Steuern	(19,9)	24,7
Cashflow aus dem Ergebnis	81,9	77,1
Cashflow aus dem operativen Bereich	**142,1**	**102,4**
Cashflow aus dem Investitionsbereich	**(2,6)**	**55,0**
Cashflow aus dem Finanzierungsbereich	**(170,6)**	**(159,5)**
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	**(31,1)**	**(2,2)**
Finanzmittelbestand		
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	128,6	137,2
Finanzmittelbestand am Ende der Periode[*1]	97,5	135,0
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	**(31,1)**	**(2,2)**

[*1] Der Finanzmittelbestand beinhaltet Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von 2,9 Mio €, welche in Veräußerungsgruppen enthalten sind (siehe Punkt 7.2).

Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

1. Allgemeines

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.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2014 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2013 dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss ist in Millionen Euro (Mio €) aufgestellt. Zahlreiche Beträge und Prozentsätze, die im Konzernzwischenabschluss dargestellt werden, wurden gerundet, Summierungen können deshalb rechnerisch von den dargestellten Beträgen abweichen.

2. Änderung von Darstellung und Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anpassung Erwerbsbilanzierung KWG

conwert erwarb am 21. Jänner 2013 den Mehrheitsanteil an der KWG Kommunale Wohnen AG (KWG), Hamburg, und bilanzierte diesen Unternehmenszusammenschluss nach der Erwerbsmethode gemäß IFRS 3. Im Konzernzwischenabschluss per 30. September 2013 wurde ein Gewinn aus einem Unternehmenserwerb unter dem Marktwert in Höhe von 7,5 Mio € bilanziert, welcher aufgrund von neuen Informationen im vierten Quartal 2013 auf 1,0 Mio € korrigiert wurde. Für Zwecke der Zwischenberichterstattung wurde die Bilanzierung dieses Unternehmenszusammenschlusses rückwirkend angepasst.

Korrektur der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie

Im Konzernzwischenabschluss per 30. September 2013 wurde bei der Berechnung des Ergebnisses je Aktie (verwässert) der Effekt aus den für Wandelanleihen bezahlten Zinsen (nach Steuern) nicht berücksichtigt. Für Zwecke der Zwischenberichterstattung wurde dieser Fehler rückwirkend per 30. September 2013 korrigiert.

Die sich aus diesen Korrekturen ergebenden Auswirkungen auf die Vergleichsperiode werden in der folgenden Tabelle dargestellt.

(in Mio € sofern nicht gesondert gekennzeichnet)	01.01.-30.09.2013 ohne Anpassung	Anpassung	01.01.-30.09.2013 angepasst
Gewinn aus einem Unternehmenserwerb unter dem Marktwert	7,5	(6,5)	1,0
Betriebsergebnis (EBIT)	**98,8**	**(6,5)**	**92,3**
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	**42,5**	**(6,5)**	**36,0**
Konzernergebnis nach Ertragsteuern	**31,2**	**(6,5)**	**24,7**
davon entfallen auf Anteile ohne Beherrschung	2,7	-	2,7
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	**28,5**	**(6,5)**	**22,0**
unverwässertes Ergebnis pro Aktie in €	0,34	(0,07)	0,27
verwässertes Ergebnis pro Aktie in €	0,27	0,02	0,29

3. Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle bis zum 30. September 2014 verpflichtend anzuwendenden Änderungen bestehender IAS, neuer IFRS sowie Interpretationen des International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) und Standard Interpretation Committee (SIC), wie sie in der EU anzuwenden sind, beachtet. Neue Standards und Interpretationen bzw. Änderungen von bestehenden Standards werden im Regelfall erst zum Zeitpunkt der verpflichtenden Anwendung umgesetzt.

Folgende neue bzw. geänderte Regelungen, die im Geschäftsjahr 2014 neu anzuwenden sind (wenn nicht vorzeitig angewendet), wurden vom Konzern erstmals angewendet. Eine Auswirkung auf den Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2014 ergab sich jedoch nur, wenn dies in der folgenden Tabelle mit „ja" gekennzeichnet ist.

Regelung		Inkrafttreten[*1]	Wesentliche Auswirkungen auf den Konzern-abschluss
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	Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen	01.01.2014	nein
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	01.01.2014	nein
Diverse	Investmentgesellschaften – Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27	01.01.2014	nein

[*1] Anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem angegebenen Datum beginnen

4. Konsolidierungskreis

Im Geschäftsjahr 2014 gab es keine wesentlichen Änderungen im Konsolidierungskreis der conwert-Gruppe.

5. Segmentberichterstattung

5.1 Erlöse mit Dritten

Sämtliche Veräußerungserlöse entfallen auf externe Kunden. Von den Dienstleistungserlösen entfällt ein Betrag von 6,8 Mio € (1-9/2013: 12,6 Mio €) auf externe Kunden. Von den Vermietungserlösen entfällt ein Betrag von 2,2 Mio € (1-9/2013: 0,9 Mio €) auf Erlöse mit anderen Segmenten.

5.2 Segmentberichterstattung nach geografischen Gebieten

(in Mio €)	Österreich 01.01. - 30.09.		Deutschland 01.01. - 30.09.		Übrige Länder 01.01. - 30.09.	
	2014	**2013**	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**
Vermietungserlöse	47,8	50,3	129,5	113,5	6,3	4,7
Veräußerungserlöse	23,3	94,3	46,4	67,8	1,2	5,2
Dienstleistungserlöse	12,1	15,3	20,0	29,7	0,7	0,6
Erlöse	**83,2**	**159,9**	**195,8**	**211,0**	**8,2**	**10,5**
Immobilienaufwendungen	(17,1)	(17,3)	(55,0)	(47,0)	(3,1)	(1,7)
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	(20,6)	(85,8)	(40,1)	(57,9)	(1,0)	(4,7)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	0,0	1,2	1,1	(1,0)	(7,1)	(0,6)
Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(0,8)
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)	(0,2)	(0,3)	(0,3)	0,0	0,0
Personalaufwendungen	(4,1)	(4,7)	(10,8)	(14,7)	(0,2)	(0,2)
Sonstige betriebliche Erträge	0,5	2,8	2,6	4,3	0,1	0,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(19,7)	(21,9)	(33,9)	(36,7)	(3,1)	(3,0)
Betriebsergebnis (EBIT)	**22,1**	**34,0**	**59,5**	**58,7**	**(6,1)**	**(0,4)**
Finanzergebnis	(25,7)	(28,7)	(72,0)	(26,4)	(5,6)	(1,3)
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	**(3,5)**	**5,3**	**(12,6)**	**32,3**	**(11,7)**	**(1,6)**

6. Erläuterungen zum Konzernergebnis

6.1 Vermietungserlöse und Immobilienaufwendungen

(in Mio €)	01.01.-30.09.2014	01.01.-30.09.2013
Netto-Vermietungserlöse	133,5	127,0
Weiterverrechnete Betriebskosten	47,9	40,5
Vermietungserlöse	**181,4**	**167,6**
abzüglich Immobilienaufwendungen		
Betriebskosten	(54,0)	(44,3)
Instandhaltungen	(9,1)	(11,2)
Hausverwaltungsleistungen	(1,8)	(1,4)
Übrige	(3,5)	(3,1)
Immobilienaufwendungen	**(68,5)**	**(60,0)**
Gesamt	**112,9**	**107,6**

Im Geschäftsjahr 2014 werden die immobilienbezogenen Schadenersätze und Versicherungsvergütungen nicht mehr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen, sondern im Instandhaltungsaufwand. Eine Anpassung der Vergleichsperiode hätte zu einer Verringerung der Immobilienaufwendungen von 60,0 Mio € auf 57,8 Mio € und der sonstigen betrieblichen Erträgen von 7,0 Mio € auf 4,8 Mio € geführt.

6.2 Personalaufwendungen

(in Mio €)	01.01.-30.09.2014	01.01.-30.09.2013
Löhne und Gehälter	16,7	20,0
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Abgaben und Beiträge	3,4	4,0
Übrige	0,3	0,4
Gesamt	**20,4**	**24,5**

	Operations 01.01. - 30.09.		Sonstiges 01.01. - 30.09.		Zwischensumme 01.01. - 30.09.		Konzernüberleitungen 01.01. - 30.09.		Konzern 01.01. - 30.09.	
	2014	**2013**	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**
	183,6	168,5	0,0	0,0	183,6	168,5	(2,2)	(0,9)	181,4	167,6
	70,9	167,3	0,0	0,0	70,9	167,3	0,0	0,0	70,9	167,3
	32,8	45,6	0,2	1,1	33,0	46,7	(26,2)	(34,1)	6,8	12,6
	287,2	**381,4**	**0,2**	**1,1**	**287,4**	**382,5**	**(28,4)**	**(35,0)**	**259,1**	**347,5**
	(75,2)	(66,1)	0,0	0,0	(75,2)	(66,1)	6,7	6,1	(68,5)	(60,0)
	(61,8)	(148,4)	0,0	0,0	(61,8)	(148,4)	0,0	0,0	(61,8)	(148,4)
	(6,0)	(0,4)	0,0	0,0	(6,0)	(0,4)	0,0	0,4	(6,0)	0,0
	0,0	(0,8)	0,0	0,0	0,0	(0,8)	0,0	0,0	0,0	(0,8)
	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	1,0
	(0,4)	(0,5)	(0,6)	(0,2)	(1,0)	(0,7)	0,0	0,0	(1,0)	(0,7)
	(15,0)	(19,6)	(5,4)	(4,9)	(20,4)	(24,5)	0,0	0,0	(20,4)	(24,5)
	3,3	7,2	11,0	10,6	14,3	17,8	(11,4)	(10,8)	2,9	7,0
	(56,6)	(61,6)	(5,2)	(6,6)	(61,8)	(68,2)	33,0	39,3	(28,8)	(28,9)
	75,5	**92,3**	**0,0**	**0,0**	**75,5**	**92,3**	**0,0**	**0,0**	**75,5**	**92,3**
	(103,3)	(56,3)	0,0	0,0	(103,3)	(56,3)	0,0	0,0	(103,3)	(56,3)
	(27,8)	**36,0**	**0,0**	**0,0**	**(27,8)**	**36,0**	**0,0**	**0,0**	**(27,8)**	**36,0**

6.3 Sonstige betriebliche Aufwendungen

(in Mio €)	01.01.-30.09.2014	01.01.-30.09.2013
Forderungsverluste und Wertberichtigung von Forderungen	4,4	1,2
Provisionen	3,6	3,2
Externe Buchhaltung und Steuerberatung	2,6	2,2
EDV Aufwand	2,3	2,1
Aufwand aus Rechtsstreitigkeiten	2,1	0,0
Rechtsberatung & Notare	1,8	1,4
Sonstige Steuern und Abgaben	1,1	3,2
Miet- und Leasingaufwand	1,0	1,4
Sonstiger Beratungsaufwand	1,0	1,6
Aufwand für Fremdpersonal	1,0	0,6
KFZ-Aufwand	1,0	1,3
Kommunikation- und Werbeaufwand	0,9	0,9
Spesen des Geldverkehrs	0,6	1,0
Gebühren	0,4	0,5
An Dritte weiterverrechneter sonstiger betrieblicher Aufwand	0,1	0,5
Transaktionsberatung	0,0	0,5
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	4,9	7,2
Gesamt	**28,8**	**28,9**

6.4 Finanzerträge

(in Mio €)	01.01.-30.09.2014	01.01.-30.09.2013
Zinserträge	1,5	9,1
Erträge aus Marktwertänderung ineffektiver Derivate	1,3	21,4
Sonstige Finanzerträge	0,3	0,9
Gesamt	**3,2**	**31,4**

6.5 Finanzaufwendungen

(in Mio €)	01.01.-30.09.2014	01.01.-30.09.2013
Zinsaufwendungen	61,2	64,1
Aufwendungen aus Marktwertänderungen ineffektiver Derivate und aus Auflösung der Cashflow-Hedge Rücklage	46,3	22,3
Sonstige Finanzaufwendungen	0,4	0,5
Gesamt	**107,9**	**86,9**

6.6 Ertragsteuern

(in Mio €)	01.01.-30.09.2014	01.01.-30.09.2013
Laufender Steueraufwand	(2,6)	(2,7)
Latenter Steuerertrag/-aufwand aus dem Entstehen und der Auflösung von temporären Differenzen	10,5	(8,6)
Gesamt	**8,0**	**(11,3)**

7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernzwischenbilanz

7.1 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

(in Mio €)	Österreich		Deutschland		Übrige Länder		Gesamt	Gesamt
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	30.09.2014	31.12.2013
Buchwert zu Beginn des Geschäftsjahres	**271,9**	**527,4**	**1.369,0**	**350,2**	**30,4**	**67,7**	**2.616,6**	**2.207,4**
Wechselkursänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6	(4,8)	(3,1)	(4,6)
Zugänge in bestehenden Immobilien	1,2	2,3	18,7	1,1	0,0	0,3	23,6	37,7
Zugänge aus der Erweiterung des Konsolidierungskreises	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	521,9
Zu-/Abgänge aus der Umgliederung von Objekten als zum Verkauf gehaltene Immobilien	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(26,0)
Abgänge	(5,8)	(2,4)	(18,2)	(0,7)	0,0	0,0	(27,2)	(128,9)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	0,0	0,0	1,0	0,1	(3,0)	(4,1)	(6,0)	9,1
Buchwert zum Ende der Berichtsperiode	**267,3**	**527,2**	**1.370,5**	**350,7**	**29,1**	**59,0**	**2.603,9**	**2.616,6**
davon zur Veräußerung gehalten	*2,1*	*27,5*	*23,4*	*23,6*	*25,4*	*22,3*	*124,3*	*0,0*
Bilanzwert zum Ende der Berichtsperiode	**265,2**	**499,7**	**1.347,1**	**327,1**	**3,7**	**36,7**	**2.479,6**	**2.616,6**

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden im Rahmen der Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS 13 in Verbindung mit IAS 40 bewertet. 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.

7.2 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

Da die Veräußerung tschechischer und slowakischer Immobilien und der damit in Verbindung stehenden sonstigen Vermögenswerte und Schulden innerhalb der nächsten zwölf Monate ab dem Stichtag als höchstwahrscheinlich eingestuft wird, werden diese (Teil-)Portfolios als Veräußerungsgruppen gemäß IFRS 5 klassifiziert. Aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert ergab sich zum 30. September 2014 eine Abwertung in Höhe von 5,5 Mio €, welche im Posten „Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes" in der Konzernzwischen-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst ist.

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

(in Mio €)	30.09.2014
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	124,3
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	0,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,4
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	**128,0**

Langfristige Kreditverbindlichkeiten	20,1
Latente Steuerverbindlichkeiten	1,0
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	1,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,3
Rückstellungen	0,1
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	1,1
Sonstige kurzfristige Schulden	0,2
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	**24,2**

7.3 Verzinsliche Kreditverbindlichkeiten

(in Mio €)	Kredit-verbindlichkeiten	Wandelschuld-verschreibungen	Anleihe-verbindlichkeit
Anfangsbestand zum 31.12.2013	**1.459,6**	**227,4**	**64,7**
Aufnahmen	82,4	0,0	0,0
Rückzahlungen	(156,6)	(23,2)	0,0
Sonstige Bewegungen	0,2	3,3	0,0
Endbestand zum 30.09.2014	**1.385,6**	**207,5**	**64,7**
davon zur Veräußerung gehalten	*21,6*	*0,0*	*0,0*
Bilanzwert zum 30.09.2014	**1.364,0**	**207,5**	**64,7**

Zum Ende der Berichtsperiode weisen die finanziellen Verbindlichkeiten der conwert-Gruppe – auf Basis der vertraglichen, nicht abgezinsten Zahlungen – nachfolgend dargestellte Fälligkeiten auf. Ebenso zeigt die nachfolgende Tabelle eine Übersicht des fix und variabel verzinsten Finanzierungsvolumens vor Abzug von Transaktionskosten:

(in Mio €)	Finanzierungs-volumen	davon fix verzinst	davon variabel verzinst
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	138,1	22,1	116,0
davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	946,5	359,9	586,6
davon Restlaufzeit über 5 Jahre	583,6	204,9	378,7
Gesamt	**1.668,2**	**586,9**	**1.081,3**
davon zur Veräußerung gehalten	*21,6*	*0,0*	*21,6*

Aufgrund vertraglich vereinbarter, beidseitiger Kündigungsrechte wurden zum 30. September 2014 Kredite im Nominale von 26,9 Mio € in den kurzfristigen Kreditverbindlichkeiten ausgewiesen. Die Kreditverträge sowie die zugrundeliegenden bankinternen Genehmigungen weisen jedoch langfristige Laufzeitprofile zwischen 2021 und 2033 auf. In der Praxis geht conwert in Anbetracht des Parteienwillens 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 15,4 Mio € im Bereich von mehr als fünf Jahren aus. Die bestehenden Wandelanleihen sind ungeachtet etwaiger Kündigungsrechte mit ihrem Fälligkeitsdatum dargestellt.

Die Struktur der binnen Jahresfrist fälligen Kredite (ohne Berücksichtigung von Krediten mit jederzeitigen, beidseitigen Kündigungsrechten) zeigt folgende Zusammensetzung:

(in Mio €)	Kreditvolumen
bis zum 31.12.2014	33,5
zwischen 01.01.2015 und 30.09.2015	40,9
Gesamt	**74,4**

8. Finanzinstrumente

8.1 Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten nach Kategorien[*1]

30.09.2014

(in Mio €)	AfS	HfT&CFH	L&R	Buchwert
Langfristige Vermögenswerte				
Andere finanzielle Vermögenswerte	0,8	0,5	4,6	5,9
Kurzfristige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	31,3	31,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0,0	0,0	20,3	20,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0,0	0,0	94,6	94,6
Gesamt	**0,8**	**0,5**	**150,8**	**152,1**

31.12.2013

(in Mio €)	AfS	HfT&CFH	L&R	Buchwert
Langfristige Vermögenswerte				
Andere finanzielle Vermögenswerte	0,8	2,2	4,8	7,8
Kurzfristige Vermögenswerte				
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
Gesamt	**0,8**	**2,2**	**241,9**	**244,9**

30.09.2014

(in Mio €)

	HfT&CFH	FLAC	Buchwert	Zeitwert
Langfristige Schulden				
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	0,0	1.129,1	1.129,1	1.139,7
Anleiheverbindlichkeit	0,0	64,7	64,7	67,6
Wandelschuldverschreibungen	0,0	207,5	207,5	223,0
Mieterfinanzierungsbeiträge	0,0	10,1	10,1	n/a
Sonstige langfristige finanzielle Schulden	156,0	4,2	160,3	n/a
Kurzfristige Schulden				
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	0,0	234,9	234,9	235,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	12,5	12,5	n/a
Ertragsteuerschulden	0,0	26,7	26,7	n/a
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	0,0	14,7	14,7	n/a
Gesamt	**156,0**	**1.704,4**	**1.860,5**	**1.665,6**

31.12.2013

(in Mio €)

	HfT&CFH	FLAC	Buchwert	Zeitwert
Langfristige Schulden				
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
Kurzfristige Schulden				
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
Ertragsteuerschulden	0,0	35,5	35,5	n/a
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	0,0	21,6	21,6	n/a
Gesamt	**115,2**	**1.854,2**	**1.969,4**	**1.776,8**

[*] 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)

Zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte 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. Die beizulegenden Zeitwerte der übrigen finanziellen Vermögenswerte und Schulden entsprechen im Wesentlichen ihrem Buchwert.

Am 14. März 2014 wurden Wandelschuldverschreibungen 2007-2014 mit einem noch aushaftenden Nominale in Höhe von 21,0 Mio € vorzeitig abgelöst. Die vertragliche Laufzeit der Wandelschuldverschreibungen 2007-2014 war bis 14. November 2014 vorgesehen, conwert hat jedoch vom vertraglichen Recht zur vorzeitigen Rückführung Gebrauch gemacht.

8.2 Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen

Zum 30. September 2014 hielt conwert folgende derivative Finanzinstrumente, die nach IAS 39 erfolgsneutral als Cashflow-Hedges erfasst wurden:

Kreditinstitute	Derivat	Beginn	Ende	Absicherung	Referenzwert 30.09.2014 (in Mio €)	Fixierter Zinssatz (in %)	Referenzzinssatz	Marktwert 30.09.2014 (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	10,4	4,300	3-M-EURIBOR	(0,7)
BAWAG PSK	Zins-Swap	30.09.09	30.06.16	Zinsänderung	26,0	4,150	3-M-EURIBOR	(1,9)
BAWAG PSK	Zins-Swap	08.11.11	30.09.17	Zinsänderung	34,0	3,115	3-M-EURIBOR	(3,1)
BAWAG PSK	Zins-Swap	01.10.07	01.10.20	Zinsänderung	30,0	4,490	3-M-EURIBOR	(7,4)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	02.10.08	30.06.17	Zinsänderung	20,0	4,870	3-M-EURIBOR	(2,7)
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	(0,8)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	02.01.12	30.12.22	Zinsänderung	35,0	3,985	3-M-EURIBOR	(9,3)
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	(9,3)
Corealkredit Bank AG	Zins-Swap	31.03.20	30.09.23	Zinsänderung	65,3	3,000	3-M-EURIBOR	(2,9)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	30.06.17	30.06.27	Zinsänderung	50,0	1,970	3-M-EURIBOR	(1,7)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	30.06.17	30.06.27	Zinsänderung	25,0	1,927	3-M-EURIBOR	(0,7)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	30.06.17	30.06.27	Zinsänderung	25,0	1,973	3-M-EURIBOR	(0,8)
Gesamt								**(43,8)**

Zum 30. September 2014 hielt conwert folgende derivative Finanzinstrumente, die ergebniswirksam erfasst wurden:

Kreditinstitute	Derivat	Beginn	Ende	Absicherung	Referenzwert 30.09.2014 (in Mio €)	Fixierter Zinssatz (in %)	Referenzzinssatz	Marktwert 30.09.2014 (in Mio €)
Barclays Capital	Zins-Swap	31.07.07	26.06.22	Zinsänderung	66,8	4,080	3-M-EURIBOR	(17,5)
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	4,687	3-M-EURIBOR	(4,1)
Kreissparkasse Köln	Zins-Swap	01.10.08	01.10.25	Zinsänderung	4,8	4,500	3-M-EURIBOR	(1,7)
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	(4,1)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	10.07.08	07.07.25	Zinsänderung	31,5	4,380	3-M-EURIBOR	(11,0)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.10.07	02.10.23	Zinsänderung	34,3	4,680	3-M-EURIBOR	(11,7)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	22.08.08	24.08.26	Zinsänderung	10,8	4,200	3-M-EURIBOR	(3,7)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	07.10.08	08.10.26	Zinsänderung	36,0	4,310	3-M-EURIBOR	(13,1)
Barclays Capital	Zins-Floor	30.09.10	31.03.20	Zinsänderung	65,0	3,990	3-M-EURIBOR	(12,8)
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	0,0
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	0,0
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	4,800	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-Swap	31.03.06	31.03.16	Zinsänderung	2,3	3,860	3-M-EURIBOR	(0,1)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Cap	02.01.06	01.01.16	Zinsänderung	1,6	3,500	3-M-EURIBOR	0,0
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	02.01.06	01.01.16	Zinsänderung	3,8	3,530	3-M-EURIBOR	(0,2)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	31.03.06	31.03.16	Zinsänderung	5,2	3,840	3-M-EURIBOR	(0,3)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	31.03.06	31.03.16	Zinsänderung	9,5	3,840	3-M-EURIBOR	(0,5)
Österr. Volksbanken AG	Zins-Cap	30.12.05	30.06.15	Zinsänderung	3,6	3,250	3-M-EURIBOR	0,0
Österr. Volksbanken AG	Zins-Swap	30.12.05	31.12.15	Zinsänderung	4,1	3,450	3-M-EURIBOR	(0,2)
Österr. Volksbanken AG	Zins-Swap	31.03.06	01.10.27	Zinsänderung	8,6	3,955	3-M-EURIBOR	(1,9)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	15.03.06	31.12.25	Zinsänderung	19,6	4,430	SMR Emittenten	(3,3)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	07.10.08	08.10.18	Zinsänderung	30,0	4,330	3-M-EURIBOR	(5,0)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	04.08.06	30.06.16	Zinsänderung	36,9	4,060	3-M-EURIBOR	(2,5)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	04.08.06	30.06.16	Zinsänderung	15,6	4,060	3-M-EURIBOR	(1,1)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.02.06	31.12.15	Zinsänderung	13,5	3,470	3-M-EURIBOR	(0,6)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.02.06	01.02.16	Zinsänderung	8,6	3,470	3-M-EURIBOR	(0,4)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	02.01.06	04.01.16	Zinsänderung	1,9	3,450	3-M-EURIBOR	(0,1)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	02.01.06	04.01.16	Zinsänderung	1,9	3,450	3-M-EURIBOR	(0,1)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	03.04.06	01.04.16	Zinsänderung	4,1	3,890	3-M-EURIBOR	(0,2)
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)
Commerzbank AG	Zins-Swap	31.10.08	31.10.18	Zinsänderung	3,8	4,610	1-M-EURIBOR	(0,7)
Gesamt								**(111,3)**

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 (in %)	Referenzzinssatz	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
Gesamt								**(29,6)**

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 (in %)	Referenzzinssatz	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
Gesamt								**(82,7)**

Darüber hinaus ist in den derivativen Finanzinstrumenten eine begebene Option zum Erwerb von conwert Aktien mit einem Marktwert in Höhe von (0,4) Mio € (31.12.2013: (0,6) Mio €) enthalten.

9. 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.

10. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die nahestehenden Unternehmen und Personen sind im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 erläutert. Die Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen erfolgen auf Basis fremdüblicher Verträge.

Geschäftsführendes Direktorium und Verwaltungsrat

Aus Dienstleistungsbeziehungen zu nahestehenden Personen (Bezüge des Geschäftsführenden Direktoriums) wurden im Berichtszeitraum insgesamt rund 0,6 Mio € (1-9/2013: 0,9 Mio €) gezahlt. An den Verwaltungsrat wurde im Berichtszeitraum eine Entschädigung in Höhe von rund 0,1 Mio € ausbezahlt (1-9/2013: 0,4 Mio €). Die Abrechnung des Sitzungsgeldes des Verwaltungsrats für das dritte Quartal 2014 erfolgte erst im vierten Quartal 2014.

Das Verwaltungsratsmitglied DI Alexander Tavakoli, MSc hat im Berichtszeitraum vom Verwaltungsrat genehmigte Beratungsleistungen im Wert von 36.000 € abgerechnet. Der Beratungsvertrag wurde zum 31. März 2014 beendet.

Beziehungen mit assoziierten Unternehmen

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

(in Mio €)	30.09.2014	31.12.2013
Ausleihungen	1,5	1,5
Offene Forderungen	0,2	0,5
Offene Verbindlichkeiten	0,1	0,0

(in Mio €)	01.01.-30.09.2014	01.01.-30.09.2013
Umsatzerlöse Dienstleistungen	0,6	1,2
Immobilienaufwendungen	0,2	0,8
Zinserträge	0,1	0,2

Beziehungen mit sonstigen nahestehenden Unternehmen

Konzernunternehmen der STRABAG SE erbringen für die conwert-Gruppe Facility Management Dienstleistungen und haben in diesem Zusammenhang im Berichtszeitraum Leistungen in Höhe von 0,3 Mio € abgerechnet.

conwert vermietet an Konzernunternehmen der STRABAG SE Wohn-, Büro- und Parkflächen, wofür im Berichtszeitraum 39.932 € an Miete in Rechnung gestellt wurden.

11. Angaben über die Organe

Johannes Meran, MBA, legte seine Funktion als Vorsitzender des Verwaltungsrats mit Wirkung 26. März 2014 zurück. Am 23. April 2014 wurde Mag. Kerstin Gelbmann zur Vorsitzenden des Verwaltungsrats bestellt.

In der 13. ordentlichen Hauptversammlung vom 7. Mai 2014 wurden Dr. Alexander P. Schoeller und Dr. Martina Postl von den Aktionären in den Verwaltungsrat gewählt.

12. Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode

Im November 2014 wurden Wandelschuldverschreibungen 2010-2016 mit einem Nominalvolumen von 34,8 Mio € zurückgekauft.

13. Verzicht auf prüferische Durchsicht

Der Konzernzwischenbericht für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2014 der conwert Immobilien Invest SE, Wien, wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Wien, am 25. November 2014

Das Geschäftsführende Direktorium der
conwert Immobilien Invest SE

Mag. Clemens Schneider e.h. Mag. Thomas Doll e.h.

Der Verwaltungsrat der
conwert Immobilien Invest SE

Mag. Kerstin Gelbmann e.h. DI Alexander Tavakoli, MSc e.h.

Dr. Eveline Steinberger-Kern e.h. Dr. Alexander P. Schoeller e.h. Dr. Martina Postl e.h.

Notizen

Notizen

Finanzkalender

Jahresergebnis 2014 / Bilanzpressekonferenz	25. März 2015
14. ordentliche Hauptversammlung	15. Mai 2015
Erwarteter ex-Dividendentag	20. Mai 2015
Erwarteter Dividendenzahltag	22. Mai 2015
Ergebnis 1-3/2015	27. Mai 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

Konzept, Bildwelt und Grafik-Design
The Gentlemen Creatives GmbH

Beratung und Textierung
Dr. Ute Greutter, UKcom Finanzkommunikationsberatung & Öffentlichkeitsarbeit

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
November 2014

conwert
Immobilien Invest SE

conwert Immobilien Invest SE
Alserbachstraße 32
1090 Wien
Österreich

T +43 1 52145 – 0
F +43 1 52145 – 8111
E cw@conwert.at

Aktionärs-Hotline
+43 1 52145 – 700
www.conwert.com