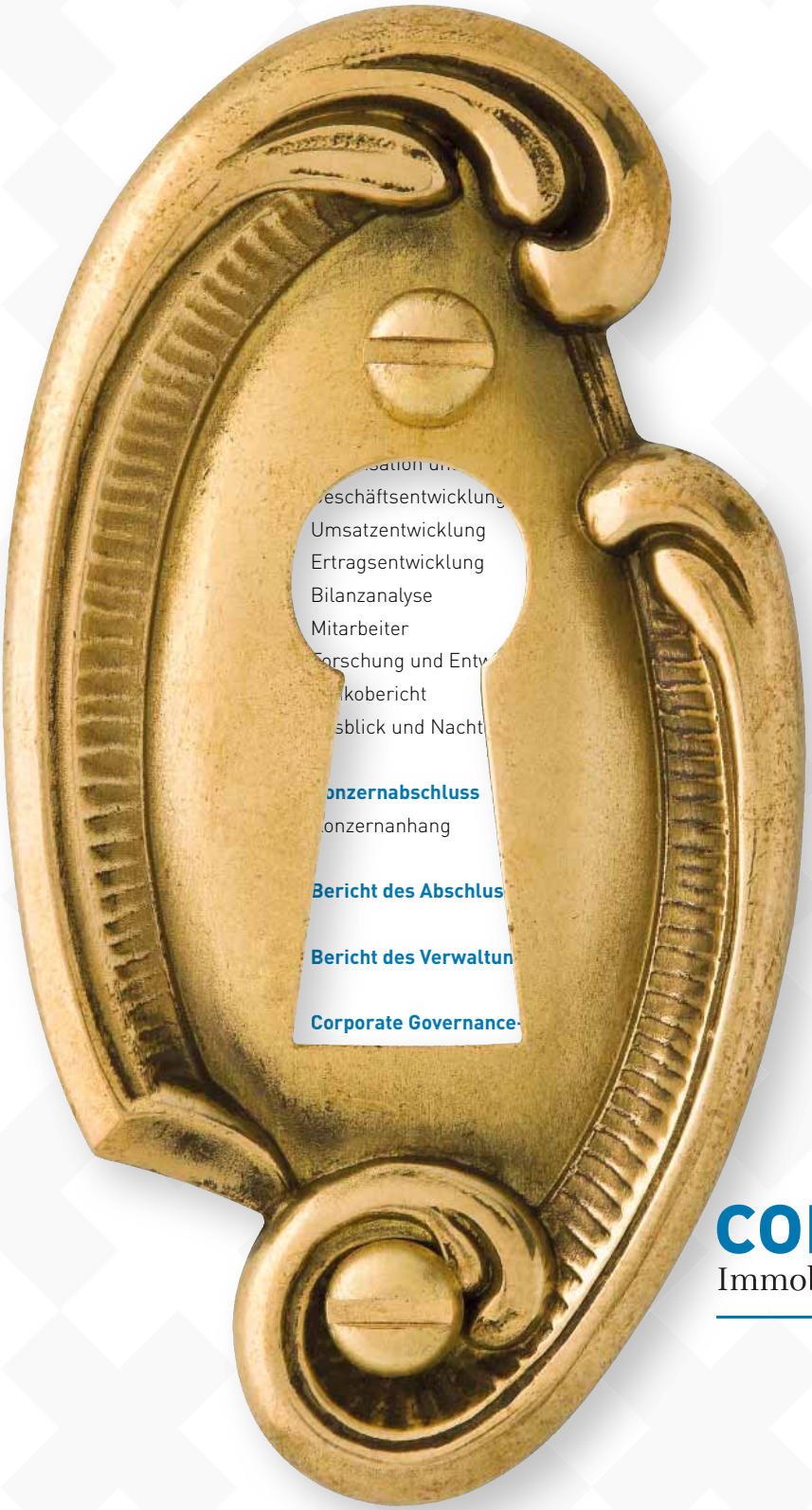


conwert
Immobilien Invest SE

JAHRESFINANZ-BERICHT 2010

CONWERT IMMOBILIEN INVEST SE

conwert

conwert ist ein voll integriertes Immobilienunternehmen mit einem klaren Schwerpunkt auf Wohnimmobilien und Zinshäuser. conwert besitzt, vermietet, verkauft und entwickelt innerstädtische (Altbau-)Immobilien von hoher Qualität in wachstumsstarken Regionen – hauptsächlich in Österreich und Deutschland – und bietet Immobilien-Dienstleistungen aus einer Hand. Die Strategie der conwert basiert damit auf drei Säulen: dem hochwertigen „Wohnimmobilien-Investment-Bereich", dem Immobilienhandel und dem Premium-Segment im „Dienstleistungs-Bereich". conwert sieht sich als Anbieter von Top-Immobilien in jeder Form. Die Produktpalette beinhaltet vom Zinshaus über Eigentumswohnungen bis hin zu Immobilienaktien und geschlossenen Fonds sämtliche Ausprägungen der Wohnimmobilie. Eine transparente Unternehmensstruktur und eine überzeugende Strategie haben dabei oberste Priorität.

INHALT

5 Erklärung aller gesetzlichen Vertreter

Konzernlagebericht
8 Branchenumfeld
14 Organisation und Aktien
16 Geschäftsentwicklung
18 Umsatzentwicklung
20 Ertragsentwicklung
24 Bilanzanalyse
27 Mitarbeiter
27 Forschung und Entwicklung
28 Risikobericht
34 Ausblick und Nachtragsbericht

40 **Konzernabschluss**
47 Konzernanhang

112 **Bericht des Abschlussprüfers**

114 **Bericht des Verwaltungsrats**

116 **Corporate Governance-Bericht**

123 **Jahresabschluss der conwert Immobilien Invest SE**

167 Impressum

ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER DER CONWERT IMMOBILIEN INVEST SE GEM. § 82 ABS. 4 Z 3 BÖRSEG

„Das Geschäftsführende Direktorium bestätigt nach bestem Wissen, dass

der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist."

Wien, am 21. März 2011

Das Geschäftsführende Direktorium der
conwert Immobilien Invest SE

Dr. Volker Riebel
CEO
Verantwortungsbereiche:
Strategie, Organisation, Kommunikation, Bestandsmanagement

Mag. Thomas Doll
CFO
Verantwortungsbereiche:
Konzernrechnungswesen, Controlling, Finanzierung, Liquiditätssteuerung

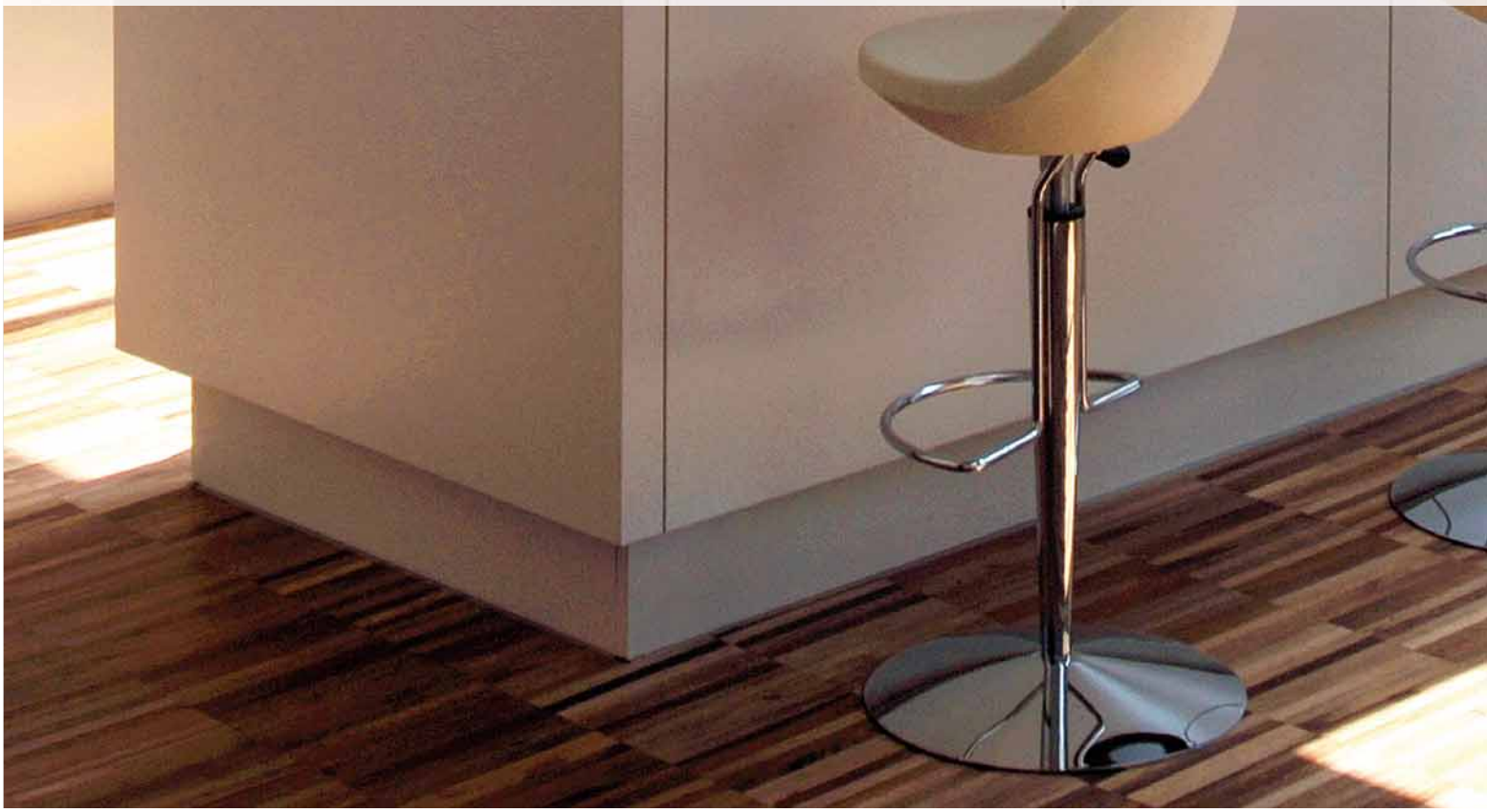
Jürgen Kelber
COO
Verantwortungsbereiche:
Akquisitionen, Dienstleistungen, Immobilienvertrieb

1.405 verkaufte Eigentumswohnungen

3,6 % Mietertragssteigerung auf Like-for-Like-Basis

EUR 3.324 Mio. Assets

Dividendenvorschlag: 30 Cent je Aktie



KONZERN-LAGEBERICHT

under Management

BRANCHENUMFELD

ALLGEMEINES WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

EUROPA & WELTWIRTSCHAFT

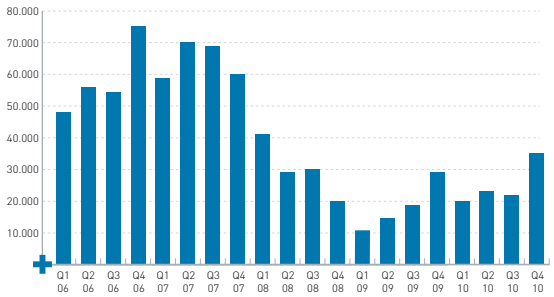
Die „Euro-Krise" stand als Stichwort 2010 im Vordergrund: Riesige Rettungspakete wurden geschnürt, Griechenland und Irland erhielten als Erste Gelder. Bald darauf gerieten jedoch weitere Euro-Staaten ins Zwielicht: Standard & Poor's stufte Portugal und Spanien herab. Als das Ausmaß des griechischen Schuldenausmaßes bekannt wurde, überschlugen sich die Ereignisse: Um Staatspleiten abzuwenden und den anhaltenden Kursverfall des Euro aufzuhalten, spannten die Euro-Mitglieder am 10. Mai 2010 einen 750-Milliarden-Euro-Rettungsschirm. Die Europäische Zentralbank (EZB) begann seitdem, Anleihen klammer Euro-Staaten aufzukaufen. Die extreme Unsicherheit auf den Finanzmärkten sollte damit bekämpft werden. Bis Dezember 2010 häufte die EZB Staatspapiere in Höhe von 72 Milliarden Euro. Zusätzlich stockte sie über die nationalen Notenbanken ihr Grundkapital auf.
Die Herbstprognose der Kommissionsdienststellen 2010 geht jedoch von einer Fortsetzung des Wirtschaftsaufschwungs aus. Das BIP im Jahr 2010 lag bei rund 1,75 %. Diesen Wert sollte es auch in 2011 erreichen, um dann 2012 auf 2 % zu steigen. Die bislang über den Erwartungen liegende Wirtschaftsleistung für dieses Jahr untermauert den bedeutenden Aufwärtstrend beim Jahreswachstum für 2010 im Vergleich zur Frühjahrsprognose. Vor dem Hintergrund einer Verlangsamung der Weltwirtschaft und dem Beginn der Haushaltskonsolidierung dürfte sich die Wirtschaftstätigkeit bis Jahresende und im Jahr 2011 verlangsamen, um 2012 aufgrund einer stärkeren Nachfrage der Privathaushalte wieder anzuziehen. Angesichts der derzeitigen Konjunkturerholung in der EU rechnet man für den Berichtszeitraum mit einer langsamen Verbesserung der Arbeitsmarktbedingungen sowie der Haushaltslage. Die Arbeitslosenquote dürfte bis 2012 auf rund 9 % zurückgehen und die öffentlichen Defizite dürften auf rund 4,25 % des BIP fallen. Die Entwicklungen in den Mitgliedstaaten verlaufen indes sehr unausgewogen. Die Inflationsrate im Euroraum im Dezember 2010 kam bei 2,2 % zu liegen.
Die Wirtschaft in Österreich hat sich nach dem Einbruch des Wirtschaftswachstums im Jahr 2009 (-3,9 %) im Jahr 2010 wieder deutlich erholt. So betrug das Wachstum im Jahr 2010 rund 2,0 %. Damit liegt Österreich im Berichtszeitraum weiterhin über dem EU-Durchschnitt mit einem Wachstum von rund 1,75 %. Das österreichische Budgetdefizit (in % des BIP) stieg 2010 weiter auf 4,3 % an (2009: 3,5 %). Dieser Wert wurde zuletzt im Jahr 2004 erreicht (4,4 %). Der Arbeitsmarkt im Jahr 2010 mit einer Arbeitslosenrate von 4,4 % entwickelte sich im Vergleich zum Jahr 2009 (4,8 %) wieder etwas positiver. Damit liegt Österreich weiterhin unter dem EU-15-Vergleich. Die Inflationsrate betrug, nach einem deutlichen Anstieg im Dezember 2010 (2,3 %), für das gesamte Jahr 2010 rund 1,9 %.

Quelle: CBRE Marktbericht Wiener Büromarkt, Jahresende 2010

Mit einem Wirtschaftswachstum von 3,6 % – dem stärksten seit der Wiedervereinigung – war Deutschland der Wachstumsstar nicht nur im Euroraum, sondern auch unter den G7-Ländern, und übertraf das Wachstum der amerikanischen Wirtschaft um rund einen Prozentpunkt. Die Basis dafür wurde vor allem im 2. Quartal des vergangenen Jahres gelegt, als das reale Bruttoinlandsprodukt um 2,3 % gegenüber dem Vorquartal zunahm. So haben der Lageraufbau und die Ausrüstungsinvestitionen im vergangenen Jahr 22 % bzw. 28 % zum Wirtschaftswachstum von 3,6 % beigetragen, weitere 30 % kamen von den Nettoexporten.

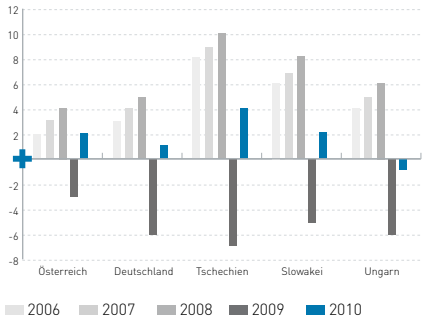
Quelle: Deutsche Bank, Research

INVESTITIONSVOLUMEN EUROPA
(in EUR Mrd.)



Quelle: CBRE

WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG 2006 – 2010
(in % des BIP)



Quelle: Eurostat

WACHSTUMSRATE DES BIP-VOLUMENS – PROZENTUALE VERÄNDERUNG RELATIV ZUM VORJAHR

	2006	2007	2008	2009	2010
Tschechische Republik	6,8	6,1	2,5	-4,1	2,4
Deutschland (einschließlich der ehemaligen DDR seit 1991)	3,4	2,7	1	-4,7	3,6
Ungarn	3,6	0,8	0,8	-6,7	1,1
Österreich	3,6	3,7	2,2	-3,9	2
Slowakei	8,5	10,5	5,8	-4,8	4,1

EURIBOR

Im Jahr 2010 lag der 3-Monats-EURIBOR im Jahresdurchschnitt bei 0,81 % und damit weit unter dem Wert von 2009 (1,22 %). Damit wurden Bankhäuser europaweit von der internationalen Notenbank mit diesen massiven Zinssenkungen unterstützt. Seit Mai 2009 hält die EZB den Leitzins zudem konstant bei 1 %.

ALLGEMEINES BRANCHENUMFELD

Im Jahr 2010 gab es einen erheblichen Anstieg bei den Immobilieninvestitionen. Zudem war das abgelaufene Geschäftsjahr geprägt durch ein sehr selektives Interesse an Portfolios und großen Einzelinvestments. Bei rund 45 % der Investments in den CEE-Ländern handelt es sich um Transaktionen mit einem Volumen von mehr als EUR 100 Mio. So wurden in CEE-Ländern Investitionen von gesamt rund EUR 5 Mrd. getätigt. Das sind um ca. 90 % mehr als 2009. „Driver" in der CEE-Region waren vor allem Polen und Russland, wo rund 74 % aller zentral- und osteuropäischen Immobilieninvestments getätigt wurden. Die Liquidität in den meisten anderen Märkten – vor allem in Südosteuropa – war jedoch auf einem sehr niedrigen Niveau. Die offenen deutschen Fonds haben ihre Aktivitäten in der CEE-Region im Jahr 2010 auf ein Minimum reduziert. In Österreich wurde ein Wert von rund EUR 1,6 Mrd. bei den Immobilieninvestitionen im Jahr 2010 erreicht.

Quelle: CBRE Marktbericht Wiener Büromarkt, Jahresende 2010

INVESTITIONSVOLUMEN EUROPA

Im 4. Quartal 2010 erreichten die Immobilieninvestitionen in ganz Europa einen Gesamtbetrag von rund EUR 35,8 Mrd. Damit war dieses Quartal das erfolgreichste seit dem 1. Quartal 2008. Der Gesamtinvestitionsbetrag in 2010 in Europa betrug rund EUR 105 Mrd. Trotz dieser bemerkenswerten Steigerung von 44 % im Vergleich zu einem Investitionsvolumen von EUR 73 Mrd. im Jahr 2009 wurde vorwiegend in risikoarme Immobilienprojekte investiert. Die Investoren haben ihr Interesse auf westeuropäische Länder gelegt, in denen die ökonomischen Basisdaten am stärksten waren. Deutschland, Frankreich und Schweden haben am meisten davon profitiert und EUR 15 Mrd. an Immobilientransaktionen wurden vor allem in diesen 3 Ländern getätigt. Eine steigende Nachfrage steht einem geringeren Angebot an qualitativ hochwertigen Immobilien gegenüber. Die Risikokurve von ein paar Investoren hat sich dadurch erhöht, jedoch nur sehr gering und mit sehr starker Konzentration auf die Kernmärkte. Das derzeitige ökonomische Klima betrachtend, geht CBRE von keinem signifikanten Shift beim Risikospektrum der Investoren in der nahen Zukunft aus.

Quelle: CBRE

WOHNIMMOBILIEN DEUTLICH KONJUNKTURUNABHÄNGIGER

Die Wirtschaftskrise in den vergangenen drei Jahren führte zu einem stärkeren Sicherheitsdenken im Hinblick auf Investitionen. Davon profitiert haben Wohnimmobilien. Mietwohnimmobilien zusammen mit Einzelhandelsimmobilien sind hinsichtlich der Performance-Perspektive von Immobilienkapitalanlagen das attraktivste Segment, das vor Gewerbeimmobilien wie Büros, Industrie- und Logistikgebäuden sowie Hotels liegt. Investoren schätzen dabei die langfristige stabile Wertentwicklung von Wohnimmobilien, welche vor allem auf der hohen Granularität der Mieterbasis beruht. Dies gewährleistet einen stabilen Cashflow und begrenzte Mietausfallsrisiken. Die Aktivität institutioneller Investoren nahm vor allem auch bei grenzüberschreitenden Transaktionen zu – wie z.B. große Wohnimmobilienportfoliotransaktionen unter anderem auch in Deutschland zeigen. Wohnimmobilien in Europa werden zwischen 2010 und 2014 nach Expertenmeinung eine mit dem Büro-, Einzelhandels- und Logistiksegment vergleichbare attraktive Performance erzielen. Für das Erreichen einer guten Performance im Bereich der Mietwohnimmobilien ist die Ausrichtung der Investmententscheidung an den nationalen Entwicklungen der einzelnen Märkte entscheidend.

Quelle: PATRIZIA research, Wohnungsmarktbericht Europa 2010/2011

BRANCHENUMFELD ÖSTERREICH

Österreicher investieren in Österreich. So das Resümee von CBRE mit Blick auf die Immobilieninvestments des Jahres 2010, die sich insgesamt auf rund EUR 1,6 Mrd. beliefen und damit ca. 21 % über dem Niveau von 2009 (EUR 1,3 Mrd.) lagen. Dominiert wurde der Investmentmarkt im Jahr 2010 vor allem durch die Inlandsnachfrage. Diese war in erster Linie durch offene Fonds sowie durch Privatinvestoren gegeben. Für gesamt rund 73 % der Immobilien wurden österreichische Käufer gefunden, der Großteil des verbleibenden Volumens wurde durch deutsche Investoren, hier insbesondere offene deutsche Fonds, abgedeckt. Der Teil weiterer internationaler Investoren ist mit rund 4 % weiterhin gering. Nach wie vor am stärksten nachgefragt wurden Bürogebäude (43 %), gefolgt von Retail-Objekten. Die Transaktionsvolumina teilten sich weiters nach Nutzungsart auf: Hotel (21 %), Wohnen (18 %), während der Handel mit nur knapp 11 % an vierter Stelle lag. Schwer bzw. nur mit Abstrichen zu verkaufen waren Industrieliegenschaften, während Hotelinvestments, hinter denen meist vermögende Privatpersonen standen, wieder im Kommen waren. Die Immobilieninvestments konzentrierten sich primär auf die Bundeshauptstadt Wien und deren Umgebung. Im 4. Quartal 2010 waren rein österreichische Investoren für alle Immobilieninvestments in Österreich verantwortlich.

Quelle: CBRE Marktbericht Wiener Büromarkt, Jahresende 2010

Eigentumspreise Wohnungen	Normalausstattung		Luxussegment	
	in EUR/m² von	bis	in EUR/m² von	bis
Wien	1.500	2.800	4.000	16.000
Graz	1.400	2.900	3.500	4.500
Linz	1.400	2.600	3.500	4.800
Salzburg	1.500	2.800	4.000	6.000
Innsbruck	1.500	2.800	3.800	5.000
Bregenz	1.400	2.500	3.800	5.000

Quelle: Marktumfrage ÖVI. 2011

WIEN

WOHNIMMOBILIEN

Die Nachfrage am Wiener Wohnimmobilienmarkt ist seit Beginn der Finanzkrise gestiegen und 2010 auf anhaltend hohem Niveau geblieben. Das Angebot ist knapp bei gleichzeitig hoher Nachfrage. Insbesondere die Nachfrage nach Eigentumswohnungen boomt. Dies lässt die Preise nach oben klettern. Anleger wollen ihr Geld sicher parken. Die Rendite tritt dabei meist sogar in den Hintergrund. Preissteigerungen wurden am Wohnungsmarkt in ganz Österreich 2010 insbesondere bei Neubauwohnungen verzeichnet. Die größte Nachfrage bestand im vergangenen Jahr bei günstigen Eigentumswohnungen. Die Nachfrage im oberen Luxussegment stieg ebenfalls an. Aufgrund der Verknappung und dem Zuzug sowie der rückläufigen Neubautätigkeit ist auch hier am Markt nach wie vor mit Preissteigerungen zu rechnen. Die innerstädtischen Lagen erleben derzeit einen höheren Preisschub als die Randlagen. Die Angebotspreise im 4. Bezirk haben stark zugelegt und auch die Nobelbezirke Hietzing und Döbling übertroffen. Zu den Bezirken mit hohem Entwicklungspotenzial zählen der 15. und der 20. Bezirk, wo die Preise aufgrund von Generalsanierungen stark angezogen haben.

Quelle: ÖVI, Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder

Die Entwicklung des Wohnungsmarkts entsprach im Jahr 2010 weitgehend den zu Beginn des Jahres vorherrschenden Erwartungen. Dies zeigte eine aktuelle Analyse des österreichischen Immobiliendienstleisters EHL. Der Aufwärtstrend bei den Mieten und den Preisen für Eigentumswohnungen hielt 2010 an, wobei der Anstieg bei den Mieten mit einem Plus von rund zwei bis fünf Prozent, je nach Preiskategorie und Lage, deutlich schwächer ausfiel als der Anstieg der Kaufpreise. Hier konnten Steigerungen von bis zu sieben Prozent beobachtet werden. Der Anteil des Vermietungsmarkts ist weiter gesunken.

Quelle: EHL, Pressegespräch Jänner 2011

Der Bedarf an Eigentumswohnungen wurde 2010 hauptsächlich durch die verstärkte Bautätigkeit im Bereich der so genannten „Vorsorgewohnungen" gedeckt. Aufgrund der instabilen und unsicheren Wirtschaftslage hat sich die Nachfrage nach dieser Alternativveranlagung erhöht und kann kaum befriedigt werden. Vor allem Privatpersonen, die bis dato nicht in Immobilien investiert haben, kaufen dieses Produkt und erhoffen sich durch Mieteinnahmen bzw. Wertsteigerungen eine entsprechende Rendite (3 – 5 %).

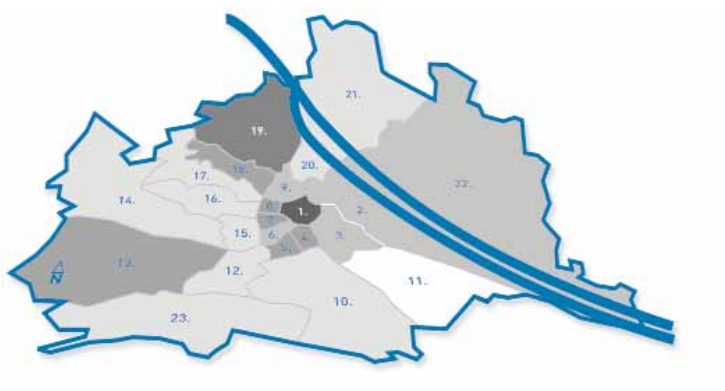
Quelle: Colliers, market report 2010

Der jährliche Neubaubedarf liegt in Wien laut aktuellen Prognosen für die Periode 2008 bis 2011 zwischen 8.900 und 10.700 Wohnungen pro Jahr. Tatsächlich wurden jedoch in den letzten Jahren nur zwischen 6.000 und 7.000 geförderte Wohnungen pro Jahr errichtet. Aufgrund der verfügbaren Einkommen und der herrschenden Wohnungskosten war die Lücke zum Bedarf alleine durch frei finanzierten Wohnbau bislang nicht zu schließen. Sollte die jährliche Produktion an geförderten Neubauwohnungen spürbar sinken, würde es zu einer empfindlichen Lücke am Standort Wien kommen.

Quelle: Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder

MIETWOHNUNGEN WIEN

(Preise in EUR/m²) (Median)

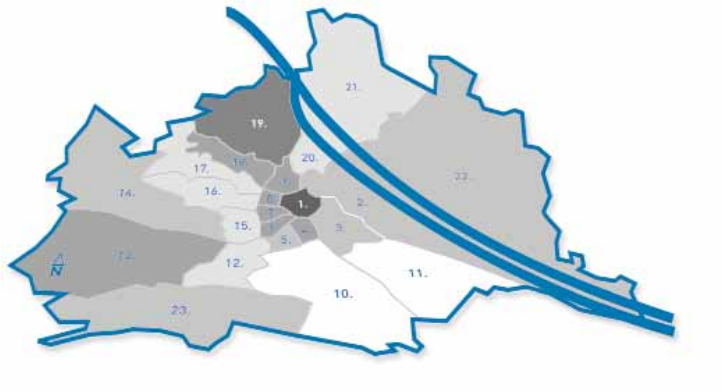


bis 7,5
7,5 bis 8,5
8,5 bis 9,5
9,5 bis 10,5
10,5 bis 11,5
über 11,5

Quelle: Immobiliennet.at, 3.3.2010

EIGENTUMSWOHNUNGEN WIEN

(Preise in EUR/m²) (Median)



bis 1.750
1.750 bis 2.250
2.250 bis 2.750
2.750 bis 3.250
3.250 bis 3.750
über 3.750

WIENER ZINSHAUSMARKT

Die Nachfrage am Wiener Zinshausmarkt hat deutlich das Angebot übertroffen. Das Investitionsvolumen ist jedoch im 1. Halbjahr 2010 gegenüber dem Vergleichszeitraum 2009 von EUR 340 Mio. auf EUR 239 Mio. gesunken. Dieser Rückgang ist jedoch bei sinkendem Angebot aufgetreten und die Nachfrage ist weiterhin sehr hoch. Nachdem das Angebot im 1. Bezirk sehr gering ist, verlagert sich die Nachfrage in die Randbezirke wie Hernals oder Ottakring. Insbesondere Immobilien im Nahbereich von Märkten wie dem Naschmarkt, Karmelitermarkt, dem Rochusmarkt oder dem Freihausviertel in Wieden ziehen Investoren an. Verkauft wird zu rund 2/3 von Privaten, während auf der Käuferseite bei jeder zweiten Transaktion ein institutioneller Käufer steht. Der schnelle Gewinn steht bei Zinshauskäufen dabei nicht im Vordergrund. Aufgrund der niedrigen Zinsstruktur gelten auch Renditen zwischen 3 und 4 % als attraktive Veranlagungsform.

Quelle: ÖVI, Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder

BÜRO- & GEWERBEIMMOBILIEN

Das Büroflächenangebot am Wiener Markt hat Ende 2010 ca. 10,2 Mio. m² betragen. Die Nachfrage von Mietern bei Büroflächen war im Jahr 2010 trotz einer Großanmietung von rund 20.000 m² durch die Post AG sowie weiterer großer Anmietungen in den Büroobjekten TownTown, Rivergate und im BIZ ZWEI verhalten. Gesamt wurden im Jahr 2010 ca. 275.000 m² Büroflächen in Wien vermietet, davon rund 75.000 m² im 4. Quartal. Dies ist geringfügig mehr als 2009 (265.000 m²). Damit liegt die Gesamtvermietung nur um rund 4 % über jener des Jahres 2009. Das Neubauvolumen lag bei knapp 165.000 m², wovon jedoch rund 20 % von Siemens eigengenutzt werden. Im Vergleich zum Vorjahr stellt dies einen weiteren Rückgang von 16 % dar. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen stieg die Leerstandsrate in Wien auf rund 5,5 %. Spitzenmieten – erzielt im 1. Bezirk – lagen per Jahresende 2010 bei EUR 23,00/m²/Monat.

Quelle: CBRE Marktbericht Wiener Büromarkt, Jahresende 2010

BRANCHENUMFELD DEUTSCHLAND

Während es auf den Wohnungsmärkten in etlichen europäischen Ländern turbulent zugegangen ist, verzeichnete der Markt in Deutschland konstante Preise. Das wachsende Interesse an Bestandsimmobilien zeige genauso wie die allmähliche Belebung im Neubau, dass die Nachfrage anzieht und für die Zukunft wieder auf steigende Preise hindeutet. Unverändert machen jedoch die Daten erhebliche regionale Preisunterschiede für Wohneigentum deutlich, vor allem in Abhängigkeit von dem jeweiligen Einkommens- und Wohlstandsniveau. Bei neuen Eigentumswohnungen wurden leicht steigende Preise erzielt. Im Wesentlichen entstanden diese Objekte an touristisch interessanten Standorten sowie in den Ballungsräumen. Dort gilt Wohneigentum auf der Etage als geeignete, preisgünstigere Alternative für die knappen Eigenheimangebote. Es wird von einem robusten Entwicklungstrend ausgegangen; zumal die Zuversicht wachse, dass die Krise in Deutschland den Arbeitsmarkt und die wirtschaftliche Entwicklung doch nicht so stark treffen dürfte. Die historisch niedrigen Zinsen sorgten zugleich für Finanzierungsraten, die häufig schon zu Beginn nicht höher lagen als Mieten für vergleichbare Objekte.

Quelle: LBS, Wohnungsmarktbericht 2010

BERLINER WOHNIMMOBILIENMARKT

Immer noch ist Berlin weit entfernt von den Preisniveaus im Immobilienbereich von anderen Weltmetropolen. Viele Analysten sehen darin in der Stadt ein reges Investoreninteresse und einiges an Preisspielraum nach oben. Sowohl bei den Miet- als auch den Eigentumspreisen ist mit Steigerungen zu rechnen. Die Preisschere geht jedoch auseinander. Während die Preise in Stadtrandlagen fallen, ziehen diese in Szenevierteln und gehobenen Wohngegenden stark an. Laut aktuellem IVD-Immobilienpreisspiegel lag 2010 die durchschnittliche Marktmiete bei EUR 5,85 je m². Dies entspricht einem Plus von 1 % im Vergleich zu 2009. Im Gegensatz dazu lag die durchschnittliche Marktmiete in Vorzugslagen bereits bei EUR 7,20, was im Vorjahresvergleich ein Plus von 3 % darstellt. Zu den Top-Lagen zählen vor allem die Bezirke Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Prenzlauer Berg. Hier können die Mieten sogar stark über dem Durchschnittsniveau liegen. Auch der Bezirk Steglitz-Zehlendorf hat stark gewonnen, während andere Außenbezirke stark verloren haben. Bei den Kaufpreisen kam es im Vergleich zum Jahr 2009 an beliebten Standorten zu einer Steigerung von rund 1,5 %, während der durchschnittliche Kaufpreis bei EUR 1.200 je m² stagnierte.

Quelle: Dr. Zitelmann GmbH, Berliner Zinshäuser Jänner 2011

DEUTSCHER GEWERBEIMMOBILIENMARKT

An den neuen wichtigsten Bürostandorten Deutschlands (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Essen, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart) wurden laut BNP Paribas Real Estate und deren Office Market Report 2010 3,1 Mio. m² Bürofläche umgesetzt. Das sind rund 18 % mehr als 2009. Vor allem im 2. Halbjahr 2010 hat sich die Vermietungsleistung enorm beschleunigt. Insbesondere Berlin, Düsseldorf und Köln erfuhren im 4. Quartal 2010 einen enormen Nachfrageaufschwung.

Quelle: BNP Paribas Real Estate, Office Market Report 2010

BRANCHENUMFELD TSCHECHIEN, SLOWAKEI UND UNGARN

Die Immobilienmärkte in Tschechien, der Slowakei und Ungarn sind in den letzten Jahren aufgrund der Wirtschaftskrise sehr stark – und zum Teil auf das Niveau von 2005 – eingebrochen. Dies hängt damit zusammen, dass der Verschuldungsgrad dieser Länder und im Speziellen von Ungarn extrem gestiegen ist. Gelitten hat vor allem der Büro- und Gewerbeimmobilien-Markt. Jedoch auch der Wohnimmobilienmarkt hat diesen Einbruch zu spüren bekommen. Einzelne Wohnimmobilienprojekte erlitten sogar Konkurse. Dennoch verzeichnet der Wohnimmobilienmarkt in der Region Tschechien, Slowakei und Ungarn über die letzten Jahre und Jahrzehnte durchaus positive Trends. Der Nachholbedarf auf qualitativer und quantitativer Ebene ist nach wie vor hoch und teilweise sind die Städte von überalterter Bausubstanz geprägt. Bei den durchschnittlichen verfügbaren Wohnflächen je Einwohner liegt das Niveau jedenfalls unter dem EU-Durchschnitt.

Quellen: UniCredit Sector Analyses, Outlook 2011

ORGANISATION UND UNTERNEHMENSSTRUKTUR INKL. STATEMENT ZU ZWEIGNIEDERLASSUNGEN (Angaben gemäß § 243 Abs 3 Z 4 UGB)

conwert ist eine börsennotierte, monistische Societas Europaea (SE). Organe der Gesellschaft sind der Verwaltungsrat, das Geschäftsführende Direktorium und die Hauptversammlung. Die Gesellschaft wird durch zwei Geschäftsführende Direktoren gemeinsam, zwei Verwaltungsratsmitglieder gemeinsam, einen Verwaltungsrat gemeinsam mit einem Geschäftsführenden Direktor oder Prokuristen oder einen geschäftsführenden Direktor gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Einzelvertretungsbefugnis kann nicht einberaumt werden. Der Verwaltungsrat besteht aus mindestens 3 und maximal 5 Personen.
Der Gesellschaftssitz ist Wien. Im Segment Immobilien-Investments ist conwert in den Ländern Österreich, Deutschland sowie in Tschechien, Ungarn, der Slowakei, Luxemburg und der Ukraine aktiv. Das operative Geschäft wickelt conwert mehrheitlich über konzerneigene Immobilien-Besitz-Gesellschaften ab. Die conwert Immobilien Invest SE verfügt jedoch über keine Zweigniederlassungen in den einzelnen Ländern, sondern über Tochtergesellschaften, die als lokale Managementgesellschaften geführt werden. Der Anteil an der ECO Business-Immobilien AG, Wien betrug zum Stichtag 31.12.2010 95,76 % und deren Ergebnis wurde mit 01.08.2010 erstmals voll konsolidiert. Im Segment Immobilien-Dienstleistungen wickelt conwert das Geschäft über folgende Immobilien-Dienstleistungs-Gesellschaften ab:

MANAGEMENTGESELLSCHAFTEN

Die conwert Management GmbH managt das conwert-Immobilienportfolio. Die ECO Management GmbH managt das Büro- und Handelsimmobilienportfolio der conwert Immobilien Invest SE. Lokale Managementgesellschaften managen die Bestände in Deutschland (Standorte Berlin & Leipzig) sowie Ungarn (Standort Budapest), der Slowakei (Standort Bratislava), Tschechien (Standort Brünn) und der Ukraine (Standort Kiew).

RESAG GRUPPE

Die RESAG Gruppe ist in Österreich für das Immobilien-Dienstleistungsgeschäft wie Verwaltung, Maklerei und Immobilien-Versicherungsdienstleistungen verantwortlich. Davon ist die conwert Immobilien Invest SE zu jeweils 100 % an der RESAG Properties Management GmbH und RESAG Insurance Broker GmbH beteiligt und zu 49 % an der RESAG Immobilienmakler GmbH.

CONWERT BAUDEVELOPMENT GRUPPE

Unter der Baudevelopment Gruppe sind sämtliche Bauträger- und Baumanagement-Aktivitäten in Österreich und dem CEE-Raum gebündelt. Zur Baudevelopment Gruppe gehören die conwert Baudevelopment GmbH, die conwert Bauträger GmbH und die conwert Invest GmbH, an welcher die conwert Immobilien Invest SE zu jeweils 100 % beteiligt ist.

ALT+KELBER GRUPPE

Die 100%ige conwert Tochter alt+kelber Immobiliengruppe (Heilbronn, Gera) zeichnet mit ihren Tochtergesellschaften für sämtliche Immobilien-Dienstleistungen in Deutschland verantwortlich.

AKTIEN DER GESELLSCHAFT UND STELLUNG DER AKTIONÄRE (Angaben gemäß § 243a Abs 1 UGB)

Zum Bilanzstichtag 31.12.2010 verfügte die conwert Immobilien Invest SE über ein Grundkapital von EUR 853.592.730, das in 85.359.273 auf Inhaber lautende stimmberechtigte nennbetragslose Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 10,00 je Stück eingeteilt war. Das Grundkapital der Gesellschaft ist zur Gänze einbezahlt. Sämtliche Aktien sind in einer veränderbaren Sammelurkunde verbrieft. Die Urkunde ist bei der Oesterreichischen Kontrollbank AG, Am Hof 4, 1010 Wien, als Wertpapiersammelbank hinterlegt. Eine Einzelverbriefung der Aktien ist satzungsgemäß ausgeschlossen. Alle zum Bilanzstichtag ausgegebenen Aktien der Gesellschaft sind zum Handel an der Wiener Börse unter der ISIN AT0000697750 zugelassen.
Jede Aktie gewährt das Recht zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Stimmrechtsausübung. Dabei entspricht jede Aktie einer Stimme. Somit verfügt kein Aktionär über besondere Kontrollrechte.
Nach Kenntnis der Gesellschaft befanden sich zum Bilanzstichtag rund 80,7 % der Anteile im Streubesitz. Zum Bilanzstichtag waren durch Rückkäufe von eigenen Aktien 1,3 % der Anteile im Besitz der Gesellschaft. Die restlichen Anteile von rund 18 % wurden von einer langfristig engagierten Kernaktionärsgruppe bestehend aus Petrus Advisers Management Ltd, Petrus Advisers Control Investment Ltd, Albona I LP, Albona Ltd, Valuga I und Valuga II LP gehalten und/oder gemanagt. Seit dem Bilanzstichtag gab es nach Kenntnis des Verwaltungsrats/Geschäftsführenden Direktoriums keine wesentliche Veränderung der Aktionärsstruktur (ausgenommen Rückerwerb eigener Aktien).
Satzungsänderungen bedürfen grundsätzlich eines Beschlusses der Hauptversammlung. Gemäß § 4 Absatz 3 der mit 11.10.2010 letztgültigen Satzung ist der Verwaltungsrat ermächtigt, bis 08.06.2011 das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu Nominale EUR 26.674.770 durch Ausgabe von bis zu Stück 2.667.477 auf Inhaber lautende Stückaktien zum Mindestausgabekurs von 100 % des anteiligen Betrags am Grundkapital pro Aktie, in einer oder mehreren Tranchen auch unter gänzlichem oder teilweisem Bezugsrechtsausschluss, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Absatz 6 Aktiengesetz, gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen und den Ausgabekurs sowie die Ausgabebedingungen festzusetzen (genehmigtes Kapital).
Weiters ist der Verwaltungsrat ermächtigt, bis 25.10.2012 das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu Nominale EUR 400.121.590 durch Ausgabe von bis zu Stück 40.012.159 auf Inhaber lautende Stückaktien zum Mindestausgabekurs von 100 % des anteiligen Betrags am Grundkapital in einer oder mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Absatz 6 Aktiengesetz, gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen und den Ausgabekurs sowie die Ausgabebedingungen festzusetzen (genehmigtes Kapital II).
Im Geschäftsjahr 2010 wurde das dritte und vierte Aktienrückkaufprogramm der conwert Immobilien Invest SE beendet und ein fünftes Aktienrückkaufprogramm gestartet. In der außerordentlichen Hauptversammlung der conwert Immobilien Invest SE vom 11.10.2010 wurde der Verwaltungsrat unter Widerruf der bestehenden Ermächtigung erneut ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß von maximal 10 % des Grundkapitals während einer Geltungsdauer von 30 Monaten ab dem Tag der Beschlussfassung zu einem niedrigsten Gegenwert von EUR 4,00 und einem höchsten Gegenwert von EUR 14,00 pro Aktie zu erwerben. conwert hatte zu diesem Zeitpunkt in den vier vorhergegangenen Aktienrückkaufprogrammen (31.01.2008 bis 30.06.2008, 29.08.2008 bis 25.04.2009, 16.12.2009 bis 30.06.2010 und 12.07.2010 bis 11.10.2010) abzüglich der als Akquisitionswährung wieder begebenen Aktien insgesamt 913.102 Stück Stammaktien oder 1,07 % des Grundkapitals erworben. Im Rahmen des fünften Aktienrückkaufprogramms wurden bis 29.12.2010 insgesamt 187.510 Stück Aktien zu einem Preis (ohne Transaktionsspesen) von EUR 1.940.623,40 erworben. Dies entspricht 0,22 % des Grundkapitals.

Änderungen sowie die im Rahmen des Rückkaufprogramms durchgeführten Transaktionen werden gemäß Börsegesetz und Veröffentlichungsverordnung über die Website www.conwert.at veröffentlicht.

Mit 08.02.2011 wurden die Aktienankäufe im Rahmen des aktuellen Aktienrückkaufprogramms vorübergehend bis auf weiteres ausgesetzt. Die Bedingungen des Aktienrückkaufprogramms blieben dabei unverändert.

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

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

IMMOBILIENPORTFOLIO UND -VERMÖGEN

Die Investmentmärkte haben 2010 in Österreich und Deutschland wieder deutlich angezogen. Vor allem die starke Nachfrage seitens vorwiegend privater Investoren führte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu hohen Verkaufserlösen bei conwert, die beinahe an jene Rekord-Werte aus 2009 herankamen. Die meisten Verkäufe wurden dabei im 4. Quartal 2010 getätigt. Bei ausgewählten Immobilien war conwert zusätzlich auf der Käuferseite zu finden.

Das Immobilien-Portfolio umfasste zum Bilanz-Stichtag 1.811 Objekte (2009: 1.752) in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Luxemburg und der Ukraine. Der hohe Anstieg bei den Immobilien ist dabei auf die Übernahme der ECO Business-Immobilien AG zurückzuführen. Die Gesamtnutzfläche nahm ebenfalls auf 2.453.049 m² zu (2009: 2.018.255 m²) wie auch die Anzahl der Mieteinheiten, die sich von 24.548 im Jahr 2009 auf 25.194 im Jahr 2010 erhöhte. Davon waren 20.307 Einheiten Wohnungen (2009: 20.692) und 3.550 Einheiten im Gewerbebereich (2009: 3.856). 11.894 Einheiten PKW-Stellplätze (2009: 7.701) ergänzten das Portfolio.

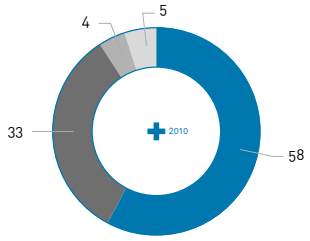
Der Wohnanteil sank aufgrund der Vollkonsolidierung der ECO auf 58 % (2009: 71 %) der gesamten conwert Nutzflächen.

Das Immobilienvermögen belief sich Ende 2010 auf EUR 3.238 Mio. (2009: EUR 2.517 Mio.) – ebenfalls getragen von der Übernahme der ECO-Immobilien. Zusätzlich konnte insgesamt ein Aufwertungsgewinn von EUR 2,4 Mio. verbucht werden, der ein Indikator für die Werthaltigkeit der Immobilien ist. In Development-Projekte von im Bestand befindlichen Objekten wurden EUR 89 Mio. investiert.

ENTWICKLUNG MIETEN UND LEERSTAND

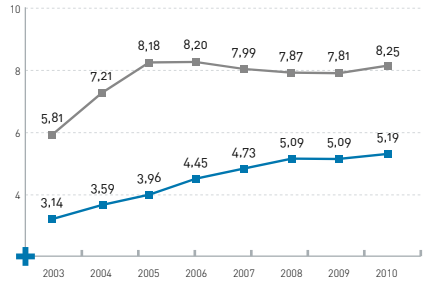
Die Übernahme der ECO Business-Immobilien AG spiegelte sich auch in der Vermietungsleistung wider. Die durchschnittliche Wohnungsmiete pro Monat lag bei EUR 5,19/m² nach EUR 5,09/m² in 2009 und konnte trotz zahlreicher Verkäufe von Wohnungen im hochwertigen Segment durch eine sehr erfolgreiche Neuvermietungsleistung in einem positiven Marktumfeld gesteigert werden. Die durchschnittliche Gewerbemiete pro Monat stieg von EUR 7,81/m² in 2009 auf EUR 8,25/m² in 2010, in erster Linie ein Resultat der Integration der Gewerbeimmobilien der ECO Business-Immobilien AG. Der strategische Leerstand reduzierte sich aufgrund der Aktivierung von Development-Projekten von 6,9 % auf 5,1 %. Der tatsächliche Leerstand konnte durch erfolgreiche Vermietungsleistung vor allem im Deutschland-Portfolio stabil bei 10 % gehalten werden, sodass die Gesamtleerstandsquote zum Ende des Geschäftsjahres 15,1 % beträgt (2009: 16,9 %).

NUTZFLÄCHE NACH NUTZUNGSART
(in %)



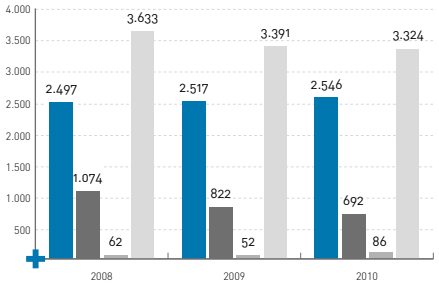
Wohnungen · Geschäfte/Büro · Gewerbliches Wohnen · Sonstiges

ENTWICKLUNG DURCHSCHNITTSMIETEN
(p.M./m² in EUR)



Geschäfte/Büro · Wohnungen

ASSETS UNDER MANAGEMENT
(in EUR Mio.)



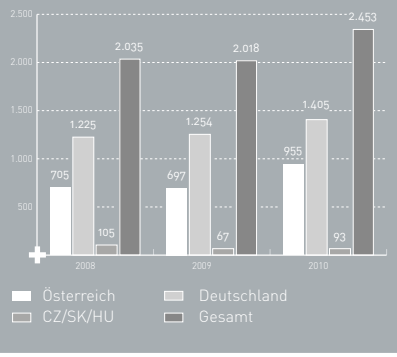
conwert · ECO · alt+kelber · Gesamt

IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

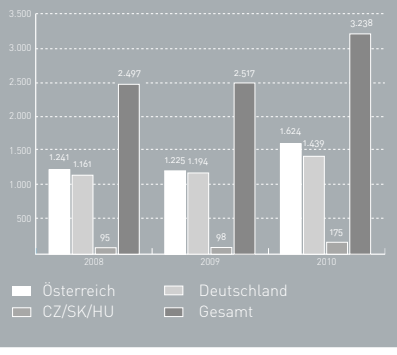
Der Dienstleistungsbereich stand im Jahr 2010 im Fokus der Konzentration auf das Kerngeschäft sowie der weiteren Nutzung von Synergien innerhalb der conwert-Gruppe. alt+kelber, die Dienstleistungs-Tochter der conwert in Deutschland, konnte die Kooperation mit dem Premium-Fondsanbieter DWS erweitern und übernahm nach erfolgreichem Start des Asset Managements für den ersten Wohnimmobilienfonds von DWS den Auftrag für das Asset Management des zweiten ACCESS Wohnen Fonds mit einem Fondsvolumen von EUR 120 Mio. Zusätzliche Anschlussaufträge bzw. Vertragsverlängerungen wurden bereits im 1. Halbjahr 2010 im Bereich der Wohnungsprivatisierung bei der SAGA/GWG Hamburg und der Deutschen Annington erzielt. Als neuer Auftraggeber im Wohnungsprivatisierungsbereich wurde im 3. Quartal 2010 die BSA/Industrifinans, Norwegen, gewonnen. Ende 2010 verwalteten die Dienstleistungsgesellschaften 57.618 Einheiten nach 55.781 Einheiten im Jahr 2009. Die verwaltete Fläche erhöhte sich von rund 4,14 Mio. m² in 2009 auf 4,19 Mio. m² in 2010. Davon entfallen 45 % auf externe Auftraggeber (2009: 63 %). Über die Vertriebseinheiten der conwert-Gruppe wurden 2010 1.405 Wohnungen (2009: 956) und 164 Einzelliegenschaften (2009: 103) verkauft, davon 67 % bzw. 26 % im Fremdgeschäft. Die Anzahl der vermittelten Mieteinheiten belief sich 2010 auf 6.687 Einheiten nach 7.609 Mieteinheiten 2009. Davon wurden 54 % für externe Auftraggeber außerhalb des conwert-Konzerns vermittelt.

Das von den Management- und Dienstleistungsgesellschaften der conwert Gruppe verwaltete Immobilienvermögen erreichte Ende 2010 einen Gesamtwert von EUR 3,32 Mrd. (2009: EUR 3,39 Mrd.)

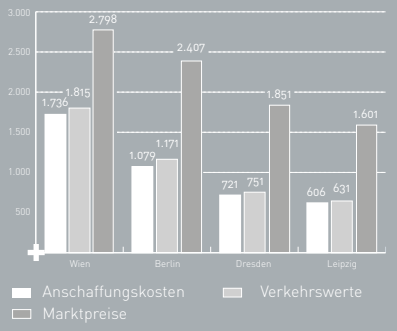
ENTWICKLUNG GESAMTNUTZFLÄCHE
(in 1.000 m²)



ENTWICKLUNG IMMOBILIENVERMÖGEN
(in EUR Mio.)

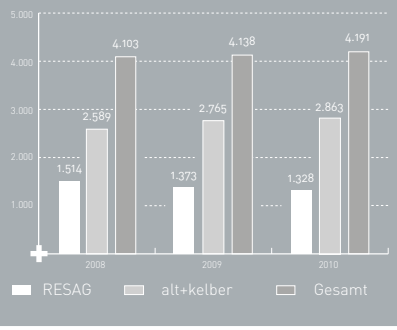


ANSCHAFFUNGSKOSTEN VS. VERKEHRSWERTE VS. MARKTPREISE (in EUR /m²)



Quellen: Immobilienpreisspiegel 2010, durchschn. Preis für Eigentumswohnung in Wien, Erstbezug und guter Wohnwert; empirica Miet- und Kaufpreisranking Q4/2010, Eigentumswohnungen Mittelwert

ENTWICKLUNG IMMOBILIENVERWALTUNG
(verwaltetes Volumen in 1.000 m²)

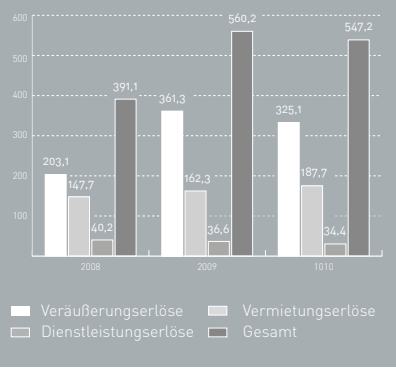


UMSATZENTWICKLUNG

UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2010 sanken im Vergleich zum Vorjahr leicht um rund 2 % auf EUR 547,2 Mio. (2009: EUR 560,2 Mio.). Dieser Rückgang ist vor allem auf die gegenüber dem Vorjahr verminderten Verkaufserlöse zurückzuführen.

ENTWICKLUNG UMSATZERLÖSE (in EUR Mio.)



16%

Anstieg der Vermietungserlöse auf EUR 188 Mio.

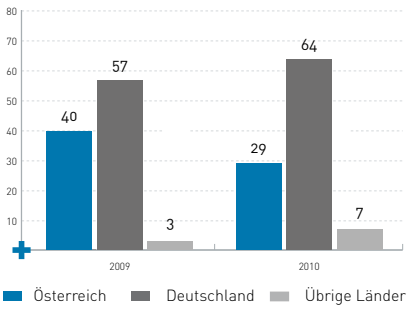
Umsatz nach Regionen		Ö	D	übrige Regionen	Konzern-überleitung	2010	2009	Veränderung
Vermietungserlöse	EUR Mio.	75,2	107,7	5,6	-0,8	187,7	162,3	16 %
Veräußerungserlöse	EUR Mio.	222,0	102,4	0,8	0,0	325,1	361,3	-10 %
Dienstleistungserlöse	EUR Mio.	49,0	35,5	1,9	-52,0	34,4	36,6	-6 %
Umsatzerlöse	**EUR Mio.**	**346,2**	**245,6**	**8,3**	**-52,8**	**547,2**	**560,2**	**-2 %**

VERMIETUNGSERLÖSE

Die Vermietungserlöse konnten aufgrund des guten organischen Mietertragswachstums und der Übernahme der ECO Immobilien um 16 % auf EUR 187,7 Mio. erhöht werden (2009: EUR 162,3 Mio.). Erhöhten die ECO Immobilien die Mieteinnahmen, so standen dem jedoch Mieterlösschmälerungen durch starke Verkaufsaktivitäten entgegen. Dennoch konnte im Kerngeschäft Vermietung im Geschäftsjahr 2010 ein starkes Wachstum erzielt werden. Organisch sind die Vermietungserlöse vor allem durch erfolgreiche Mieterdrehungen in Wien und den beschleunigten Abbau von Leerständen im Deutschland-Portfolio gewachsen.

Auf Like-for-Like-Basis (unverändertes Immobilien-Portfolio im Vergleich zu 2009) betrug das organische Wachstum der Mieterträge 3,6 %. Dieser Anstieg des Mietertrages zum Vergleich des Vorjahreswachstums von 2,55 % ist fast ausschließlich durch Leerstandsabbau gelungen. Die Durchschnittsmieten konnten lediglich in Österreich leicht angehoben werden, in Deutschland wurden vor allem im Leipzigportfolio geringere Mieten in Kauf genommen, während in der CEE-Region die Mieten an allen Standorten litten.

VERMIETUNGSERLÖSE NACH REGION VOR KONZERNÜBERLEITUNG (in %)



Entwicklung Hold-Portfolio (Like-for-Like)	12/2009	12/2010	Veränderung in %
Österreich			
Durchschnittsmieten in EUR p.M.	6,4	6,5	1,6
Leerstandsrate in %	10,7	10,6	-0,9
Mieterträge p.M. in EUR Mio.	2,5	2,5	2,0
Deutschland			
Durchschnittsmieten in EUR p.M.	5,5	5,4	-1,3
Leerstandsrate in %	17,9	12,4	-30,7
Mieterträge p.M. in EUR Mio.	4,7	5,0	5,5
Tschechien			
Durchschnittsmieten in EUR p.M.	7,9	7,1	-10,1
Leerstandsrate in %	27,3	25,4	-6,8
Mieterträge p.M. in EUR Mio.	0,3	0,3	-12,0
Hold-Portfolio			
Durchschnittsmieten in EUR p.M.	5,8	5,7	-2,2
Leerstandsrate in %	16,3	12,4	-23,9
Mieterträge p.M. in EUR Mio.	7,5	7,8	3,6

VERÄUSSERUNGSERLÖSE

Die Veräußerungserlöse betrugen im Geschäftsjahr 2010 Mio EUR 325,1 und sind um Mio EUR 36,2 oder rund 10 % niedriger als im vorangegangenen Geschäftsjahr, in dem die Veräußerungserlöse außerordentlich hoch waren. Von den gesamten Veräußerungserlösen entfielen Mio EUR 92,6 auf Erlöse aus der Veräußerung von zum Verkauf gehaltenen Immobilien und Mio EUR 232,5 auf Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Die Veräußerungserlöse aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien konnten gegenüber dem Vorjahr um rund Mio EUR 10, das sind +12 %, gesteigert werden, die Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien liegen um Mio EUR 46,1 oder -17 % unter dem Vorjahresvergleichswert in Höhe von Mio EUR 278,6. Zum dennoch sehr positiven Verlauf des Immobilienverkaufs in 2010 haben eine sehr starke Nachfrage privater Investoren nach Zinshäusern und Eigentumswohnungen sowie ein insbesondere in der zweiten Jahreshälfte deutlich anziehender Investment-Markt beigetragen.

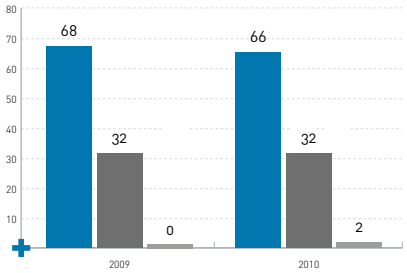
Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2010 2.084 Wohn-, Gewerbe- und sonstige Einheiten verkauft (2009: 2.137), davon entfielen 525 Einheiten auf Einzelverkäufe (2009: 633) und die übrigen Einheiten wurden im Rahmen von 70 Objektverkäufen veräußert (2009: 65).

Die erzielte Verkaufsmarge (IFRS-Marge) betrug in 2010 Mio EUR 37,7, das sind durchschnittlich 13 % und um Mio EUR 4,3 oder 13 % mehr als im Vorjahr, in dem eine Marge in Höhe von Mio EUR 33,4 bzw. durchschnittlich 10 % erzielt wurde. Insbesondere im Einzelverkauf konnte mit 33 % eine im Vergleich zu Vorjahr (29 %) deutlich höhere Marge erzielt werden. Die Cash-Gewinn-Marge lag mit 28 % deutlich über dem Vorjahreswert in Höhe von 23 %, der um Sondereffekte aus der Auflösung eines Gemeinschaftsunternehmens bereinigt war.

DIENSTLEISTUNGSERLÖSE

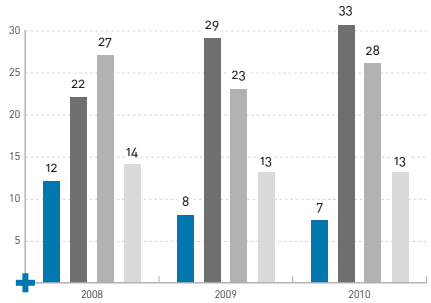
Die Entwicklung im Dienstleistungsbereich zeigt einen Rückgang der Umsätze um Mio EUR 2,2 oder -6 % von Mio EUR 36,6 in 2009 auf Mio EUR 34,4 in 2010. Dieser Rückgang erklärt sich primär aus der ab August 2010 erfolgten Konsolidierung der ECO Business-Immobilien AG, deren Asset-Management durch die ECO Management GmbH erbracht wird. Aus der Konsolidierung der ECO Business-Immobilien AG erklärt sich überdies der starke Anstieg der Dienstleistungsumsätze vor Konsolidierung von Mio EUR 70,5 auf Mio EUR 86,4. Des weiteren ergaben sich Umsatzeinbußen im Bereich der Hausverwaltung, die jedoch durch Zuwächse im Asset-Management-Drittgeschäft in Deutschland kompensiert werden konnten.

VERÄUSSERUNGSERLÖSE NACH REGION VOR KONZERNÜBERLEITUNG (in %)



Österreich
Deutschland
Übrige Länder

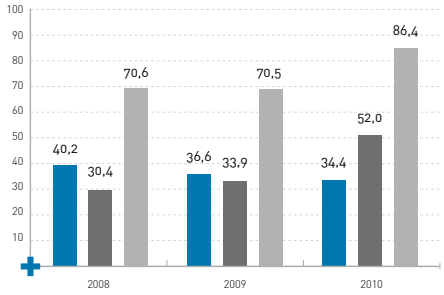
MARGEN VERÄUSSERUNGSERLÖSE (in %)



Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien
Zum Verkauf gehaltene Immobilien
Cash-Marge
IFRS-Marge

ENTWICKLUNG IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

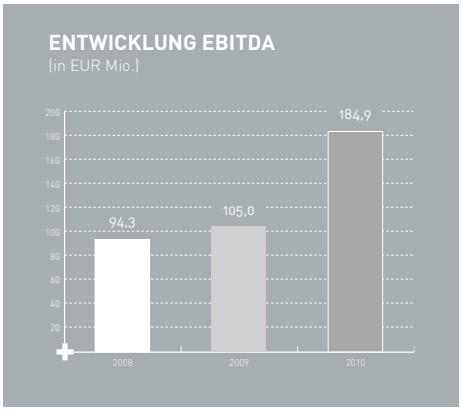
(in EUR Mio.)

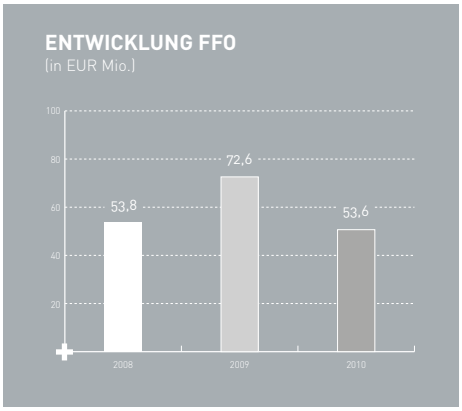


Umsätze Drittgeschäft
Umsätze intern
Dienstleistungsumsätze gesamt

ERTRAGSENTWICKLUNG

Die Übernahme der ECO Business-Immobilien AG, erfolgreiche Neuvermietungen und die damit zusammenhängenden gesteigerten Vermietungserlöse sowie zahlreiche Verkaufsaktivitäten gepaart mit hohen Verkaufsmargen als auch ein stabiles Dienstleistungsgeschäft führten 2010 zu einer deutlichen Steigerung der wesentlichen Ertragskennzahlen. Dieses Ergebnis wurde trotz verringerter Verkaufserlöse und durch durch Einmaleffekte geprägte höhere Personal- und Sachaufwendungen erreicht. Beim operativen Betriebsergebnis vor Zu- und Abschreibungen (EBITDA) ergab sich, bedingt durch Ergebniseffekte aus der Übernahme der ECO Business-Immobilien AG, eine Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr um 75,9 % auf EUR 184,9 Mio. (2009: EUR 105,0 Mio.), wobei das EBITDA im Jahr 2010 zusätzlich durch Transaktionskosten im sonstigen betrieblichen Aufwand in Höhe von EUR 4,6 Mio. außerordentlich belastet war.





EUR 103,2 Mio.

EBIT (+8,7 %)

76 %

Anstieg beim EBITDA auf EUR 185 Mio.

Überblick über ausgewählte Daten der Ertragslage		2010	2009	Veränderung
Vermietungserlöse	EUR Mio.	187,7	162,3	15,7 %
Veräußerungserlöse	EUR Mio.	325,1	361,3	-10,0 %
Umsatzerlöse Dienstleistungen	EUR Mio.	34,4	36,6	-6,0 %
Umsatzerlöse	**EUR Mio.**	**547,2**	**560,1**	**-2,3 %**
Immobilienaufwendungen	EUR Mio.	-84,9	-69,4	22,3 %
Abgang von Anlagevermögen	EUR Mio.	-287,0	-327,9	-12,4 %
Gewinn aus einem Unternehmenserwerb unter dem Marktwert	EUR Mio.	95,3	0,0	–
Sonstige betriebliche Erträge	EUR Mio.	9,6	7,6	26,3 %
Personalaufwendungen	EUR Mio.	-38,2	-33,6	13,7 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	EUR Mio.	-56,7	-31,8	78,3 %
Betriebsergebnis vor Zu- und Abschreibungen (EBITDA)	**EUR Mio.**	**184,9**	**105,0**	**76,1 %**
Nettogewinn aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	EUR Mio.	7,8	5,5	41,8 %
Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Objekte	EUR Mio.	-5,4	-3,9	38,5 %
Abschreibungen und Wertminderungen	EUR Mio.	-84,1	-11,7	>100 %
Betriebsergebnis (EBIT)	**EUR Mio.**	**103,2**	**94,9**	**8,7 %**
Finanzergebnis	**EUR Mio.**	**-91,1**	**-63,0**	**44,6 %**
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	**EUR Mio.**	**12,1**	**31,9**	**-62,1 %**
Konzernergebnis	**EUR Mio.**	**25,7**	**23,7**	**8,4 %**
Konzernergebnis nach Anteilen anderer Gesellschafter	**EUR Mio.**	**23,8**	**23,8**	**0,0 %**
Funds from Operations (FFO) [1]	**EUR Mio.**	**53,6**	**72,6**	**-26,3 %**
Cash Profit [2]	**EUR Mio.**	**44,1**	**68,0**	**-35,3 %**
Net Rental Income (NRI)	**EUR Mio.**	**103,9**	**94,6**	**9,8 %**
Gewinn pro Aktie	**EUR**	**0,29**	**0,29**	**0,0 %**
Adaptierter Gewinn pro Aktie [3]	**EUR**	**0,34**	**0,34**	**0,0 %**
FFO je Aktie	**EUR**	**0,65**	**0,90**	**-27,8 %**

[1] FFO: Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) – Nettogewinn Zeitwertanpassung + Differenz Cash-Veräußerungsgewinne zu IFRS-Veräußerungsgewinne + Abschreibungen + unbare Teile Finanzergebnis und sonstige Kosten

[2] Cash Profit: FFO – tatsächlich liquiditätswirksame Steuern

[3] Gewinn je Aktie unter Berücksichtigung des tatsächlich cashwirksamen Ertragsteueraufwandes

Fair-Value-Anpassungen 2010 nach Segmenten/Regionen		Ö	D	Übrige Regionen	2010
Aufwertung	EUR Mio.	18,7	42,8	2,3	63,8
Abwertung	EUR Mio.	-14,6	-34,7	-6,6	-56,0
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		**4,1**	**8,1**	**-4,4**	**7,8**
Abwertungen der zum Verkauf gehaltenen Immobilien		**-4,0**	**-0,5**	**-0,8**	**-5,3**
Wertanpassungen gesamt	**EUR Mio.**	**0,1**	**7,5**	**-5,2**	**2,4**
Immobilienvermögen am 31.12.2010	**EUR Mio.**	**1.623,7**	**1.439,8**	**174,8**	**3.238,3**

NEUBEWERTUNGSERGEBNIS

Ein leicht positives Bewertungsergebnis war das Resultat der Neubewertungen Ende 2010 durch unabhängige Sachverständige gemäß IAS 40. Mit einem Wert von EUR 7,8 Mio. war das Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes, in dem sämtliche Auf- und Abwertungen enthalten sind, so wie im Vorjahr (2009: EUR 5,5 Mio.) ebenfalls wieder positiv.
Der Fair-Value, welcher von unabhängigen Sachverständigen ermittelt wird, muss stets bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien gemäß IAS 40 berücksichtigt werden. Auf- und Abwertungen sind somit bilanz- und ertragswirksam und im Nettoergebnis aus den Zeitwertanpassungen ersichtlich. Bei den zum Verkauf gehaltenen Immobilien (Geschäftsfeld „Verkauf") gilt das strenge Niederstwertprinzip. D.h es muss stets der niedrigere Wert aus Anschaffungs- bzw. Zeitwert berücksichtigt werden. Dadurch sind Aufwertungen über den Anschaffungspreis hinaus nicht möglich, Abwertungen werden jedoch voll bilanzwirksam.

ABSCHREIBUNGEN

Die Abschreibungen haben sich im Jahr 2010 deutlich von EUR 11,7 Mio. in 2009 auf 69,2 Mio. erhöht. Die gegenüber dem Vorjahr erhöhten Abschreibungen resultieren aus Wertminderungen von aktivierten Kundenbeziehungen und Managementverträgen sowie Geschäfts- oder Firmenwerten. Die Wertminderungen erfolgten aufgrund des Wegfalls der vertraglichen oder wirtschaftlichen Grundlage oder der geänderten Konzernstrategie in Verbindung mit der absehbaren längerfristigen allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung. Eine detaillierte Darstellung der Wertminderungen finden Sie im Anhang unter 8.2. Immaterielle Vermögenswerte.

PERSONALAUFWENDUNGEN

Die Personalaufwendungen stiegen von EUR 33,6 Mio. auf EUR 38,2 Mio. in 2010. Die Erhöhung resultiert aus allgemeinen Lohnkostensteigerungen, erhöhten leistungsabhängigen Gehaltszahlungen, Einmaleffekten im Zusammenhang mit Veränderungen im Management sowie einem Personalaufbau im Bereich der Hausverwaltungen und des Asset-Managements in Deutschland und Österreich.

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich in 2010 auf Mio EUR 56,7 und sind auch bedingt durch die Übernahme des ECO-Konzerns wesentlich höher als in der Vergangenheit. Außerdem beinhalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erforderliche Forderungswertberichtigungen in Höhe von Mio EUR 11,4 (2009: Mio EUR 2,7) sowie gegenüber den Vorjahren erhöhte Beratungsaufwendungen, die im Zusammenhang mit angestrebten oder ausgeführten Transaktionen eingetreten sind.

BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)

Das Betriebsergebnis beträgt in 2010 Mio EUR 103,2 und konnte gegenüber dem Vorjahr um Mio EUR 8,3 oder rund 9 % gesteigert werden. Das Betriebsergebnis war dabei insbesondere durch die Immobilienbewertungen, den Effekt aus der erstmaligen Konsolidierung des ECO-Konzerns sowie außerplanmäßigen Wertminderungen beeinflusst.

FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis beträgt Mio EUR -91,1 gegenüber Mio EUR -63,0 im Vorjahr, in dem insbesondere positive Sondereffekte aus dem Rückkauf der Wandelschuldverschreibung zu einer Erhöhung der Finanzerträge beigetragen haben. Außerdem erhöhten sich die Finanzaufwendungen in 2010 durch die Übernahme und Konsolidierung der ECO Business-Immobilien AG wesentlich.

ERTRAGSTEUERN

Bedingt durch Veränderungen latenter Steuern aus temporären Bewertungsdifferenzen, die die laufenden Steueraufwendungen überkompensieren, ergibt sich in 2010 ein Steuerertrag in Höhe von Mio EUR 13,5 gegenüber einem Steueraufwand im Vorjahr in Höhe von Mio EUR 8,2.

KONZERNERGEBNIS UND GEWINN JE AKTIE

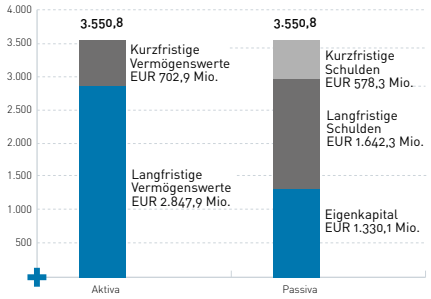
Das Konzernergebnis erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um Mio EUR 2,0 oder 8,4 % auf Mio EUR 25,7. Unter Berücksichtigung der Minderheitenanteile ergibt sich ein unverwässertes Ergebnis je Aktie in Höhe von EUR 0,29 so wie im Vorjahr.

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO) UND CASH PROFIT

Aufgrund der deutlich geringeren Ergebniseffekte aus dem Rückkauf der Wandelschuldverschreibungen und cashwirksamen Belastungen durch Einmaleffekte lagen die operativen Cash-Erträge („Cash Profit"; FFO bereinigt um die tatsächlich liquiditätswirksamen Steuern) zum Stichtag 31.12.2010 bei EUR 44,1 Mio. Damit sind sie um 35 % schwächer ausgefallen als 2009, als der Cash Profit EUR 68,0 Mio. betrug. Die Funds from Operations (FFO) lagen bei EUR 53,6 Mio. Der FFO je Aktie sank somit ebenfalls von EUR 0,90 auf EUR 0,65 im Berichtszeitraum. Außerordentliche Effekte belasteten den FFO zusätzlich – insbesondere die Transaktionskosten für die ECO-Übernahme im Ausmaß von EUR 4,6 Mio.

BILANZANALYSE

BILANZSTRUKTUR
(in EUR Mio.)



BILANZSUMME

Vor allem die ECO-Übernahme war der Grund für die weiter gesteigerte Bilanzsumme von EUR 2.962,5 Mio. per Ende 2009 auf EUR 3.550,8 Mio. zum 31.12.2010. Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien stellten mit 75 % die größte Position auf der Aktivseite der Bilanz dar. Auch dieser Posten ist aufgrund der Neuakquisitionen und der Übernahme der ECO-Immobilien um 26 % auf EUR 2.701,1 Mio. angestiegen.

Die langfristigen Vermögenswerte stiegen trotz Wertberichtigungen der Firmenwerte und der Auflösung des Beteiligungsansatzes der ECO Business-Immobilien AG von EUR 2.429 Mio. Ende 2009 auf EUR 2.848 Mio. in 2010.

Bei den kurzfristigen Vermögenswerten kam es zu einem Anstieg auf EUR 703 Mio. in 2010 nach EUR 534 Mio. Dieser Anstieg ist auf die Zunahme der zum Verkauf gehaltenen Immobilien (von EUR 374 Mio. in 2009 auf EUR 537 Mio. in 2010) zurückzuführen. Teile der übernommenen ECO-Liegenschaften wurden bereits per 30.09.2010 dem Verkaufs-Portfolio zugeordnet.

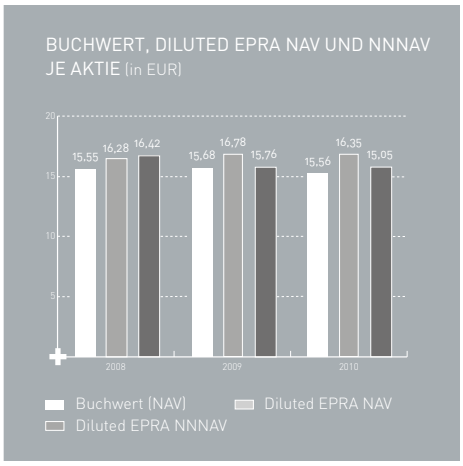
Die Transparenz auf der Asset-Seite der Bilanz wurde durch die Auflösung des Beteiligungsansatzes der ECO Business-Immobilien AG und die Verringerung des Goodwill Ansatzes von Konzerntöchtern deutlich erhöht.

EIGENKAPITAL

Ein leichter Anstieg des Eigenkapitals konnte per Ende 2010 im Vergleich zu 2009 verzeichnet werden. Das Eigenkapital belief sich auf EUR 1.330 Mio. und konnte somit um 4 % gesteigert werden (2009: EUR 1.280 Mio.). Aufgrund der ECO-Übernahme, die mit flüssigen Mitteln und einem Kredit finanziert wurde, ging jedoch die Eigenkapitalquote auf 37 % per 31.12.2010 nach 43 % Ende 2009 zurück. Das Gearing belief sich zum Stichtag 31.12.2010 auf 152 % nach 115 % im Vorjahr.

Überblick Bilanzkennzahlen		2010	2009	Veränderung
Summe langfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	2.847,9	2.428,9	17 %
davon als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	EUR Mio.	2.701,1	2.143,4	26 %
davon Anteile an assoziierten Unternehmen	EUR Mio.	0	71	-100 %
davon finanzielle Vermögenswerte	EUR Mio.	3,7	3,2	16 %
Summe kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	702,9	533,6	32 %
davon zum Verkauf gehaltene Immobilien	EUR Mio.	537,1	373,9	44 %
Summe Vermögenswerte	**EUR Mio.**	**3.550,8**	**2.962,5**	**20 %**
Summe Eigenkapital	EUR Mio.	1.330,1	1.279,90	4 %
davon Minderheitenanteile	EUR Mio.	19,1	10	91 %
Summe langfristige Schulden	EUR Mio.	1.642,3	1.305,9	26 %
davon langfristige Kreditverbindlichkeiten	EUR Mio.	1.211,9	968,3	25 %
davon Anleiheverbindlichkeiten	EUR Mio.	0	49,5	-100 %
davon Wandelschuldverschreibung	EUR Mio.	276,0	152,5	81 %
Summe kurzfristige Schulden	EUR Mio.	578,3	376,5	54 %
davon kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	EUR Mio.	456,1	320,8	42 %
Summe Eigenkapital und Schulden	**EUR Mio.**	**3.550,8**	**2.962,5**	**20 %**
Buchwert (NAV) je Aktie	EUR	15,6	15,7	-1 %
Eigenkapitalquote*)	%	37,5	43,2	-13 %
Gearing**)	%	152	115	32 %
Nettoverschuldung	EUR Mio.	2.019,0	1.472,5	37 %

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



BUCHWERT (NAV) UND DILUTED EPRA NAV JE AKTIE

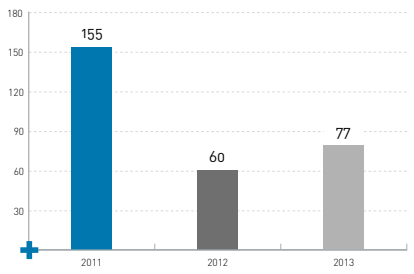
Im Vergleich zu 2009 blieb das Nettovermögen je Aktie (NAV/Aktie) im Wesentlichen unverändert und betrug EUR 15,56 nach EUR 15,68 im Vorjahr. Ausschlaggebend waren einerseits das positive Konzernergebnis sowie der zusätzliche Eigenkapitalanteil der im Jahr 2010 begebenen Wandelschuldverschreibung, andererseits die Dividendenzahlung, die geringere Anzahl eigener Aktien und das leicht verschlechterte Bewertungsergebnis der Cashflow. Der Diluted EPRA Net Asset Value lag per 31.12.2010 bei EUR 16,35 und stieg im Vergleich zum Vorjahr (2009: 16,78) um 3 %. Ausgangsbasis für die Berechnung des Diluted EPRA Net Asset Value sind die Verwässerung durch die Wandelschuldverschreibungen, die marktbewerteten Aktivposten der Bilanz sowie Steuerlatenzen.

Finanzierungsvolumen in EUR Mio. (vor Abzug von Transaktionskosten)	Finanzierungs-volumen	Davon fix verzinst	Davon variabel verzinst
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	235,0	57,4	177,6
davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	597,8	235,8	362,0
davon Restlaufzeit über 5 Jahre	1.171,8	237,1	934,7
Gesamt	**2.004,6**	**530,3**	**1.474,3**

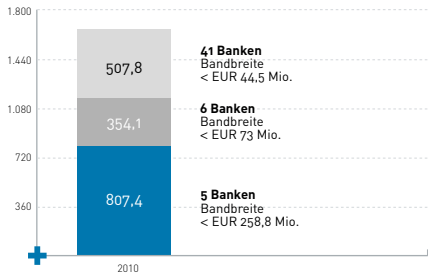
LANGFRISTIGE UND KURZFRISTIGE SCHULDEN

Per Ende 2010 belief sich das gesamte Finanzierungsvolumen auf EUR 2.005 Mio. (2009: 1.492 Mio.). Dieser Anstieg um 34 % gegenüber dem Vorjahr resultiert vor allem aus der Übernahme der ECO Business-Immobilien AG und der Emission der zweiten Wandelschuldverschreibung. Vom Finanzierungsvolumen entfielen EUR 1.211,9 Mio. auf langfristige Kredite (2009: EUR 968,2 Mio.) und EUR 456,1 Mio. auf kurzfristige Kredite (2009: EUR 320,9 Mio.). EUR 235,0 Mio. der kurzfristigen Kredite sind binnen Jahresfrist fällig (siehe Fristigkeiten der Finanzverbindlichkeiten in der Tabelle oben). Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen betrug per Stichtag 10,76 Jahre nach 11,5 Jahren Ende 2009. 74 % des aktuellen Finanzierungsvolumens sind variabel verzinst, 26 % sind fix verzinst. Zum Bilanzstichtag waren rund 85 % der verzinslichen Verbindlichkeiten gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Die cashwirksame volumengewichtete Stichtagsverzinsung nach Hedging betrug 4,16 % p.a. (31.12.2009: 4,06 % p.a.). Die cashwirksame volumengewichtete Stichtagsverzinsung vor Hedging betrug 3,23 % p.a. (2009: 2,92 % p.a.). Bei Neufinanzierungen lag der Aufschlag zum 3-Monats-EURIBOR zwischen 112 und 175 Basispunkten. 99 % der Verbindlichkeiten waren EURO-Verbindlichkeiten, der Rest waren Verbindlichkeiten in Fremdwährungen wie Ungarischer Forint, Tschechische Krone und Schweizer Franken. Die Zinssensitivitätsanalyse im Anhang auf Seite 135 beinhaltet weitere Informationen dazu. Aufgrund des hohen Prozentsatzes der Finanzverbindlichkeiten, der gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert ist, beträgt die Ergebnisauswirkung bei einer Zinssatzerhöhung um 100 Basispunkte lediglich EUR -2 Mio.

FRISTIGKEITEN DER FINANZVERBINDLICHKEITEN
(in EUR Mio.)



BANKVERBINDLICHKEITEN
(in EUR Mio.)



Das auf Immobilienprojekte bezogene Finanzierungsvolumen betrug EUR 1.910 Mio., das sind 95 % des gesamten Finanzierungsvolumens von EUR 2.005 Mio. Dem Finanzierungsvolumen für Immobilienprojekte steht ein Immobilienvermögen von EUR 3.238 Mio. gegenüber. Der Loan-to-Value (LTV) betrug somit 2010 59,0 % nach 55,0 % in 2009.

Die Kreditgeberstruktur der conwert ist breit. Von großen internationalen Banken über Hypothekenfinanzierer bis hin zu kleinen regionalen Sparkassen und Landesbanken reicht die Kreditgeberseite. Mit Hypotheken besichert sind rund 85 % der Projektfinanzierungen. Dies entspricht dem konservativen Zugang der conwert.

conwert hat im Jahr 2010 Wandelschuldverschreibungen im Nominale von EUR 8,8 Mio. zu einem durchschnittlichen Kurs von 93 % zurückgekauft. Insgesamt wurden bislang Wandelschuldverschreibungen im Nominale von EUR 34,3 Mio. zu Kursen von 44,5 % bis 93,5 % (Durchschnittskurs 61,27 %) zurückgekauft.

Per Stichtag 31.12.2010 betrug die Nettoverschuldung der conwert EUR 2.019 Mio. nach EUR 1.472,5 Mio. in 2009.

CASHFLOW

Die operativen Cashflow-Zahlen waren im Geschäftsjahr stark von sonstigen unbaren Ergebniseffekten beeinflusst. Beim Cashflow aus dem Ergebnis kam es im Vergleich zum Vorjahr zu einem Rückgang von 41 % auf EUR 60,6 Mio. Der Cashflow aus dem operativen Bereich (der Geschäftstätigkeit) sank entsprechend um 45 % auf EUR 83,4 Mio. Beim Cashflow aus der Investitionstätigkeit kam es zu großen Verschiebungen von EUR 89,9 Mio. in 2009 auf EUR 4,7 Mio. in 2010, die auf Mittelabflüsse aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften abzüglich erworbener Finanzmittel zurückzuführen sind. Die Mittelzuflüsse aus der Begebung der Wandelschuldverschreibung 2010 wurden zur Finanzierung der Mittelabflüsse im Finanzierungscashflow verwendet. Insgesamt reduzierte sich der Finanzierungscashflow gegenüber dem Vorjahr deutlich um 66 % auf Mio EUR (84,4). Die liquiden Mittel haben sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR 61,6 Mio. auf EUR 66,2 Mio. nur unwesentlich verändert. Dies entspricht einer Steigerung von 7 %.

Überblick Cashflow		2010	2009	Veränderung
Zwischensumme (Cashflow aus Ergebnis)	EUR Mio.	60,6	102,1	-41 %
Cashflow aus Geschäftstätigkeit	EUR Mio.	83,4	152,3	-45 %
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	4,7	89,9	-95 %
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	(84,4)	(250,9)	-66 %
Veränderung der liquiden Mittel	**EUR Mio.**	3,7	**(8,6)**	**–**
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	EUR Mio.	61,6	69,9	-12 %
Differenz aus der Währungsumrechnung	EUR Mio.	0,9	0,3	200 %
Liquide Mittel zum Ende der Periode	EUR Mio.	66,2	61,6	7 %

MITARBEITER

Für den Erfolg der conwert Immobilien Invest SE ist vor allem jeder einzelne Mitarbeiter mit seiner Qualifikation, seinen Fähigkeiten und seinem Engagement verantwortlich. conwert setzt daher über das gesamte Jahr hinweg Maßnahmen, um für ihre Mitarbeiter eine optimale Arbeitsumgebung zu schaffen. Vor allem laufende Seminare und Programme in der Aus- und Weiterbildung in den Bereichen Mitarbeiter-Qualifikation, Mitarbeiter-Führung und Mitarbeiter-Entwicklung stehen im Vordergrund, um den hohen Anforderungen der Einzelpersonen und des Marktes gerecht werden zu können. Die regionalen Fachvorträge finden vorwiegend im Bereich Immobilien, EDV, Recht, Rechnungswesen, Kapital und Personal statt. Seminare für Führungskräfte zur Vermittlung von Führungsstilen runden das Angebot ab. Damit die Ausbildungsschiene der conwert über den gesamten Konzern hinweg weiter vereinheitlicht wird, wurde 2010 eine gruppenweite conwert Akademie mit dem Titel „conwert.karriere" zur Vermittlung von Spezialwissen für Führungskräfte und Nachwuchsführungskräfte ins Leben gerufen. Für Ausbildungs- und Weiterbildungsmaßnahmen hat conwert im Geschäftsjahr 2010 gesamt EUR 0,15 Mio. bereit gestellt.
Mit dem Unternehmensentwicklungsprogramm, das 2010 von der Human Resources Management Abteilung ins Leben gerufen wurde, konnte ein hoher Grad an Standardisierung – vor allem im Immobiliendienstleistungsbereich – erzielt werden. Sämtliche Schnittstellen, die zwischen dem Kauf und dem Verkauf einer Immobilie liegen, wurden von rund 80 conwert Mitarbeitern in Österreich und Deutschland analysiert. Dabei wurde themenübergreifend vom Asset Management, über die Hausverwaltungen, die Maklergesellschaften und die Versicherungsgesellschaften gearbeitet und es konnten Standards für sämtliche Schnittstellen entwickelt und niedergeschrieben werden. Insbesondere die Leerstandsreduktion stand im Vordergrund.
Die Hauptschwerpunkte der Abteilung Human Resources Management lagen damit 2010 in den Bereichen der Personalentwicklung, dem weiteren Ausbau der Personaladministration, dem Recruiting und der internen Kommunikation. Vor allem die Themen „conwert.karriere" und Organisationsentwicklung standen im Vordergrund. Generell kümmert sich die Abteilung Human Resources Management um sämtliche Aktivitäten im Bereich der internen Kommunikation. Diese wird stark durch regelmäßige Teammeetings, ein eigenes länderübergreifendes Intranet, E-Mail-Benachrichtungen und Mitarbeiterjahresgespräche sowie Mitarbeiterveranstaltungen mit dem Geschäftsführenden Direktorium getrieben.
2010 wurde außerdem die Betreuung durch eine Betriebsärztin implementiert, die sich um conwert Mitarbeiter und ihre gesundheitlichen Anliegen am Standort Wien kümmert. Zusätzlich steht seit 2010 den Mitarbeitern der conwert Gruppe ein konzernweites Gesundheitsvorsorgeprogramm zur Verfügung. Dieses Programm enthält Schulungen im Bereich der Gesundheitsvorsorge, der Impfungen und der Arbeitssicherheit.
Zum Stichtag 31.12.2010 beschäftigte die conwert Gruppe gesamt 656 Mitarbeiter (FTE). Der Aufbau um 83 Mitarbeiter ist im Wesentlichen auf die zusätzlichen Aktivitäten in der Region Deutschland zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2010 wurden zudem 273 neue Mitarbeiter rekrutiert.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Forschung und Entwicklung sind aufgrund des Geschäftsmodells der conwert mit „Altbau-Development- und Immobiliendienstleistungen" nicht in einer eigenen Abteilung zusammengefasst. Es werden daher dafür auch keine eigenen Mittel aufgewendet bzw. ausgewiesen. conwert investiert jedoch ständig in die Verbesserung und Modernisierung ihrer Immobilien und arbeitet ausschließlich mit Experten am Markt zusammen. Sämtliche Aktivitäten der conwert haben somit die nachhaltige und langfristige Wertsicherung der Liegenschaften zum Ziel.
Im Rahmen des bisher größten Altbau-Developmentprojekts „Operngasse 5" setzte sich conwert 2010 jedoch unter anderem für gezielte Maßnahmen zur Erforschung der Altbausubstanz und zur Gewährleistung der Erdbebensicherheit der Altbauten ein. Im Rahmen einer Analyse und Bestandsaufnahme wurden detaillierte Daten zur Bausubstanz erhoben. Bei der Erdbeben-Simulation im September 2010 in der Wiener Innenstadt konnte bestimmt werden, wie sich die Bausubstanz der Altbauten im Erdbebenfall verhält. Die genaue Erforschung des Altbaus erlaubt aber nicht nur gezielte Modernisierung, sondern liefert auch den gewünschten wichtigen Beitrag zur Erhaltung des historischen Stadtbildes in Wien. Weiters unterstützte conwert mit dieser Simulation die europaweit führende Forschung in Bezug auf Erdbebensicherheit von Jahrhundertwendehäusern bzw. Altbauimmobilien. conwert trug somit zur Entwicklung eines neuen standardisierten Berechnungsmodells zur Sicherheit von Altbauten bei. Zudem konnten die in der Erdbebennorm Eurocode vorgesehenen weiteren Forschungsentwicklungen und Detailuntersuchungen bei diesem Versuch zur Anwendung gebracht werden. Die entsprechenden Ergebnisse haben hohe Relevanz im europäischen Raum und somit europaweite Vorbildwirkung. Dieser Versuch wurde in Zusammenarbeit mit dem Österreichischen Institut der Sachverständigen für bautechnische Immobilienbewertung (ÖIBI) durchgeführt.
Ein weiteres 2010 erfolgreich abgeschlossenes Projekt mit GRIFFNER, Marktführer bei Fertighäusern in ökologischer Bauweise, im Bereich der Sanierung eines Stil-Zinshauses in Wien verhalf conwert zu zusätzlichen Erfahrungswerten, wie der Energieverbrauch von Zinshäusern gesenkt und trotz allem die altertümlichen Fassaden erhalten werden können. Im Rahmen der Generalsanierung erfolgten ein ökologischer Ausbau des Dachgeschoßes sowie die Wiederherstellung der Fassade aus der Gründerzeit. Insgesamt wurden durch den Ausbau rund 750 m² neuer innerstädtischer Wohnraum geschaffen und der Energieverbrauch des Hauses um ca. 50 % gesenkt. Der Startschuss für die weitere Zusammenarbeit im Wohnungsneubau erfolgte ebenfalls noch 2010. Im 14. Bezirk von Wien wird eine gemeinsam errichtete ökologische Niedrigenergie-Wohnhausanlage mit 8 exklusiven Wohnungen entstehen. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2011 geplant.

RISIKOBERICHT

WESENTLICHE RISIKEN UND UNGEWISSHEITEN (ANGABEN GEMÄSS § 243 ABS 1, ABS 3 Z 5 UGB)

conwert ist im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit als international tätiges Unternehmen verschiedenen wirtschaftlichen, immobilienspezifischen und finanziellen Risiken ausgesetzt. Daher wurde von der Gesellschaft ein unternehmensweites Risikomanagementsystem installiert, das innerhalb des gesamten Konzerns die zentrale Koordination und Überwachung der risikobehafteten Prozesse übernimmt. Mit Hilfe dieses Systems soll der Bestand gesichert, das erfolgreiche Wachstum und die Weiterentwicklung der conwert unterstützt und Gefahrenherde verringert werden. Die Erfassung und Bewertung der wesentlichsten bestandsgefährdenden Risiken nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung auf die Unternehmensziele erfolgt über dieses zentrale Risikomanagementsystem, welches direkt mit der Unternehmensführung und dem Management kommuniziert. Eine weitere wesentliche Funktion des Systems ist es, die Abschwächung von Risiken aktiv zu unterstützen und entsprechende Maßnahmen innerhalb der betroffenen Abteilungen und mit den Versicherungsunternehmen umzusetzen. Die Berichtswege wurden dahingehend standardisiert, dass eine erleichterte Beobachtung der relevanten Frühwarnindikatoren möglich ist.

Analyse	Regelmäßige Kontrolle und Analyse der bestehenden Risiken nach Eintrittswahrscheinlichkeit und (finanzieller) Auswirkung (auf die Unternehmensziele).
Gegenmaßnahmen	Evaluierte Risiken werden je nach Auswirkung vermieden, minimiert, überwälzt oder in bestimmten Fällen bewusst in Kauf genommen.
Verantwortlichkeit	Jedes Risiko ist einem jeweils zuständigen Bereich (Risk Owner) klar zugeordnet.
Überwachung und Kontrolle	In regelmäßigen Abständen wird die Entwicklung der jeweiligen Risikokategorien überwacht und erhobene Risiken werden zumindest ein Mal jährlich neu bewertet.

STRATEGISCHE RISIKEN

Das strategische Risikomanagement befasst sich sehr intensiv mit sämtlichen Punkten der Geschäftsstrategie der conwert. Aufgrund der strategischen Ausrichtung als vollintegrierter Wohnimmobilienkonzern, der aufgrund der Übernahme der ECO Business-Immobilien AG ein größeres Portfolio an Gewerbe- und Büroimmobilien besitzt, verfügt conwert über eine breite Risikodiversifikation. Neben den Erträgen aus Vermietung und Verkauf eigener Immobilien kann conwert auch auf Erträgen, aus den Dienstleistungs-Bereichen verweisen. Hinzu kommt, dass die Service-Gesellschaften ihre Dienstleistungen nicht nur konzernintern erbringen, sondern auch Dritten am freien Markt anbieten.

Die Investitionsstrategie der conwert ist klar definiert, wobei die ausgearbeiteten Investitionsrichtlinien sowohl regional als auch sektoral festgelegt wurden. Wesentliche strategische Risiken können dadurch minimiert oder sogar ganz ausgeschlossen werden. Lage, Art und Mindestrendite der zu erwerbenden Immobilien sind genauestens definiert, sodass in der Langfristperspektive Ertragswert- sowie Substanzwertsteigerungen als auch eine Ertragsoptimierung erzielbar sind. Der Lage der zu erwerbenden Immobilien wird dabei aufgrund der strategischen Unternehmensausrichtung eine hohe Bedeutung zugesprochen, die sich aufgrund von genauen Standortanalysen im Vorfeld in der Investitionsrechnung wiederfinden. Investitionen und Immobilienverkäufe mit einem Volumen von bis zu EUR 1,0 Mio. können aus der Pouvoirregelung einzelner Geschäftsführender Direktoren getätigt werden. Bei Summen zwischen EUR 1,0 Mio. und EUR 3,0 Mio. muss das gesamte Geschäftsführende Direktorium zustimmen. Liegen die geplanten Investitionen oder Verkäufe über EUR 3,0 Mio., bedürfen diese zusätzlich einer positiven Beurteilung des Verwaltungsrats. Der geografische Investitionsfokus ist auf die EU-Staaten eingeschränkt, wobei 90 % des Immobilienvermögens in den EU-Mitgliedsstaaten und maximal 10 % außerhalb der EU – allerdings innerhalb Europas – investiert werden sollen. Mindestens 30 % des Immobilien-Portfolios müssen zusätzlich in Österreich investiert sein.

WESENTLICHE STRATEGISCHE RISIKEN

Risikobeschreibung	Auswirkung	Gegensteuerung
Strategisches Unternehmensrisiko + Strategische Ziele werden nicht erreicht	+ Unternehmensentwicklung verläuft nicht wie geplant + Effizienzverlust + Fehlende Identifikation der Mitarbeiter + Nichtrealisierung von externen Aufträgen + Verzögerungen bei Projektabwicklungen	+ Laufende Überprüfung der Unternehmensteile und Budgets + Laufende Überprüfung von Verantwortungsbereichen und Ablauforganisation + Gespräche mit und Informationsfluss zu den Mitarbeitern + Verbesserung der internen Informationsweitergabe
Allgemeines Wirtschaftsrisiko + Wirtschaftskrisen und Marktzyklen belasten den Immobilienmarkt	+ Einbruch der Immobilienmärkte + Geschäftsrückgänge	+ Diversifiziertes Immobilienportfolio: + 58 % Wohnimmobilien + 20 % Geschäfte + 14 % Büros + 4 % Gewerbliches Wohnen + 4 % Sonstiges + Hohe Preisstabilität bei hochwertigen Immobilien in Top-Lagen + Einkünfte aus einem breiten Spektrum von Immobiliendienstleistungen + Geschäftstätigkeit in Märkten mit fundamental positiver Entwicklung + Wachstumsstarke Regionen in Österreich und Deutschland

IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Der Immobilienmarkt hängt in seiner Gesamtheit stark von konjunkturellen und volkswirtschaftlichen Determinanten und Entwicklungen ab. In der Vergangenheit hat sich immer wieder herausgestellt, dass sich der Wohnimmobilienmarkt insgesamt weniger zyklisch verhält als der Büro- oder Gewerbeimmobilienmarkt. Wohnimmobilien und die Nachfragen nach diesen Objekten sind stark von regionalen oder lokalen Entwicklungen abhängig – insbesondere durch Veränderung von demografischen Faktoren wie Bevölkerungs- und Haushaltsanzahl, Geburtenrate, Anzahl der Personen im Haushalt etc. und dem Nettoeinkommen der Mieter und Käufer. Die Arbeitsmarktsituation sowie das Zinsniveau und die Neubautätigkeit beeinflussen die Nachfrage nach Wohnimmobilien ebenfalls. Aufgrund der strategischen Ausrichtung auf Wohnimmobilien und hochwertige Altbau-Wohnungen in innerstädtischen Lagen bleibt conwert von Konjunkturschwankungen weitestgehend unberührt.

Durch die Übernahme des Gewerbeimmobilienportfolios der ECO Business-Immobilien AG zusätzlich zum conwert Gewerbe- und Büroanteil von rund 30 % zum Stichtag 31.12.2010 müssen jedoch auch die Risiken in diesem Marktsegment mit berücksichtigt werden. Unter Marktrisiko im Büro- und Gewerbebereich versteht man insbesondere die gesamtwirtschaftliche Entwicklung eines Landes, die Entwicklung der als Mieter in Betracht kommenden Branchen, Veränderungen in den Marktmieten, die Konkurrenzsituation oder die Entwicklung der Renditen für den An- und Verkauf von Gewerbeimmobilien.

WESENTLICHE IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Risikobeschreibung	Auswirkung	Gegensteuerung
Immobilienbewertung + Schwankung von Immobilienpreisen durch geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen	+ Ergebnisabweichungen im Geschäftsabschluss + Auswirkung auf Kreditwürdigkeit	+ Quartalsweise Portfoliobewertung durch unabhängige Sachverständige + Hochqualitative und preisstabile Immobilien in Top-Lagen + Geschäftstätigkeit in Märkten mit fundamental positiver Entwicklung + Wachstumsstarke Regionen in Österreich und Deutschland
Veräußerung + Nachfrage nach Wohnimmobilien bricht ein	+ Ertragsschwankungen im Trading-Geschäft	+ Hochqualitative und preisstabile Immobilien in Top-Lagen + Laufende Standortanalysen + Rasche Reaktion auf Marktgegebenheiten und -trends + Wertsteigerungsstrategie zur Aufwertung der Immobilien
Vermietung + Vermietung von Wohnungen geht zurück bzw. Mieter zahlen nicht	+ Kosten durch Leerstände + Entfall von Vermietungserlösen aufgrund mangelnder Bonität der Mieter oder sinkender Marktpreise	+ Aktives Asset Management zur Reduktion der Leerstände + Bonitätsprüfung + Hohe Diversifizierung des Immobilienportfolios: + 25.273 Mieteinheiten + Hochqualitative und preisstabile Immobilien in Top-Lagen + Indexgebundene Mieten + Mietanpassungen auf Marktniveau + Wertsteigerungsstrategie zur Aufwertung der Immobilien
Development + Schwankende Investitionskosten bei Developmentprojekten	+ Kostenüberschreitung bei Projektentwicklungen	+ Streuung des Kostenrisikos (Lieferanten, Dienstleister usw.) + Vereinbarung von Pönalen + conwert Baudevelopment GmbH als konzerninterner Anbieter + Laufende Budget- und Baufortschrittsüberwachung

FINANZIERUNGSRISIKEN UND WÄHRUNGSRISIKEN

Der ausgewogene Einsatz von Eigen- und Fremdmitteln ist conwert bereits seit der Unternehmensgründung im Jahr 2001 bei sämtlichen Finanzierungen des Immobilienvermögens ein Anliegen. Auf Basis einer soliden Bilanzstruktur hat sich conwert zum Ziel gesetzt, das Immobilien-Portfolio langfristig zu durchschnittlich rund 40 % mit Eigenkapital und zu rund 60 % mit Fremdkapital zu finanzieren. Bei der langfristigen Fremdfinanzierung des Immobilienvermögens könnten Risiken durch die Veränderung des Zinsniveaus auftreten. Das ist der Grund, warum die Finanzmärkte durch conwert laufend einer Prüfung unterzogen werden. So kann die Gesellschaft auf Änderungen des Zinsniveaus entsprechend schnell reagieren und Gegenmaßnahmen setzen. Damit das Zinsänderungsrisiko so gering wie möglich gehalten wird, setzt conwert auf effektiv wirksame Zinssicherungsgeschäfte wie Fixzinsvereinbarungen, Zinsobergrenzen, Hedging-Geschäfte oder Ähnliches. Dies ist bei 85,3 % aller Finanzverbindlichkeiten der conwert der Fall. Nachdem conwert beinahe nur im Euro-Raum tätig ist (97 % des Immobilienvermögens befinden sich innerhalb der Euro-Zone), ist die Gesellschaft kaum nennenswerten Währungsrisiken oder Währungsänderungsrisiken ausgesetzt.

WESENTLICHE FINANZIERUNGS- UND WÄHRUNGSRISIKEN

Risikobeschreibung	Auswirkung	Gegensteuerung
Kapitalmarkt + Volatilität an den Börsen/ Börsencrash + Finanzkrisen	+ Erschwerte Aufbringung von Eigenkapital + Geringe Liquidität + Eingeschränkte Expansionsmöglichkeiten	+ Zielvorgabe bei Finanzierung: 40 % Eigenkapital und 60 % Fremdkapital (2010: 37 % Eigenkapitalquote) + Breite und langfristige Streuung der Kredite (durchschnittlich 11,5 Jahre Laufzeit bei über 50 Banken) + Stärkung der Innenfinanzierungskraft + Laufende Liquiditätsplanung und -steuerung + Verbreiterung der Liquiditätsbasis
Zinsrisiko + Steigende Zinsen	+ Steigende Finanzierungskosten + Liquiditätsverknappung	+ Abschluss von Zinssicherungsgeschäften (85 % des Finanzierungsvolumens sind abgesichert) + Max. 60 % Fremdfinanzierung + Laufende Risikoeinschätzung des ungehedgten Kreditvolumens + Breite und langfristige Streuung der Kredite (durchschnittlich 11,5 Jahre Laufzeit bei über 50 Banken)
Kreditrisiko + Restriktive Kreditvergabe von Banken	+ Steigende Finanzierungskosten + Liquiditätsverknappung	+ Stärkung der Innenfinanzierungskraft + Breite und langfristige Streuung der Kredite (durchschnittlich 11,5 Jahre Laufzeit bei über 50 Banken)
Währungsrisiko + Volatilität bei Fremdwährungen	+ Liquiditätsverknappung	+ conwert ist fast ausschließlich im Euro-Raum aktiv: + 97 % des Immobilienvermögens + 2,4 % der Vermietungserlöse + 2,1 % der Veräußerungserlöse
Finanzinstrumenterisiko + Negative Bewertungseffekte + Ineffizientes Hedging von Kreditverbindlichkeiten	+ Verringerung des Eigenkapitals + Bewertung ineffizienter Hedges hat negativen Einfluss auf das Finanzergebnis	+ Volumen der Derivative steht in vernünftigem Verhältnis zum Eigenkapital + Durch Umbrellahedges in der Holding ist eine flexible Zuordnung zu Kreditverbindlichkeiten auf SPV Ebene möglich

BERICHTERSTATTUNG ÜBER WESENTLICHE MERKMALE DES INTERNEN KONTROLL- UND DES RISIKOMANAGEMENTSYSTEMS IM HINBLICK AUF DEN RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS (ANGABEN GEMÄSS § 243A ABS 2 UGB)

Für das Risikomanagement der conwert Gruppe zeichnet das Geschäftsführende Direktorium verantwortlich. Im Speziellen fällt das Risikomanagement in das Ressort von Mag. Thomas Doll, Geschäftsführender Direktor mit der Zuständigkeit für sämtliche Finanz-Angelegenheiten. Operativ wird Mag. Thomas Doll von seinem Mitarbeiterstab beim Risikomanagement unterstützt.

Von besonderer Wichtigkeit für das funktionierende Risikomanagement der conwert Gruppe ist das laufende interne Berichtswesen, damit Risiken frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen ergriffen werden können. Daher wurde eine zeitnahe, quartalsweise Berichterstattung eingeführt, in welcher die operativen Einheiten das Geschäftsführende Direktorium in einer Sitzung informieren.

Den Tochtergesellschaften hat der Konzern einheitliche Standards für die Umsetzung und Dokumentation des Rechnungslegungsprozesses vorgegeben. Dadurch sollen die Risiken einer unvollständigen oder fehlerhaften Finanzberichterstattung vermieden werden. Die von Tochtergesellschaften erstellten internen Berichte werden zusätzlich von der Konzernzentrale auf Plausibilität geprüft und mit den Planungsrechnungen verglichen. So können bei Abweichungen rasch geeignete Maßnahmen gesetzt werden. Für die Aufrechterhaltung dieses Prozesses werden von den Tochtergesellschaften Jahresbudgets angefordert, für die eine Genehmigung durch das Geschäftsführende Direktorium notwendig ist.

Das Konzerncontrolling überwacht die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens der Tochtergesellschaften. In regelmäßigen Sitzungen des Geschäftsführenden Direktoriums mit den lokalen Geschäftsführungen werden die laufende Geschäftsentwicklung und absehbare Chancen und Risiken durchgegangen. Konzerninterne Richtlinien ergänzen die internationalen Rechnungslegungsvorschriften bei der Erstellung des Konzernabschlusses.

So kann eine einheitliche Darstellung der berichtenden Gesellschaften in Bewertungs- und Ausweisungsfragen gewährleistet werden.

Die Eckpunkte des bestehenden internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den (Konzern-)Rechnungslegungsprozess können bei der conwert Immoblien Invest SE wie folgt beschrieben werden:

+ Es gibt in der conwert Immobilien Invest SE Gruppe eine klare Führungs- und Unternehmensstruktur. Dabei werden bereichsübergreifende Schlüsselfunktionen zentral über die conwert Immobilien Invest SE gesteuert, wobei gleichzeitig die einzelnen Tochtergesellschaften über ein hohes Maß an Selbständigkeit verfügen.
+ Die Funktionen der im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess wesentlich beteiligten Bereiche Finanz- und Rechnungswesen sind von anderen Verantwortungsbereichen, wie etwa Konzernfinanzierung und Konzerntreasury, klar getrennt. Die Verantwortungsbereiche sind klar zugeordnet.
+ Die eingesetzten Finanzsysteme sind durch entsprechende Einrichtungen im EDV-Bereich gegen unbefugte Zugriffe geschützt.
+ Im Bereich der eingesetzten Finanzsysteme wird – soweit möglich – Standardsoftware verwendet.
+ Ein adäquates Richtlinienwesen (Bilanzierungsrichtlinien, Zahlungsrichtlinien etc.) ist eingerichtet und wird laufend aktualisiert.
+ Die am Rechnungslegungsprozess beteiligten Abteilungen und Bereiche werden in quantitativer wie qualitativer Hinsicht geeignet ausgestattet.
+ Erhaltene oder weitergegebene Buchhaltungsdaten werden auf Vollständigkeit und Richtigkeit, z.B. durch Stichproben, geprüft.
+ Bei allen rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das Vier-Augen-Prinzip angewendet.
+ Für die automationsunterstützte Aufstellung des Konzernabschlusses wird ein Konsolidierungs-Programm verwendet, welches mit den notwendigen Prüf- und Konsolidierungsroutinen ausgestattet ist.
+ Rechnungslegungsrelevante Prozesse werden regelmäßig durch die (prozessunabhängige) interne Revision überprüft.

Dieses interne Kontroll- und Risikomanagementsystem stellt sicher, dass Geschäftsfälle in Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess bilanziell stets richtig erfasst, aufbereitet und gewürdigt sowie in die Rechnungslegung übernommen werden. Die geschulten Mitarbeiter, die Verwendung von spezifischer Software sowie klare gesetzliche und unternehmensinterne Vorgaben stellen die Basis für einen ordnungsgemäßen, einheitlichen und kontinuierlichen Rechnungslegungsprozess dar. Durch eine klare Abgrenzung der Verantwortungsbereiche sowie diverse Kontroll- und Überprüfungsmechanismen soll eine korrekte und verantwortungsbewusste Rechnungslegung sichergestellt werden. Geschäftsvorfälle können so in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, der Satzung sowie internen Richtlinien erfasst, verarbeitet und dokumentiert sowie zeitnah und korrekt buchhalterisch erfasst werden. Damit kann conwert sicherstellen, dass Vermögenswerte und Schulden im Jahres- und Konzernabschluss zutreffend angesetzt, ausgewiesen und bewertet sowie relevante Informationen vollständig und zeitnahe bereitgestellt werden.

AUSBLICK UND NACHTRAGSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFT

Im 1. Halbjahr 2011 werden von den Analysten robuste Wachstumsaussichten vorhergesehen. Statt von Rezession könnte man in wichtigen Volkswirtschaften schon von einem nachhaltigen Aufschwung sprechen. Denn laut Expertenmeinungen sind vielerorts die Anlage-Investitionen 2011 Träger des Wachstums und damit Wegbereiter für nachhaltige Verbesserungen am Arbeitsmarkt. Die Schuldenkrise wird die öffentlichen Haushalte in Europa jedoch weiterhin im Jahr 2011 belasten. Unzureichende Budgetkürzungen werden von den Finanzmärkten nicht mehr akzeptiert. Die Angst, künftig an den Sanierungen mitwirken zu müssen, drückt auf die Anleihenkurse. Ebenso der hohe Refinanzierungsbedarf von Spanien, Portugal und Italien im 1. Quartal 2011. Die erste Jahreshälfte 2011 ist laut Raiffeisen Research noch von sehr expansiver Geldpolitik geprägt. Die Leitzinsen der EZB sollten im 1. Halbjahr daher bei 1 % bleiben. Da die US-Fed vor der EZB ihren Zinsanhebungszyklus beginnen dürfte, sehen die Analysten neben der Schuldenkrise den EURO in 2011 tendenziell schwächer. Die zunehmende Nervosität hinsichtlich der Ausweitungen von Staatsgarantien bei den Euro-Rettungsschirmen und die verbesserten Konjunkturaussichten werden 2011 auch bei deutschen Benchmarkbonds für steigende Renditen sorgen. Relativ günstiger könnten sich Unternehmensanleihen guter Bonität behaupten. Die großzügige Liquiditätsversorgung und die verbesserten Konjunkturperspektiven stützen die Entwicklung auf den Aktienmärkten. Vermehrte Gewinnrevisionen nach oben sollten im 1. Halbjahr 2011 für zweistellige Kursanstiege in den etablierten Märkten sorgen.
Die Eurozone insgesamt wird im laufenden Jahr um knapp 1,25 bis 1,75 % wachsen, nach 1,75 % im Jahr 2010, wobei das Wachstum weiter vor allem von der deutschen Wirtschaft getragen wird. Ohne Deutschland würde das Wachstum der Eurozone 2011 – wie auch schon im vergangenen Jahr – lediglich gut 0,75 % betragen. Damit hat sich die Wachstumsperformance in der Eurozone umgekehrt. Während die südlichen Peripherieländer, getrieben von zu niedrigen Realzinsen und boomenden Immobilienmärkten, in der letzten Dekade kräftig gewachsen sind und Deutschland hinter sich gelassen haben, wird dies in den kommenden Jahren wahrscheinlich umgekehrt sein, wenn die notwendige Konsolidierung der Bilanzen des öffentlichen und privaten Sektors in den Peripherieländern zu schwachem Wachstum führt. Aus den einzelnen Komponenten ergibt sich für Deutschland für das laufende Jahr 2011 ein Wachstum von 2 %, für 2012 halten die Analysten der Deutsche Bank eine Expansion von rund 1,5 % für möglich. Die Zunahme des realen BIP wird damit zwar merklich niedriger als 2010 ausfallen, als die beschriebenen Sonderfaktoren das Wachstum stimulierten und es auf 3,6 % getrieben hatten. Der gesamtwirtschaftliche Zuwachs liegt jedoch erneut merklich über dem Wachstumspotenzial und ist unter den größeren Euroländern der höchste.

GELDPOLITIK – EZB

Die Analysten der Deutsche Bank gehen davon aus, dass 2011 die Bereitschaft der EZB zum Ausstieg aus ihrer extrem lockeren Geldpolitik nicht unterschätzt werden sollte, und erwarten, dass sie spätestens in der zweiten Jahreshälfte die geldpolitischen Zügel straffen wird. Die EZB hat zwar im Dezember 2010 beschlossen, den Ausstieg aus der vollen Liquiditätszuteilung zum Festzins zu verschieben. Dadurch, dass aber der Zinssatz der 3-Monats-Refinanzierungsgeschäfte bis März 2011 der Durchschnitt der einmonatigen Refinanzierungs-Sätze in diesen Zeiträumen sein wird, deutete die EZB an, dass dieser Zinssatz durchaus steigen kann. Die EZB sprach zudem vom „Trennungsprinzip", d.h., sie könnte schon die Leitzinsen anheben, bevor sie die volle Zuteilung bei den Refinanzierungsgeschäften aufgibt und zu den üblichen Auktionsverfahren zurückkehrt. Allerdings dürften derartige Schritte erst nach einer wie auch immer gearteten Entschärfung der Staatsschuldenkrise der Peripherieländer anstehen. Alles in allem rechnen die Analysten der Deutsche Bank damit, dass die EZB spätestens im 2. Halbjahr die Zinsen anheben wird. Bis zum Jahresende könnte der Refinanzierungs-Satz der EZB dann bei 1,75 % liegen und im kommenden Jahr weiter steigen, vorausgesetzt, der Euro klettert nicht nachhaltig auf neue Höchststände.

Quellen: RBI, Research „Strategie – Globale Märkte Q1 2011"; Deutsche Bank, Research „Ausblick 2011"

IMMOBILIENMÄRKTE

WOHNIMMOBILIEN WIEN

Für 2011 ist mit einer Fortsetzung des Trends aus dem abgeschlossenen Wirtschaftsjahr zu rechnen. Mehrere Faktoren werden dazu beitragen, dass der Preisanstieg, vor allem beim Wohnungseigentum, mit großer Wahrscheinlichkeit weitergehen wird. Das anhaltend niedrige Zinsniveau und die wachsende Verunsicherung über die Geldwertentwicklung (Griechenland- und Irlandkrise) sorgen für starke Nachfrage nach der „Krisenwährung" Immobilie. Zudem wird das Angebot an zusätzlichem Wohnraum durch den starken Anstieg der Grundstückspreise beschränkt. Während in den vergangenen Jahren die Preise in den gehobenen Qualitätssegmenten besonders stark anzogen, könnten 2011 und vor allem in den Folgejahren das mittlere und das untere Preissegment besonders starke Dynamik entwickeln. Die Kürzung der Wohnbauförderung könnte hier mittelfristig für eine spürbare Verknappung des Angebots sorgen.

Wohnimmobilien sollten sich dabei besser entwickeln als Gewerbeimmobilien. Die zentrale Lage der Immobilien ist dabei noch immer wichtiger für die Nachfrage und den Preis. Dabei wird die Preisschere zwischen guten, teuren und billigen, schlechten Lagen noch weiter aufgehen. Bei Wohnungen gewinnen Ballungsräume zu Lasten von Landgemeinden. Kaufinteressierte, die eine Kreditfinanzierung nicht zu Stande bringen, bleiben bei Mietobjekten. Große Erwartungen werden in Mietwohnungen in zentraler Lage mit einem Nachfragezuwachs von rund 10 % gesetzt. Bei Eigentumswohnungen soll es 2011 ebenfalls einen Nachfragezuwachs in zentralen Lagen geben. Vor allem die Immobilie als sichere Wertanlage steht gleich nach der Wohnungssuche im Vordergrund. Bei Stadt- und Zinshäusern gehen die Experten von einem Nachfragezuwachs aus.

Quellen: EHL, Pressegespräch 2011; RE/MAX

BÜRO- & GEWERBEIMMOBILIEN WIEN

Im Jahr 2011 wird es mehr Fertigstellungen von neuen Büroflächen als im Jahr 2010 geben. Die Leerstandsrate wird 2011 bei erwarteter, leicht steigender Nachfrage und gleichzeitig geringfügig höherer Neuflächenproduktion bei ca. 5,5 % bleiben. Trotz der deutlich verbesserten Wirtschaftsentwicklung gehen Experten im Jahr 2011 am Wiener Markt nur von einer relativ stabilen bis schwach ansteigenden Vermietungsleistung aus. Das Investmentvolumen am gesamten Immobilienmarkt wird weiter leicht ansteigen und könnte ein Volumen von ca. EUR 2 Mrd. erreichen.

Quelle: CBRE Marktbericht Wiener Büromarkt, Jahresende 2010

DEUTSCHER IMMOBILIENMARKT

Der deutsche Immobilienmarkt soll sich nach aktuellen Prognosen weiter langsam erholen und der Branche winken 2011 Geschäfte mit Wohnungen und Gewerbeflächen im Wert von rund EUR 25 Mrd. Aufgrund dieser Vorhersagen scheint es, als wäre die Schockstarre der vergangenen Jahre damit endgültig überwunden. Denn Fonds, Banken und institutionelle Investoren streben in den nächsten Monaten einige Megadeals an. Die Investitionsbereitschaft der Investoren ist in vielen Großstädten Deutschlands deutlich angestiegen. Das belebt den Markt, sodass die niedrigen Preise von 2009 übertroffen werden sollten. Experten zufolge werden einstige Mietpreisparadiese wie Berlin langfristig signifikant teurer werden. Zwar liegt das veranschlagte Marktvolumen für 2011 noch unter dem Niveau der Boomjahre 2006 und 2007, doch erwarten Branchenbeobachter, dass Gewerbe- und Wohnimmobilien im Umfang von EUR 25 Mrd. den Besitzer wechseln. Auch sei mit vereinzelten Großaktionen zu rechnen. Hierzu zählen Experten Verkäufe in einer Größe von EUR 500 Mio. und mehr. Auch Milliardendeals seien im Zuge der guten Marktstimmung möglich. Wo es attraktive Flächen gibt, klettern die Preise für die Mieten. Das hat insbesondere damit zu tun, dass immer mehr Firmen ihre Präsenz in Toplagen verstärken und damit allgemein das Niveau ganzer Regionen nach oben ziehen. Dass sich der Markt belebt, zeigt sich anhand Berlins.

Quelle: Ernst & Young sowie KPMG

PROFITABLES WACHSTUM – STEIGERUNG DES OPERATIVEN ERGEBNISSES

Aufgrund dieses Umfelds hat sich conwert für 2011 hohe Ziele gesetzt. Hauptziel ist dabei die Steigerung des operativen Ergebnisses in allen Bereichen. Sowohl in der Säule „Wohnimmobilien-Investments" als auch der Säule „Dienstleistungen" wird ein klarer Wachstumskurs verfolgt. Zusätzlich sollen die Leerstandsquote weiter reduziert und die Bestandsmieten kontinuierlich angehoben werden.

Verkaufstransaktionen im Ausmaß von mehr als EUR 500 Mio. – vor allem auch aus dem ECO-Portfolio – sollen zudem den Verschuldungsgrad reduzieren. Verkaufsmargen von 15 % und mehr werden dabei angestrebt, was aufgrund der steigenden Wohnungspreise in den Metropolen auch realistisch erscheint. Zusätzlich ist geplant, dass conwert 2011 Immobilien im Wert von rund EUR 200 Mio. erwirbt.

Im Dienstleistungsgeschäft steht das Asset Management der zwei DWS Wohnimmobilienfonds im Vordergrund. Zusätzlich werden weitere Wachstumsmöglichkeiten im Bereich Asset Management für Fremdfonds aufgrund der hohen Expertise von conwert in diesem Bereich gesehen.

Für das Geschäftsjahr 2011 erwartet conwert daher eine positive operative Unternehmens- sowie Umsatz- und Ertragsentwicklung, die an jene des Jahres 2010 anschließen wird können.

CORPORATE GOVERNANCE UND TRANSPARENZ

Das neu zusammengesetzte Geschäftsführende Direktorium der conwert hat sich im Jahr 2011 auch einigen internen Zielsetzungen verschrieben. Die Attraktivität der conwert-Aktie soll durch eine transparente Unternehmensstruktur und eine nachvollziehbare Strategie gestärkt werden. Zudem sollen neue Werte für die Aktionäre geschaffen werden. Um dies zu erreichen, werden alle Unternehmensbereiche und operativen Einheiten eingehend geprüft und die Compliance Richtlinien der conwert einer Überarbeitung unterzogen. Betreffend Related-Party-Transaktionen verweisen wir auf den Konzernanhang der Gesellschaft per 31.12.2010.

NACHTRAGSBERICHT

Dr. Volker Riebel wurde Anfang Dezember 2010 im Verwaltungsrat gefassten Beschluss zum neuen Vorsitzenden des Geschäftsführenden Direktoriums der conwert Immobilien Invest SE bestellt und übernahm per 01. Jänner 2011 das Amt von Johann Kowar. Dr. Riebel zeichnet für die Bereiche Strategie, Recht, Qualitätssicherung, Konzernkommunikation, Revision, Personal und Einkauf verantwortlich. Aufgrund seiner Tätigkeit im Verwaltungsrat bis Ende 2010 kannte Dr. Riebel die conwert gut. So konnte eine reibungslose Stabübergabe erfolgen und eine strategische Kontinuität gewährleistet werden.

Petrus Advisers beendete mit Bekanntgabe am 21. Februar 2011 das conwert-Management-Syndikat, welches im Herbst 2007 durch den Verkauf von Servicegesellschaften aus dem Privatbesitz einiger Manager der conwert Immobilien SE und ECO Business-Immobilien AG gegen Ausgabe von Aktien an der conwert begründet wurde. Petrus Advisers hat dahingehend alle Aktien der ursprünglichen Gruppierung um Günter Kerbler, Gabriele Kerbler, K5 Beteiligungs GmbH, Johann Kowar, Kowar KEG, Friedrich Scheck, S8 Privatstiftung, Helmut Hardt, Alt&Kelber Holding, Walter Leitner, Seiller-Tarbuk Liegenschaftsverwaltung, Thomas Rohr, Michael Seiller-Tarbuk, Jürgen Kelber, Ursula Kelber, JFK Vermögensverwaltungs GmbH gekauft und das Syndikat beendet. Der Anteil von Petrus Advisers an conwert betrug nach Abwicklung der Transaktionen zu diesem Stichtag 18 %.

Wien, am 21. März 2011

Das Geschäftsführende Direktorium der conwert Immobilien Invest SE

Dr. Volker Riebel Vorsitzender	Mag. Thomas Doll Mitglied	Jürgen Kelber Mitglied

Anstieg der Vermietungserlöse um 16 % auf EUR 187,7 Mio.

76 % Anstieg

EUR 34,4 Mio.

beim EBITDA auf EUR 184,9 Mio.

KONZERN-ABSCHLUSS

Dienstleistungserlöse Drittgeschäft

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR 2010
(Beträge in EUR Mio.)

		Anhang Punkt	01.01. – 31.12.2010	01.01. – 31.12.2009
1.	Vermietungserlöse	7.1	187,7	162,3
2.	Veräußerungserlöse aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien		92,6	82,7
3.	Veräußerungserlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		232,5	278,6
4.	Umsatzerlöse Dienstleistungen	7.2	34,4	36,6
5.	Umsatzerlöse		547,2	560,1
6.	Immobilienaufwendungen	7.3	(84,9)	(69,4)
7.	Aufwendungen aus dem Abgang von zum Verkauf gehaltenen Immobilien		(69,6)	(64,4)
8.	Aufwendungen aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		(217,8)	(263,5)
9.	Zwischensumme aus 5. bis 8.		174,9	162,9
10.	Gewinne aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes		63,8	47,9
11.	Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes		(56,0)	(42,4)
12.	Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes (Zwischensumme aus 10. und 11.)		7,8	5,5
13.	Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien		(5,4)	(3,9)
14.	Gewinn aus einem Unternehmenserwerb unter dem Marktwert	5.	95,3	0,0
15.	Außerplanmäßige Wertminderung in Zusammenhang mit einem Unternehmenserwerb	8.2	(14,9)	0,0
16.	Zwischensumme aus 14. bis 15.		80,4	0,0
17.	Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen	8.2	(69,2)	(11,7)
18.	Sonstige betriebliche Erträge		9,6	7,6
19.	Personalaufwendungen	7.4	(38,2)	(33,6)
20.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.5	(56,7)	(31,8)
21.	**Betriebsergebnis (EBIT)**		**103,2**	**94,9**
22.	Finanzerträge	7.6	12,2	16,8
23.	Finanzaufwendungen	7.7	(95,1)	(78,0)
24.	Anteil am Ergebnis assoziierter Unternehmen	5.	2,1	(1,7)
25.	Wertminderungsaufwand zu Anteilen an assoziierten Unternehmen	5.	(10,3)	0,0
26.	**Finanzergebnis**		**(91,1)**	**(63,0)**
27.	**Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)**		**12,2**	**32,0**
28.	Ertragsteuern	7.8	13,5	(8,2)
29.	**Konzernergebnis nach Ertragsteuern**		**25,7**	**23,7**
	davon entfallen auf Anteile ohne Beherrschung		1,8	(0,1)
	davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens		**23,8**	**23,8**
	unverwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR	7.9	0,29	0,29
	verwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR	7.9	0,29	0,29
	Gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stückaktien	7.9	82.496.796	81.089.020

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM 01.01. – 31.12.2010
(Beträge in EUR Mio.)

	01.01. – 31.12.2010			01.01. – 31.12.2009		
	Anteilseigner des Mutter-unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Gesamt	Anteilseigner des Mutter-unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Gesamt
Konzernergebnis nach Ertragsteuern	**23,8**	**1,8**	**25,7**	**23,8**	**(0,1)**	**23,7**
Sonstige Ergebnisse						
Währungsdifferenzen	(1,4)	0,0	(1,4)	(0,3)	0,0	(0,3)
Steuereffekt auf Währungsdifferenzen	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1
Cashflow Hedges	(1,4)	0,0	(1,4)	(14,9)	0,0	(14,9)
Steuereffekt auf Cashflow Hedges	0,4	0,0	0,4	3,9	0,0	3,9
Sonstiges Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	(2,0)	0,0	(2,0)	(0,6)	0,0	(0,6)
Summe sonstiger Ergebnisse	**(4,3)**	**0,0**	**(4,3)**	**(11,9)**	**0,0**	**(11,9)**
Gesamtperiodenergebnis	**19,6**	**1,8**	**21,4**	**11,9**	**(0,1)**	**11,8**

KONZERNBILANZ
ZUM 31. DEZEMBER 2010
(Beträge in EUR Mio.)

Vermögenswerte	Anhang Punkt	31.12.2010	31.12.2009
A. Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	8.1	2.701,1	2.143,4
Firmenwert	8.2	118,4	162,7
Immaterielle Vermögenswerte	8.3	4,6	42,7
Anteile an assoziierten Unternehmen	5.	0,0	71,0
Sonstige Sachanlagen	8.3	1,6	2,0
Andere finanzielle Vermögenswerte	8.10	3,7	3,2
Latente Steueransprüche	8.8	18,4	3,8
Summe langfristige Vermögenswerte		**2.847,9**	**2.428,9**
B. Kurzfristige Vermögenswerte			
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	8.4	537,1	373,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.10	56,8	69,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	8.10	40,1	17,2
Sonstige Vermögenswerte	8.5	2,7	11,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	8.6	66,2	61,6
Summe kurzfristige Vermögenswerte		**702,9**	**533,6**
Summe Vermögenswerte		**3.550,8**	**2.962,5**
Eigenkapital und Schulden			
C. Eigenkapital	8.7		
Grundkapital		853,6	853,6
Kapitalrücklagen		329,0	319,7
Eigene Anteile		(10,7)	(48,2)
Angesammeltes Ergebnis		205,9	198,6
Sonstige Rücklagen		(66,8)	(53,8)
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		1.311,0	1.269,9
Anteile ohne Beherrschung		19,1	10,0
Summe Eigenkapital		**1.330,1**	**1.279,9**
D. Langfristige Schulden			
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	8.10	1.211,9	968,3
Anleiheverbindlichkeiten	8.10	0,0	49,5
Wandelschuldverschreibung	8.10	276,0	152,5
Rückstellungen		0,1	0,2
Latente Steuerverbindlichkeiten	8.8	35,7	50,0
Mieterfinanzierungsbeiträge	8.10	16,4	13,6
Sonstige langfristige finanzielle Schulden		102,2	71,7
Summe langfristige Schulden		**1.642,3**	**1.305,9**
E. Kurzfristige Schulden			
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	8.10	456,1	320,8
Anleiheverbindlichkeiten	8.10	49,8	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		40,7	32,7
Ertragsteuerschulden		7,2	2,6
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	8.10	19,9	11,9
Sonstige kurzfristige Schulden	8.9	4,5	8,5
Summe kurzfristige Schulden		**578,3**	**376,5**
Summe Eigenkapital und Schulden		**3.550,8**	**2.962,5**

ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS
(Beträge in EUR Mio.)

	Grund-kapital	Kapital-rücklagen	Eigene Anteile	Ange-sammeltes Ergebnis	Sonstige Rücklagen	Anteils-eigner des Mutterunter-nehmens	Anteile ohne Beherr-schung	Eigenkapital Summe
Stand zum 01.01.2009	**853,6**	**323,7**	**(47,4)**	**177,3**	**(46,2)**	**1.261,1**	**13,1**	**1.274,2**
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**23,8**	**0,0**	**23,8**	**(0,1)**	**23,7**
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	0,0	(2,5)	(8,9)	(11,4)	0,0	(11,4)
Gesamtperiodenergebnis	0,0	0,0	0,0	21,3	(8,9)	12,5	(0,1)	12,4
Veränderung Wandelschuldverschreibung	0,0	(3,3)	0,0	0,0	1,2	(2,1)	0,0	(2,1)
Sonstige Kapitalveränderungen	0,0	(0,7)	0,0	0,0	0,0	(0,7)	(1,7)	(2,4)
Erwerb eigener Anteile	0,0	0,0	(0,8)	0,0	0,0	(0,8)	0,0	(0,8)
Veränderung Anteile ohne Beherrschung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(1,3)	(1,3)
Stand zum 31.12.2009	**853,6**	**319,7**	**(48,2)**	**198,6**	**(53,8)**	**1.269,9**	**10,0**	**1.279,9**
Stand zum 01.01.2010	**853,6**	**319,7**	**(48,2)**	**198,6**	**(53,8)**	**1.269,9**	**10,0**	**1.279,9**
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)	0,0	0,0	0,0	23,8	0,0	23,8	1,8	25,7
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	(4,3)	(4,3)	0,0	(4,3)
Gesamtperiodenergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**23,8**	**(4,3)**	**19,6**	**1,8**	**21,4**
Dividende	0,0	0,0	0,0	(19,8)	0,0	(19,8)	0,0	(19,8)
Veränderung Wandelschuldverschreibung	0,0	9,3	0,0	0,0	0,0	9,3	0,0	9,3
Sonstige Kapitalveränderungen	0,0	0,0	0,0	2,7	0,0	2,7	0,0	2,7
Ausgabe eigener Anteile	0,0	0,0	64,2	0,6	(8,7)	56,1	0,0	56,1
Erwerb eigener Anteile	0,0	0,0	(26,7)	0,0	0,0	(26,7)	0,0	(26,7)
Erwerb von Anteilen ohne Beherrschung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9,8	9,8
Ausschüttung an Anteile ohne Beherrschung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(2,6)	(2,6)
Stand zum 31.12.2010	**853,6**	**329,0**	**(10,7)**	**205,9**	**(66,8)**	**1.311,0**	**19,1**	**1.330,2**

KONZERN-CASHFLOW STATEMENT (GELDFLUSSRECHNUNG) FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010
(Beträge in EUR Mio.)

	Anhang Punkt	01.01. – 31.12.2010	01.01. – 31.12.2009
Ergebnis nach Ertragsteuern		**25,7**	**23,7**
Finanzergebnis		91,1	63,0
Ertragsteuern		(13,5)	8,2
Nettoergebnis aus der Anpassung des beilzulegenden Zeitwertes		(7,8)	(5,5)
Abwertungen der zum Verkauf gehaltenen Immobilien		0,0	3,9
Abschreibungen auf das Anlagevermögen		84,1	11,7
Sonstige unbare Ergebniseffekte		(107,0)	0,0
Gewinn aus der Veräußerung von Finanzinvestitionen		(14,7)	(15,1)
Gezahlte Ertragsteuern		(9,5)	(4,6)
Zinseinzahlungen		12,2	16,8
Zwischensumme		**60,6**	**102,1**
Veränderung der Posten:			
Zum Verkauf gehaltene Immobilien		13,8	26,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		10,5	18,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		7,3	1,9
Steuerrückstellungen		1,8	(4,3)
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden		5,0	2,8
Sonstige kurzfristige Schulden		(15,5)	4,4
Cashflow aus dem operativen Bereich		**83,4**	**152,3**
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		(111,9)	(129,0)
Auszahlungen für den Erwerb von sonstigen Finanz- und Sachanlagen		(1,0)	(1,8)
Einzahlung aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		232,5	200,8
Mittelabflüsse aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften abzüglich erworbener Finanzmittel	9.	(115,2)	(23,7)
Mittelzuflüsse aus der Veräußerung von Tochtergesellschaften abzüglich abgegebener Finanzmittel	9.	0,3	43,7
Cashflow aus dem Investitionsbereich		**4,7**	**89,9**
Einzahlung aus der Begebung von Wandelschuldverschreibung		135,0	0,0
Dividende		(19,8)	0,0
Auszahlungen Erwerb eigener Anteile		(26,7)	(0,8)
Transaktionskosten für Kapitalmarkttransaktionen		(1,3)	(0,7)
Auszahlung durch den Abgang von Anteilen ohne Beherrschung		(20,8)	(3,0)
Einzahlungen aus der Aufnahme kurzfristiger Finanzkredite		42,4	(1,6)
Auszahlungen/Einzahlungen aus der Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten		(101,4)	(153,4)
Rückführungen sonstige langfristige finanzielle Schulden		3,2	(19,8)
Gezahlte Zinsen		(95,1)	(71,5)
Cashflow aus dem Finanzierungsbereich		**(84,4)**	**(250,9)**
Veränderungen des Finanzmittelbestandes		**3,7**	**(8,6)**
Finanzmittelbestand			
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		61,6	69,9
Differenz aus der Währungsumrechnung		0,9	0,3
		62,5	70,2
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		66,2	61,6
Veränderungen des Finanzmittelbestandes		**3,7**	**(8,6)**

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG NACH GESCHÄFTSFELDERN
(Beträge in EUR Mio.)

	Portfolio		Verkauf von Wohnungen und ganzen Objekten	
	01.01. – 31.12. 2010	01.01. – 31.12. 2009	01.01. – 31.12. 2010	01.01. – 31.12. 2009
Vermietungserlöse	188,5	164,8	0,0	0,0
Veräußerungserlöse	(0,0)	0,0	325,1	361,3
Dienstleistungserlöse	0,0	(0,0)	0,0	0,0
Erlöse	**188,5**	**164,7**	**325,1**	**361,3**
Immobilienaufwendungen	(90,4)	(74,2)	0,0	0,0
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	0,0	0,0	(287,4)	(327,9)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	1,3	(0,5)	0,0	0,0
Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Objekten	(5,8)	(3,9)	0,0	0,0
Gewinn aus einem Unternehmenserwerb unter dem Marktwert	95,3	0,0	0,0	0,0
Außerplanmäßige Wertminderung in Zusammenhang mit einem Unternehmenserwerb	0,0	0,0	0,0	0,0
Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen	(0,1)	(0,0)	0,0	0,0
Personalaufwendungen	0,0	(0,0)	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	8,5	6,7	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(51,0)	(26,9)	(15,5)	(9,8)
Betriebsergebnis (EBIT)	**146,4**	**66,0**	**22,2**	**23,6**
Finanzergebnis	(71,3)	(53,5)	0,0	0,0
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	**75,0**	**12,4**	**22,2**	**23,6**
Immobilienvermögen	**3.228,6**	**2.509,7**	**0,0**	**0,0**
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten bezogen auf das Immobilienvermögen	**2.181,4**	**1.387,5**	**0,0**	**0,0**
Investitionen in das Immobilienvermögen	**865,3**	**288,3**	**0,0**	**0,0**

Sämtliche Veräußerungserlöse entfallen auf externe Kunden. Von den Dienstleistungserlösen entfällt ein Betrag von EUR Mio. 34,4 (2009: 36,6) auf externe Kunden. Von den Vermietungserlösen entfällt ein Betrag von EUR Mio. 0,0 (2009: EUR Mio. 2,5) auf Erlöse mit anderen Segmenten. Betreffend weiterer Erläuterungen verweisen wir auf Punkt 6.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG NACH REGIONEN
(Beträge in EUR Mio.)

	Österreich	
	01.01. – 31.12. 2010	01.01. – 31.12. 2009
Vermietungserlöse	75,2	60,4
Veräußerungserlöse	222,0	238,2
Dienstleistungserlöse	49,0	38,1
Erlöse	**346,2**	**336,7**
Immobilienaufwendungen	(34,0)	(24,4)
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	(195,8)	(210,3)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	(0,7)	(0,1)
Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Objekten	(4,4)	(3,4)
Gewinn aus einem Unternehmenserwerb unter dem Marktwert	95,3	0,0
Außerplanmäßige Wertminderung in Zusammenhang mit einem Unternehmenserwerb	(14,9)	0,0
Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen	(58,9)	(11,0)
Personalaufwendungen	(16,1)	(14,5)
Sonstige betriebliche Erträge	4,9	4,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(52,4)	(29,7)
Betriebsergebnis (EBIT)	**69,2**	**47,2**
Finanzergebnis	(39,8)	(22,0)
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	**29,4**	**25,2**
Immobilienvermögen	**1.623,7**	**1.225,1**
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten bezogen auf das Immobilienvermögen	**1.028,8**	**700,7**
Investitionen in das Immobilienvermögen	**733,6**	**136,5**

	Zwischensumme Immobilienprojekt-gesellschaften		Immobilien-dienstleistungen		Konzern-überleitungen		Konzern	
	01.01. – 31.12. 2010	01.01. – 31.12. 2009	01.01. – 31.12. 2010	01.01. – 31.12. 2009	01.01. – 31.12. 2010	01.01. – 31.12. 2009	01.01. – 31.12. 2010	01.01. – 31.12. 2009
	188,5	164,8	0,0	0,0	(0,8)	(2,5)	187,7	162,3
	325,1	361,3	0,0	0,0	0,0	0,0	325,1	361,3
	0,0	(0,0)	86,4	70,5	(52,0)	(33,9)	34,4	36,6
	513,6	526,1	86,4	70,5	(52,8)	(36,4)	547,2	560,1
	(90,4)	(74,2)	0,0	0,0	5,5	4,8	(84,9)	(69,4)
	(287,4)	(327,9)	0,0	0,0	0,0	0,0	(287,4)	(327,9)
	1,3	(0,5)	0,0	0,0	6,5	6,0	7,8	5,5
	(5,8)	(3,9)	0,0	0,0	0,4	0,0	(5,4)	(3,9)
	95,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	95,3	0,0
	0,0	0,0	(14,9)	0,0	0,0	0,0	(14,9)	0,0
	(0,1)	(0,0)	(69,2)	(11,7)	0,0	0,0	(69,2)	(11,7)
	0,0	0,0	(34,3)	(30,3)	(3,9)	(3,3)	(38,2)	(33,6)
	8,5	6,7	1,1	0,8	0,0	0,0	9,6	7,6
	(66,5)	(36,7)	(25,4)	(16,6)	35,3	21,5	(56,7)	(31,8)
	168,5	89,6	(56,4)	12,7	(9,1)	(7,4)	103,2	94,9
	(71,3)	(53,5)	(3,3)	(1,3)	(16,4)	(8,2)	(91,1)	(63,0)
	97,2	36,0	(59,7)	11,5	(25,5)	(15,6)	12,2	31,9
	3.228,6	2.509,7	9,6	7,6	0,0	0,0	3.238,3	2.517,4
	2.181,4	1.387,4	4,6	2,7	83,7	101,1	1.993,8	1.491,1
	865,3	288,3	0,0	2,2	0,0	0,0	865,3	290,5

	Deutschland		übrige Länder		Konzernüberleitungen		Konzern	
	01.01. – 31.12. 2010	01.01. – 31.12. 2009	01.01. – 31.12. 2010	01.01. – 31.12. 2009	01.01. – 31.12. 2010	01.01. – 31.12. 2009	01.01. – 31.12. 2010	01.01. – 31.12. 2009
	107,7	99,0	5,6	5,4	0,8	(2,5)	187,7	162,3
	102,4	116,3	0,8	6,9	0,0	0,0	325,1	361,3
	35,5	30,6	1,9	1,8	(52,0)	(33,9)	34,4	36,6
	245,6	245,8	8,3	14,0	(52,8)	(36,4)	547,2	560,2
	(54,6)	(47,9)	(1,7)	(1,8)	5,5	4,8	(84,9)	(69,4)
	(90,9)	(111,8)	(0,7)	(5,7)	0,0	0,0	(287,4)	(327,9)
	7,4	3,2	(5,4)	(3,6)	6,5	6,0	7,8	5,5
	(0,5)	(0,1)	(0,8)	(0,4)	0,4	0,0	(5,4)	(3,9)
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	95,3	0,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(14,9)	0,0
	(10,3)	(0,6)	0,0	(0,1)	0,0	0,0	(69,2)	(11,7)
	(17,2)	(15,0)	(1,1)	(0,8)	(3,9)	(3,3)	(38,2)	(33,6)
	2,2	2,6	2,5	0,9	0,0	0,0	9,6	7,6
	(35,9)	(20,2)	(3,7)	(3,5)	35,3	21,5	(56,7)	(31,8)
	45,8	56,1	(2,6)	(1,0)	(9,1)	(7,4)	103,2	94,9
	(32,8)	(30,7)	(2,3)	(2,1)	(16,4)	(8,2)	(91,1)	(62,7)
	13,0	25,4	(4,9)	(3,1)	(25,5)	(15,6)	12,2	32,0
	1.439,8	1.194,0	174,8	98,2	0,0	0,0	3.238,3	2.517,4
	822,9	666,5	58,4	22,9	83,7	101,1	1.993,8	1.491,1
	111,3	141,6	20,4	12,5	0,0	0,0	865,3	290,5

INHALTSVERZEICHNIS

1. Informationen zum Unternehmen 48
2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze 48
2.1. Allgemeine Grundsätze 48
2.2. Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze 49
2.3. Konsolidierungsgrundsätze 51
2.4. Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 53
3. Ermessensausübungen und Schätzungsunsicherheiten 64
4. Anteile an Joint Venture Gesellschaften 65
5. Anteile an assoziierten Unternehmen 65
6. Segmentberichterstattung 67
7. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 68
7.1. Vermietungserlöse und Bewirtschaftungsergebnis 68
7.2 Umsatzerlöse Dienstleistungen 68
7.3. Immobilienaufwendungen 69
7.4. Personalaufwendungen 69
7.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen 70
7.6. Finanzerträge 71
7.7. Finanzaufwendungen 71
7.8. Ertragsteuern 71
7.9. Ergebnis je Aktie 72
8. Erläuterungen zur Bilanz 73
8.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien 73
8.2. Immaterielle Vermögenswerte 79
8.3. Sonstiges Sachanlagevermögen 83
8.4. Zum Verkauf gehaltene Immobilien 84
8.5. Sonstige Vermögenswerte 84
8.6. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 84
8.7. Eigenkapital 85
8.8. Steuerabgrenzung 86
8.9. Sonstige langfristige und kurzfristige Schulden 87
8.10. Finanzinstrumente 87
9. Erläuterungen zur Konzerngeldflussrechnung 99
10. Operating Leasingverhältnisse 99
10.1. Ansprüche aus Operating Leasingverhältnissen 99
10.2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Operating Leasingverhältnissen 99
11. Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen 99
12. Zielsetzung und Methoden des Finanzrisikomanagements 100
13. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen 103
13.1. Dienstleistungsbeziehungen 103
13.2. An- und Verkäufe von Liegenschaften und sonstigen Vermögenswerten 103
13.3. Sonstige Leistungsbeziehungen 103
13.4. Vergütung der Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns 103
14. Angaben über die Organe 104
15. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 104
16. Konzernunternehmen 105

KONZERNANHANG ZUM 31. DEZEMBER 2010 UND 2009

1. INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die conwert Immobilien Invest SE ist eine Europäische Aktiengesellschaft und notiert im „Prime Market" der Wiener Börse. Der eingetragene Firmensitz der conwert Immobilien Invest SE befindet sich in 1080 Wien, Albertgasse 35, Österreich. Die Gesellschaft ist in das Firmenbuch beim Handelsgericht Wien zu FN 212163f eingetragen. Der vorliegende Konzernabschluss wurde von den geschäftsführenden Direktoren der conwert Immobilien Invest SE am 21. März 2011 fertig gestellt und unterzeichnet und wurde am 22. März 2011 vom Verwaltungsrat zur Kenntnis genommen. Das oberste beherrschende Mutterunternehmen sowie das Mutterunternehmen in Österreich ist die conwert Immobilien Invest SE.
Die Unternehmenstätigkeit der conwert Immobilien Gruppe (der „Konzern") liegt im Bereich des Immobilien-Investments im Ankauf, der Entwicklung, der Vermietung und der bestmöglichen Verwertung von Liegenschaften mit dem Ziel der Veranlagungsoptimierung. Umgesetzt werden diese Ziele in den drei strategischen Geschäftsfeldern:
+ Portfolio
+ Verkauf von Wohnungen und ganzen Objekten
+ Immobiliendienstleistungen

Im Bereich der Immobiliendienstleistungen konzentriert sich der Konzern auf folgende Geschäftsfelder:
+ Management von Immobiliengesellschaften
+ Immobilienverwaltung
+ Immobilienmakler & Immobilienvertrieb
+ Immobilienentwicklung & Baumanagement
+ Immobilienversicherungsdienstleistungen

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

2.1. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

Der vorliegende Konzernabschluss wurde unter der Verantwortung der geschäftsführenden Direktoren in Übereinstimmung mit den Richtlinien der International Financial Reporting Standards („IFRS"), wie sie in der Europäischen Union („EU") anzuwenden sind, aufgestellt. Die Anforderungen der angewandten Standards und Interpretationen wurden vollständig erfüllt. Der Konzernabschluss wurde unter dem Grundsatz der Unternehmensfortführung aufgestellt. Der Abschluss vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des conwert-Konzerns.
Der Rechnungslegung der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen die einheitlichen Rechnungslegungsvorschriften der conwert Immobilien Gruppe zugrunde. Der Bilanzstichtag der Tochterunternehmen ist grundsätzlich der 31. Dezember 2010. Für jene Gesellschaften, deren Bilanzstichtag nicht der 31. Dezember 2010 ist, wurden Zwischenabschlüsse erstellt. Der Konzernabschluss wurde nach dem Prinzip der historischen Anschaffungskosten, modifiziert durch die Zeitwertbewertung von Grundstücken und Gebäuden nach IAS 40 sowie bestimmten Finanzinstrumenten, erstellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.
Der Konzernabschluss ist in Millionen EURO („EUR Mio.") aufgestellt. Zahlreiche Beträge und Prozentsätze, die im Konzernabschluss dargestellt werden, wurden gerundet, Summierungen können deshalb rechnerisch von den dargestellten Beträgen abweichen.
Im Konzern waren im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 zum Bilanzstichtag 656 (2009: 573) Vollzeitäquivalente (FTE) an über 50 (2009: 43) Standorten in sechs Ländern (2009: sechs) beschäftigt. Die Anzahl der Dienstnehmer zum Bilanzstichtag, getrennt nach Arbeiter und Angestellten, beträgt 646 (2009: 562) Angestellte und 10 (2009: 11) Arbeiter.

2.2. ÄNDERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2009 wurden unverändert auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010, mit Ausnahme der nachfolgend erläuterten Änderungen, angewandt.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses wurden alle bis zum 31. Dezember 2010 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 beziehungsweise Änderungen von bestehenden Standards werden im Regelfall erst zum Zeitpunkt der verpflichtenden Anwendung umgesetzt.

Folgende neue bzw. geänderte Regelungen, die im Geschäftsjahr 2010 neu anzuwenden sind (wenn nicht in 2009 vorzeitig angewendet), wurden vom Konzern erstmals angewendet. Eine Auswirkung auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 ergab sich jedoch nur, wenn dies in der folgenden Tabelle mit „ja" gekennzeichnet ist.

Regelungen		Inkrafttreten[1]	Auswirkungen auf den Konzernabschluss
IFRIS			
IFRS 1	Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards (überarbeitet 2008)	01.07.2009	nein
IFRS 1	Zusätzliche Befreiungen für die erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards	01.01.2010	nein
IFRS 2	Konzerninterne anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich	01.01.2010	nein
IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse (überarbeitet 2008)	01.07.2009	ja
IFRS 5	Verbesserungen zu IFRS 2008	01.07.2009	nein
diverse	Verbesserungen zu IFRS 2009	01.01.2010	ja
IAS			
IAS 27	Konzern- und Einzelabschlüsse (überarbeitet 2008)	01.07.2009	ja
IAS 39	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Zulässige Grundgeschäfte im Rahmen von Sicherungsbeziehungen	01.07.2009	nein
IFRIC			
IFRIC 9 und IAS 39	Neubeurteilung eingebetteter Derivate und IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung	30.06.2009	nein
IFRIC 12	Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen	01.01.2010	nein
IFRIC 17	Sachdividenden an Eigentümer	01.11.2009	nein
IFRIC 18	Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden	01.11.2009	nein

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

Sofern aus der Anwendung eines Standards oder einer Interpretation Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns resultieren, werden diese Auswirkungen nachfolgend näher erläutert.

IFRS 3: UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE (ÜBERARBEITET 2008) UND IAS 27 KONZERN- UND EINZELABSCHLÜSSE (ÜBERARBEITET 2008)

IFRS 3 führt wesentliche Änderungen bezüglich der Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen ein, die nach dem Anwendungszeitpunkt stattfinden. Es ergeben sich Auswirkungen auf die Bewertung von Anteilen ohne Beherrschung, die Bilanzierung von Transaktionskosten, die erstmalige Erfassung und die Folgebewertung einer bedingten Gegenleistung sowie sukzessive Unternehmenserwerbe. Diese Neuregelungen wirken sich auf die Ansatzhöhe des Geschäfts- oder Firmenwerts, auf das Ergebnis der Berichtsperiode, in der ein Unternehmenszusammenschluss erfolgt, und auf künftige Ergebnisse aus.

Die Änderungen in IFRS 3 ermöglichen bei der Erwerbsbilanzierung die Wahl zwischen der Partial-Goodwill-Methode und der Full-Goodwill-Methode. Die Full-Goodwill-Methode wurde im aktuellen Geschäftsjahr im conwert-Konzern angewendet. Weiters sind die Nebenkosten eines Unternehmenszusammenschlusses nunmehr verpflichtend aufwandswirksam zu verrechnen. Der geänderte Standard wurde auf den Erwerb der ECO AG angewendet.

IAS 27 schreibt vor, dass eine Veränderung der Beteiligungshöhe an einem Tochterunternehmen, die nicht zum Verlust der Beherrschung führt, als Transaktion mit Anteilseignern in ihrer Eigenschaft als Anteilseigner bilanziert wird. Aus einer solchen Transaktion kann daher weder ein Geschäfts- oder Firmenwert noch ein Gewinn oder Verlust resultieren. Diese Bilanzierungsregel wurde auf die Aufstockung der Anteile der ECO Business-Immobilien AG um 8,53 % (87,23 % auf 95,76 %) angewendet.

VERBESSERUNGEN ZU IFRS 2009

Bei den Verbesserungen zu IFRS 2009 handelt es sich um einen Sammelstandard mit Änderungen in verschiedenen IFRS, durch den nicht dringende, aber notwendige Änderungen innerhalb des IFRS-Regelwerks vorgenommen wurden. Seitens der EU ist ein einheitlicher zeitlicher Anwendungszeitpunkt – mit Beginn des ersten Geschäftsjahres nach dem 31. Dezember 2009 – vorgesehen. Mit Ausnahme der nachfolgend angeführten Änderungen in IAS 17 im Bereich der Klassifizierung von Leasingverhältnissen sind die Verbesserungen zu IFRS 2009 für den Konzernabschluss 2010 nicht von Relevanz.

IAS 17: LEASINGVERHÄLTNISSE

Die Änderung in IAS 17 Leasingverhältnisse betrifft Immobilienleasingverhältnisse und gewährleistet im Wesentlichen eine einheitliche Behandlung aller Leasingverhältnisse. Nach den bisherigen Regelungen waren Grundstücksleasingverhältnisse, bei welchen das Eigentum am Ende der Vertragslaufzeit nicht auf den Leasingnehmer übergeht, automatisch als Operating Lease zu klassifizieren. Diese Regelung wurde gestrichen, weshalb für Immobilienleasingverhältnisse künftig ebenso die Klassifizierungskriterien des IAS 17 zu tragen kommen. Bei der Einstufung als Operating oder Finance Lease ist bei Grundstücken lediglich zusätzlich zu berücksichtigen, dass diese in der Regel eine unbegrenzte Nutzungsdauer aufweisen. Der geänderte Standard ist retrospektiv anzuwenden.

Auf den Konzernabschluss hatte die Änderung in IAS 17 im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 keine Auswirkungen, zukünftige Auswirkungen sind allerdings nicht auszuschließen.

Die nachfolgend aufgelisteten, bereits veröffentlichten, aber noch nicht verpflichtend anzuwendenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen, die von der EU bereits übernommen wurden, hat der Konzern noch nicht vorzeitig angewendet.

Regelungen		Inkrafttreten[1]	Auswirkungen auf den Konzernabschluss
Noch nicht anzuwenden, außer vorzeitige Anwendung			
IFRS 1	Begrenzte Befreiung erstmaliger Anwender von Vergleichsangaben nach IFRS 7	01.07.2010	nein
IAS 24	Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen (überarbeitet 2009)	01.01.2011	ja
IAS 32	Klassifizierung von Bezugsrechten	01.02.2010	nein
IFRIC 14	Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestdotierungsverpflichtungen	01.01.2011	nein
IFRIC 19	Ablösung finanzieller Verbindlichkeiten mit Eigenkapitalinstrumenten	01.07.2010	nein
diverse	Verbesserungen zu IFRS 2010	01.01.2011	ja

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

Mit Ausnahme der nachfolgend erläuterten erwartet der Konzern aus der erstmaligen Anwendung dieser geänderten oder neuen Standards oder Interpretationen keine Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

IAS 24: ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Durch die Neuregelung des IAS 24 kann es zu künftigen erweiterten Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen kommen.

VERBESSERUNGEN ZU IFRS 2010

Bei den Verbesserungen zu IFRS 2010 handelt es sich um einen Sammelstandard mit Änderungen in verschiedenen IFRS, durch den nicht dringende, aber notwendige Änderungen innerhalb des IFRS-Regelwerks vorgenommen wurden.
Die Änderungen in IAS 34 können detailliertere Anhangangaben in der Zwischenberichterstattung des Konzerns erfordern. Die Änderungen in IFRS 7 können den Wegfall von Angabepflichten im Konzernabschluss bedeuten.

2.3. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

2.3.1. ALLGEMEINE KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die IFRS sehen für Unternehmenszusammenschlüsse die zwingende Anwendung von IFRS 3 vor. Diesbezüglich verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Punkt 2.4.2. Erwirbt ein Unternehmen eine Gruppe von Vermögenswerten oder Nettovermögen, die kein Unternehmen bilden, so hat das Unternehmen die Anschaffungskosten zwischen den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden der Gruppe auf der Grundlage der relativen beizulegenden Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt aufzuteilen (IFRS 3.2(b)). Bei sämtlichen Akquisitionen von Immobilienprojektgesellschaften im Geschäftsjahr 2010 mit Ausnahme des erworbenen ECO Konzerns handelte es sich um den Erwerb von einzelnen Vermögenswerten durch die Gesellschaft und nicht um Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne des IFRS 3, da es sich um Gesellschaften handelt, die ausschließlich Immobilieneigentümerfunktion haben und somit keine integrierten Gruppen von Tätigkeiten und Vermögenswerten darstellen. Die Konsolidierung dieser Gesellschaften erfolgte gem. IFRS 3.2(b) und IAS 27 zum Zeitpunkt des Erwerbes, die Endkonsolidierung zu dem Zeitpunkt, ab dem keine Kontrolle mehr besteht.

2.3.2. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Konzernabschluss beinhaltet die conwert Immobilien Invest SE („conwert SE") und die von ihr kontrollierten Tochterunternehmen. Tochterunternehmen werden ab dem Erwerbszeitpunkt, d.h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt, voll konsolidiert. Die Konsolidierung endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.
Zum Kreis der vollkonsolidierten und quotenkonsolidierten Unternehmen gehören 87 inländische (2009: 79) und 144 ausländische (2009: 159) Unternehmen. Eine Übersicht über die Konzernunternehmen des Konzerns ist unter Punkt 16. ersichtlich.

2.3.3. KONSOLIDIERUNGSSTICHTAG

Entsprechend dem Grundsatz des einheitlichen Abschlussstichtages wurde der Konzernabschluss auf den Stichtag des Jahresabschlusses der Muttergesellschaft conwert Immobilien Invest SE aufgestellt. Alle Einzelabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften wurden zum Stichtag des Konzernabschlusses aufgestellt beziehungsweise wurden Zwischenabschlüsse erstellt.

2.3.4. KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

Alle konzerninternen Transaktionen zwischen Unternehmen des Voll- und Quotenkonsolidierungskreises und damit zusammenhängende Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze, andere Erträge und Aufwendungen wurden eliminiert.
Bei jedem Unternehmenszusammenschluss bewertet der Erwerber die Anteile ohne Beherrschung am erworbenen Unternehmen entweder zum beizulegenden Zeitwert oder zum entsprechenden Anteil des identifizierbaren Nettovermögens des erworbenen Unternehmens. Zudem wird den Anteilen ohne Beherrschung ein entsprechender Anteil des Ergebnisses zugerechnet. Anteile ohne Beherrschung werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und in der Konzern-Bilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzern-Bilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt von dem auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital. Eine Veränderung der Beteiligungshöhe an einem Tochterunternehmen, die nicht zum Verlust der Beherrschung führt, wird als Transaktion mit Anteilseignern in ihrer Eigenschaft als Anteilseigner bilanziert. Aus einer solchen Transaktion kann daher weder ein Geschäfts- oder Firmenwert noch ein Gewinn oder Verlust resultieren. Unterschiedsbeträge zwischen Gegenleistung und Buchwert des Anteils ohne Beherrschung werden daher direkt im Eigenkapital verrechnet.
Der Konzern ist Partner an gemeinschaftlich geführten Unternehmen (Joint Ventures). Ein Joint Venture wird als eine vertragliche Vereinbarung von zwei oder mehreren Parteien zur Durchführung einer wirtschaftlichen Tätigkeit, die einer gemeinschaftlichen Führung unterliegt, definiert. Ein gemeinschaftlich geführtes Unternehmen ist ein Joint Venture, das die Gründung eines eigenständigen Unternehmens beinhaltet, an dem jedes Partnerunternehmen beteiligt ist. Die Anteile an den Joint Ventures werden unter Anwendung der Quotenkonsolidierung erfasst. Es werden daher entsprechend des Anteils die Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen der Joint Ventures in den entsprechenden Posten des Konzernabschlusses zusammengefasst. Die Abschlüsse der Joint Ventures werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE VOR DEM 1. JÄNNER 2010

Einzelne oben genannte Anforderungen wurden prospektiv angewandt. Nachfolgend aufgelistete Sachverhalte wurden auf Basis der bisherigen Konsolidierungsgrundsätze fortgeführt:

+ Der Erwerb von Anteilen ohne Beherrschung vor dem 1. Jänner 2010 wurde nach der sog. Parent-Entity-Methode bilanziert. Dabei wird die Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Buchwert des anteiligen erworbenen Reinvermögens als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst.
+ Verluste wurden den Anteilen ohne Beherrschung so lange zugeordnet, bis deren Saldo Null war. Die übersteigenden Verluste wurden dem Mutterunternehmen zugeordnet, außer in Fällen, in denen die Anteile ohne Beherrschung die Verpflichtung übernommen hatten, die Verluste auszugleichen. Die Zuordnung von vor dem 1. Jänner 2010 entstandenen Verlusten zwischen den Anteilen ohne Beherrschung und den Eigentümern des Mutterunternehmens wurde nicht revidiert.
+ Bei einem Beherrschungsverlust bilanzierte der Konzern die verbleibende Beteiligung in Höhe des entsprechenden Anteils am Reinvermögen zum Zeitpunkt des Beherrschungsverlusts. Die Buchwerte dieser Beteiligungen zum 1. Jänner 2010 wurden nicht angepasst.

2.3.5. WÄHRUNGSUMRECHNUNG

GESCHÄFTSTRANSAKTIONEN IN AUSLÄNDISCHER WÄHRUNG

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

UMRECHNUNG VON EINZELABSCHLÜSSEN IN AUSLÄNDISCHER WÄHRUNG

Berichtswährung und funktionale Währung für Konzerngesellschaften in Österreich und Ländern, die Teilnehmer der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion sind, ist der Euro. Die in Fremdwährung aufgestellten Abschlüsse der in den Konzern einbezogenen Tochterunternehmen werden gem. IAS 21 in Euro umgerechnet. Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden mit dem Mittelkurs am Bilanzstichtag, das Eigenkapital wird mit Ausnahme der direkt im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen zu historischen Kursen umgerechnet. Erträge und Aufwendungen sind grundsätzlich mit dem Wechselkurs am Tag des Geschäftsvorfalls umzurechnen. Da die Währungen jedoch keinen wesentlichen Schwankungen unterliegen, hat der Konzern aus Vereinfachungsgründen als Näherungswert den Jahresdurchschnittskurs für die Umrechnung herangezogen. Gewinne und Verluste aus der Umrechnung sind im sonstigen Ergebnis erfasst.

2.4. ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

2.4.1. IMMOBILIENVERMÖGEN

2.4.1.1. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Zugang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt zu Anschaffungskosten. Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, wobei Gewinne oder Verluste aus der Änderung des beizulegenden Zeitwertes erfolgswirksam berücksichtigt werden. Im Zeitpunkt des Erwerbes der einzelnen Objekte wird in Abhängigkeit von den Renditeerwartungen bzw. von der künftigen strategischen Ausrichtung des Objekts die Kategorisierung in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien bzw. zum Verkauf gehaltene Immobilien vorgenommen. Bei einer Übertragung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien auf als zum Verkauf gehaltene Immobilien entsprechen die Anschaffungskosten der Immobilien für Zwecke der Folgebewertung deren beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert werden oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Immobilien werden nur dann aus dem Bestand der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in die zum Verkauf gehaltenen Immobilien übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt.
Während der Entwicklung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden Fremdkapitalkosten in Höhe der zurechenbaren Zinsaufwendungen aktiviert. Weitere Einzelheiten finden sich unter Punkt 8.1.

2.4.1.2. ZUM VERKAUF GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Zugang der zum Verkauf gehaltenen Immobilien erfolgt zu Anschaffungskosten, Umgliederungen von den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert im Zeitpunkt der Umgliederung vorgenommen. In weiterer Folge erfolgt der Ansatz der zum Verkauf bestimmten Immobilien entsprechend IAS 2 mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Die zum Verkauf gehaltenen Immobilien werden ausgebucht, wenn der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt ist. Weitere Einzelheiten finden sich unter Punkt 8.4.

2.4.2. UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE UND GESCHÄFTS- UND FIRMENWERT

Der Erwerb von Tochterunternehmen und Geschäftsbetrieben wird nach der Erwerbsmethode bilanziert. Dies beinhaltet die Erfassung von identifizierbaren Vermögenswerten (einschließlich der zuvor nicht erfassten immateriellen Vermögenswerte) und Schulden (einschließlich Eventualschulden, jedoch unbeachtlich künftiger Restrukturierung) des erworbenen Geschäftsbetriebs zum beizulegenden Zeitwert. Die Anschaffungskosten eines Unternehmenserwerbs bemessen sich als Summe der übertragenen Gegenleistung, bewertet mit dem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt, und der Anteile ohne Beherrschung am erworbenen Unternehmen. Im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses angefallene Kosten werden als Aufwand erfasst und als Transaktionskosten (vgl. Posten 20 in der GuV) ausgewiesen.

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der übertragenen Gesamtgegenleistung und des Betrags des Anteils ohne Beherrschung über die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden des Konzerns bemessen. Liegt diese Gegenleistung unter dem beizulegenden Zeitwert des Reinvermögens des erworbenen Tochterunternehmens, wird der Unterschiedsbetrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Geschäfts- oder Firmenwert zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Zum Zweck des Wertminderungstests wird der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene Geschäfts- oder Firmenwert ab dem Erwerbszeitpunkt den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten bzw. Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet, die von den Synergieeffekten aus dem Unternehmenszusammenschluss profitieren. Dies gilt unabhängig davon, ob andere Vermögenswerte oder Schulden des Erwerbers diesen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten oder Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet werden. Weitere Einzelheiten finden sich unter Punkt 8.2.

Nach der bis zum 31. Dezember 2009 angewandten Methode für die Bilanzierung von Unternehmenserwerben galten im Vergleich zu den oben bezeichneten Anforderungen folgende abweichende Grundsätze:

+ Unternehmenszusammenschlüsse wurden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Direkt dem Unternehmenserwerb zuordenbare Transaktionskosten stellten einen Teil der Anschaffungskosten dar. Der Anteil ohne Beherrschung wurde zum entsprechenden Anteil des identifizierbaren Nettovermögens des erworbenen Unternehmens bewertet.
+ Bei sukzessiven Unternehmenszusammenschlüssen erfolgte eine gesonderte Erfassung einzelner Erwerbsvorgänge. Ein zusätzlich erworbener Anteil wirkte sich nicht auf den Geschäfts- oder Firmenwert aus dem vorangegangenen Erwerbsvorgang aus.
+ Wenn der Konzern ein Unternehmen erwarb, erfolgte eine Neubeurteilung der durch das erworbene Unternehmen vom Basisvertrag getrennt bilanzierten eingebetteten Derivate zum Erwerbszeitpunkt nur dann, wenn der Unternehmenszusammenschluss zu einer Änderung der Vertragsbedingungen führte, durch die es zu einer erheblichen Änderung der Zahlungsströme kam, die sich ansonsten aus dem Vertrag ergeben hätten.
+ Eine bedingte Gegenleistung wurde nur dann erfasst, wenn der Konzern eine gegenwärtige Verpflichtung hatte, wenn mehr für einen Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen als dagegen sprach und eine verlässliche Schätzung möglich war. Nachträgliche Anpassungen der bedingten Gegenleistung wurden als Teil des Geschäfts- oder Firmenwerts ausgewiesen.

2.4.3. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Einzeln erworbene immaterielle Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die Anschaffungskosten von im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses erworbenen immateriellen Vermögenswerten entsprechen ihrem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Die immateriellen Vermögenswerte werden in den Folgeperioden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die Abschreibung basiert auf der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswerts. Abschreibungsdauer und Abschreibungsmethode werden bei immateriellen Vermögenswerten mit einer begrenzten Nutzungsdauer mindestens zum Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft. Die aufgrund von Änderungen der erwarteten Nutzungsdauer oder des erwarteten Verbrauchs des zukünftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögenswerts erforderlichen Änderungen der Abschreibungsmethode oder Abschreibungsdauer werden als Änderungen von Schätzungen behandelt. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Zeile Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen erfasst. Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung immaterieller Vermögenswerte werden als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts ermittelt und in der Periode, in der der Vermögenswert ausgebucht wird, erfolgswirksam erfasst. Weitere Einzelheiten hierzu finden sich unter Punkt 8.2.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde:

Software	3 Jahre
Kundenbeziehungen und Managementverträge	5 – 11 Jahre

2.4.4. SACHANLAGEN

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

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde:

Technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 – 10 Jahre

2.4.5. LEASINGVERHÄLTNISSE

Der Konzern tritt sowohl als Leasinggeber für die von ihm gehaltenen Immobilien an Mieter als auch als Leasingnehmer für Immobilien im Fall von Sale and Lease back Transaktionen auf.

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

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

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

Bei Sale and Lease Back Transaktionen, welche nach IFRS als Finance Lease qualifiziert werden, wird der Überschuss der Verkaufserlöse über den Buchwert nicht unmittelbar als Ertrag erfasst, sondern über die Laufzeit abgegrenzt und erfolgswirksam verteilt.

Bei der Klassifizierung von Leasingverhältnissen von Grundstücken und Gebäuden werden die Grundstücks- und Gebäudekomponente grundsätzlich getrennt betrachtet. Die Mindestleasingzahlungen für die Grundstücks- und Gebäudekomponente werden im Verhältnis der relativen Fair Values aufgeteilt. Die Grundstücks- als auch die Gebäudekomponente werden unter Verwendung der Kriterien des IAS 17 als Operating Lease oder als Finance Lease klassifiziert.

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

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

Eine Übersicht über Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing und deren Fristigkeit ist unter Punkt 8.10. dargestellt.

2.4.6. WERTMINDERUNGEN VON NICHT-FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

Der Konzern beurteilt an jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein nichtfinanzieller Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Liegen solche Anhaltspunkte vor oder ist eine jährliche Überprüfung eines Vermögenswerts auf Werthaltigkeit erforderlich, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrages des jeweiligen Vermögenswerts vor. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert.

Für bestimmte Vermögenswerte sind zusätzlich folgende Kriterien zu berücksichtigen:

FIRMENWERT

Die Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts wird mindestens einmal jährlich überprüft. Ein Werthaltigkeitstest wird auch dann durchgeführt, wenn keine Ereignisse oder Umstände darauf hindeuten, dass der Buchwert gemindert sein könnte.
Firmenwerte werden zum Zweck des Wertminderungstests zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet. Die Wertminderung wird durch die Ermittlung des erzielbaren Betrages der zahlungsmittelgenerierenden Einheit bestimmt, der der Firmenwert zugeordnet wurde, wobei der erzielbare Betrag durch die Berechnung des Nutzungswerts durch die Abzinsung der durch die Einheit generierten Cashflows ermittelt wird. Unterschreitet der erzielbare Betrag den Buchwert dieser Einheit, wird ein Wertminderungsaufwand erfasst, der in den nachfolgenden Berichtsperioden nicht aufgeholt werden darf. Zahlungsmittelgenerierende Einheiten werden durch die Zusammenfassung von Vermögenswerten, die selbstständig Cashflows generieren, gebildet. Weitere Einzelheiten hierzu finden sich unter Punkt 8.2.

LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE, DIE PLANMÄSSIG ABGESCHRIEBEN WERDEN

Bestehen objektive Anhaltspunkte dafür, dass eine Wertminderung bei planmäßig abzuschreibenden langfristigen Vermögenswerten eingetreten ist, ergibt sich die Höhe des Wertminderungsverlusts als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und seinem erzielbaren Betrag. Der erzielbare Betrag wird durch die Berechnung des Nutzungswerts durch die Abzinsung der durch den Vermögenswert generierten Cashflows oder des beizulegenden Zeitwertes abzüglich Veräußerungskosten ermittelt. Der Buchwert des Vermögenswerts wird unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert. Der Wertminderungsverlust wird ergebniswirksam erfasst.
Verringert sich die Höhe der Wertberichtigung in den folgenden Berichtsperioden und kann diese Verringerung objektiv auf einen nach der Erfassung der Wertminderung aufgetretenen Sachverhalt zurückgeführt werden, wird die früher erfasste Wertberichtigung rückgängig gemacht. Der neue Buchwert des Vermögenswerts darf jedoch die fortgeführten Anschaffungskosten zum Zeitpunkt der Wertaufholung nicht übersteigen. Die Wertaufholung wird erfolgswirksam erfasst.

2.4.7. ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Guthaben bei Kreditinstituten und Sparbücher werden zum Tageswert am Bilanzstichtag angesetzt. Die Sparbücher haben eine ursprüngliche Fälligkeit von weniger als 3 Monaten. Für Zwecke der Konzerngeldflussrechnung umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente den in diesem Posten ausgewiesenen Betrag.

2.4.8. FINANZINSTRUMENTE

Finanzinstrumente werden in Übereinstimmung mit dem wirtschaftlichen Gehalt der vertraglichen Bedingungen als finanzielle Vermögenswerte bzw. finanzielle Verbindlichkeiten klassifiziert. Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden nur dann saldiert, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Rechtsanspruch besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen und beabsichtigt ist, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswerts die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.
Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die auf organisierten Märkten gehandelt werden, wird durch den am Bilanzstichtag notierten Marktpreis (Geldkurs) bestimmt. Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, für die kein aktiver Markt besteht, wird unter Anwendung von allgemein anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt. Zu diesen Bewertungsmethoden gehören die Verwendung der jüngsten Geschäftsvorfälle zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern, der Vergleich mit dem aktuellen beizulegenden Zeitwert eines anderen, im Wesentlichen identischen Finanzinstrument, sowie die Analyse von diskontierten Cashflows.
Zinsen, Dividenden, Gewinne und Verluste aus diesen Finanzinstrumenten sind als Aufwendungen oder Erträge (exkl. Gewinne und Verluste für Derivate, die zum Cashflow Hedging verwendet werden – siehe Punkt 8.10.3.) im Finanzergebnis dargestellt.

2.4.8.1. FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

ERSTMALIGER ANSATZ

Finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IAS 39 werden in Abhängigkeit des Einzelfalls entweder als finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Kredite und Forderungen, als bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen oder als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert. Die finanziellen Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Außer bei erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten werden darüber hinaus Transaktionskosten berücksichtigt, die direkt dem Erwerb des Vermögenswerts zuzurechnen sind. Die Beurteilung, ob ein Vertrag ein eingebettetes Derivat enthält, wird zum Zeitpunkt vorgenommen, zu dem das Unternehmen erstmals Vertragspartei wird. Die eingebetteten Derivate werden vom Basisvertrag getrennt, wenn dieser nicht zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam erfasst wird, und eine Analyse ergibt, dass die wirtschaftlichen Merkmale und Risiken des eingebetteten Derivats nicht eng mit den wirtschaftlichen Merkmalen und Risiken des Basisvertrags verbunden sind.
Die Designation der finanziellen Vermögenswerte in die Bewertungskategorien erfolgt bei ihrem erstmaligen Ansatz. Umwidmungen werden, sofern diese zulässig sind und erforderlich erscheinen, zum Ende jedes Geschäftsjahres vorgenommen. Alle marktüblichen Käufe und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden am Handelstag, d. h. am Tag, an dem das Unternehmen die Verpflichtung zum Kauf des Vermögenswerts eingegangen ist, bilanziell erfasst. Marktübliche Käufe und Verkäufe sind Käufe oder Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten, die die Lieferung der Vermögenswerte innerhalb eines durch Marktvorschriften oder -konventionen festgelegten Zeitraums vorschreiben.

FOLGEBEWERTUNG

Die Folgebewertung von finanziellen Vermögenswerten hängt, wie in der Folge erläutert, von deren Klassifizierung ab.

ERFOLGSWIRKSAM ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Gruppe der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte enthält die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte. Finanzielle Vermögenswerte werden als zu Handelszwecken gehalten klassifiziert, wenn sie für Zwecke der Veräußerung in der nahen Zukunft erworben werden. Derivate werden ebenfalls als zu Handelszwecken gehalten eingestuft, mit Ausnahme von Derivaten, bei denen es sich um eine Finanzgarantie handelt oder die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind. Gewinne oder Verluste aus finanziellen Vermögenswerten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst.

KREDITE UND FORDERUNGEN

Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich Wertberichtigung für Wertminderungen bewertet.

ZUR VERÄUSSERUNG VERFÜGBARE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte, die als zur Veräußerung verfügbar klassifiziert und nicht in eine der vorstehend genannten Kategorien eingestuft sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei die nicht realisierten Gewinne oder Verluste grundsätzlich im sonstigen Ergebnis erfasst werden. Bei Abgang derartiger finanzieller Vermögenswerte wird der zuvor im sonstigen Ergebnis erfasste kumulierte Gewinn oder Verlust erfolgswirksam in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Erhaltene oder gezahlte Zinsen werden als Zinserträge oder Zinsaufwendungen ausgewiesen. Es wird die Effektivzinsmethode angewandt. Dividenden werden mit Entstehung des Rechtsanspruchs auf die Zahlung erfolgswirksam als „erhaltene Dividenden" erfasst.
Bei übrigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten handelt es sich um Eigenkapitalinstrumente, für die kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und deren beizulegender Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden kann. Diese werden daher mit den Anschaffungskosten bewertet.

AUSBUCHUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE

Ein Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte an den Cashflows, die mit den Vermögenswerten verbunden sind, auslaufen. Werden alle wesentlichen Risiken und Chancen aus einem Vermögenswert übertragen, so wird der Vermögenswert ebenfalls ausgebucht.

WERTMINDERUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE

Der Konzern ermittelt an jedem Bilanzstichtag, ob objektive Hinweise bestehen, dass eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswerts oder einer Gruppe von finanziellen Vermögenswerten vorliegt. Ein finanzieller Vermögenswert oder eine Gruppe von finanziellen Vermögenswerten gilt nur dann als wertgemindert, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswerts eintraten (ein eingetretener „Schadensfall"), objektive Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen und dieser Schadensfall eine Auswirkung auf die erwarteten künftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswerts oder der Gruppe der finanziellen Vermögenswerte hat, die sich verlässlich schätzen lässt. Hinweise auf eine Wertminderung können dann gegeben sein, wenn Anzeichen dafür vorliegen, dass der Schuldner oder eine Gruppe von Schuldnern erhebliche finanzielle Schwierigkeiten hat, bei Ausfall oder Verzug von Zins- oder Tilgungszahlungen, der Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder eines sonstigen Sanierungsverfahrens und wenn beobachtbare Daten auf eine messbare Verringerung der erwarteten künftigen Cashflows hinweisen, wie Änderungen der Rückstände oder wirtschaftlichen Bedingungen, die mit Ausfällen korrelieren.

Eine Wertminderung für Forderungen über ein Wertberichtigungskonto wird vorgenommen, wenn ein objektiver substantieller Hinweis vorliegt, dass der Konzern nicht in der Lage sein wird, die Forderungen vollständig zu realisieren. Die Höhe des Wertminderungsaufwandes ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Buchwert und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows. Die Feststellung eines Wertminderungsbedarfes erfolgt für finanzielle Vermögenswerte, die für sich gesehen bedeutsam sind, individuell und bei finanziellen Vermögenswerten, die für sich gesehen nicht bedeutsam sind, individuell oder gemeinsam. Stellt der Konzern fest, dass für einen einzeln untersuchten finanziellen Vermögenswert, sei er bedeutsam oder nicht, kein objektiver Hinweis auf Wertminderung besteht, nimmt er den Vermögenswert in eine Gruppe finanzieller Vermögenswerte mit vergleichbaren Kreditrisikoprofilen auf und untersucht sie gemeinsam auf Wertminderung. Vermögenswerte, die einzeln auf Wertminderung untersucht werden und für die eine Wertberichtigung neu bzw. weiterhin erfasst wird, werden nicht in eine gemeinsame Wertminderungsbeurteilung einbezogen.

Erhöht oder verringert sich die Höhe eines geschätzten Wertminderungsaufwands in einer folgenden Berichtsperiode aufgrund eines Ereignisses, das nach der Erfassung der Wertminderung eintrat, wird der früher erfasste Wertminderungsaufwand durch Anpassung des Wertberichtigungskontos erfolgswirksam erhöht oder verringert.

Eine Ausbuchung der Forderungen erfolgt, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden. Wird eine ausgebuchte Forderung aufgrund eines Ereignisses, das nach der Ausbuchung eintrat, später wieder als einbringlich eingestuft, wird der entsprechende Betrag unmittelbar erfolgswirksam erfasst.

Der Konzern ermittelt für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte an jedem Bilanzstichtag, ob objektive Hinweise darauf schließen lassen, dass eine Wertminderung eines Vermögenswerts vorliegt. Bei als zur Veräußerung verfügbar eingestuften Eigenkapitalinstrumenten würde ein signifikanter oder anhaltender Rückgang des beizulegenden Zeitwertes des Instruments unter seine Anschaffungskosten einen objektiven Hinweis auf Wertminderung darstellen. Bestehen Hinweise auf eine Wertminderung, wird ein Betrag in Höhe der Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem aktuellen beizulegenden Zeitwert als Wertminderung erfolgswirksam erfasst. Bei Schuldinstrumenten liegt eine Wertminderung vor, wenn mit einem Ausfall oder Verzug erwarteter zukünftiger Cashflows zu rechnen ist. Bei der Wertminderung von als zur Veräußerung verfügbar eingestuften Schuldinstrumenten werden auf den geminderten Buchwert des Vermögenswerts, basierend auf dem ursprünglichen Effektivzinssatz, weiterhin Zinsen erfasst, die im Posten Finanzerträge ausgewiesen werden. Wertminderungen werden bei Eigenkapitalinstrumenten erfolgsneutral, bei Schuldinstrumenten erfolgswirksam rückgängig gemacht.

2.4.8.2. FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

ERSTMALIGER ANSATZ

Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei erstmaliger Erfassung mit ihrem beizulegenden Zeitwert einschließlich Transaktionskosten erfasst. Mit finanziellen Verbindlichkeiten in Zusammenhang stehende Geldbeschaffungskosten werden mit den finanziellen Verbindlichkeiten saldiert dargestellt.

Die kurzfristigen finanziellen Schulden umfassen kurzfristige Kreditverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Anleiheverbindlichkeiten sowie sonstige kurzfristige finanzielle Schulden.

Die langfristigen finanziellen Schulden umfassen langfristige Kreditverbindlichkeiten, Wandelschuldverschreibungen, Mieterfinanzierungsbeiträge und sonstige langfristige finanzielle Schulden.

Bezüglich weiterer Einzelheiten verweisen wir auf Punkt 8.10.

MIETERFINANZIERUNGSBEITRÄGE

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Mieterfinanzierungsbeiträge sind dem Geschäftsbereich Vermietung von geförderten Wohn-Neubauten zuzuordnen. Diese Mieterbeiträge sind im Kündigungsfall an den Mieter zu refundieren. Mit Neuvermietung besteht jedoch seitens des Vermieters erneut ein Anspruch auf Einzahlung der Mieterfinanzierungsbeiträge, weshalb diese unter den langfristigen Verbindlichkeiten dargestellt werden. Die Mieterfinanzierungsbeiträge werden bei Erhalt der Zahlungsmittel mit dem zugeflossenen Betrag und in der Folge unter Berücksichtigung von Indexanpassungen (VPI 1996 bzw. 1998) und Abschreibung für Verwohnung (2 % p.a.) bzw. nur Abschreibung für Verwohnung (1 % p.a.) bewertet. Der so ermittelte Betrag entspricht dem Rückzahlungsbetrag und dieser dem beizulegenden Zeitwert.

FOLGEBEWERTUNG

Die Folgebewertung erfolgt mit fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Die Auflösung von Geldbeschaffungskosten erfolgt über die Laufzeit der Finanzierung und wird entsprechend im Finanzergebnis dargestellt.

AUSBUCHUNG FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, gekündigt oder erloschen ist.

2.4.8.3. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE UND BILANZIERUNG VON SICHERUNGSBEZIEHUNGEN

ERSTMALIGER ANSATZ

Derivative Finanzinstrumente werden verwendet, um bestehende Risiken aus Zinssatzänderungen zu vermindern. Sämtliche Derivatgeschäfte wurden mit Kreditinstituten erster Bonität abgeschlossen. Diese Finanzinstrumente werden zum Marktwert angesetzt und deren Ausweis erfolgt entsprechend der Marktbewertung gesondert unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten oder sonstigen finanziellen Schulden. Die Klassifizierung als kurz- oder langfristig erfolgt auf Basis der zugrundeliegenden vertraglichen Cashflows. Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind, werden in Übereinstimmung mit dem zugrundeliegenden Grundgeschäft klassifiziert.

FOLGEBEWERTUNG

Sind die Kriterien für Cashflow Hedge Accounting gemäß IAS 39 erfüllt, werden unrealisierte Gewinne oder Verluste, die den effektiven Teil des Sicherungsgeschäftes betreffen, direkt im sonstigen Ergebnis erfasst. Die im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge werden in der Periode in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, in der die abgesicherte Transaktion das Periodenergebnis beeinflusst, z.B. dann, wenn abgesicherte Finanzerträge oder -aufwendungen erfasst werden oder wenn ein erwarteter Verkauf durchgeführt wird. Resultiert eine Absicherung im Ansatz eines nicht finanziellen Vermögenswerts oder einer nicht finanziellen Verbindlichkeit, so werden die im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge Teil der Anschaffungskosten im Zugangszeitpunkt des nicht finanziellen Vermögenswerts bzw. der nicht finanziellen Verbindlichkeit.

Wird mit dem Eintritt der erwarteten Transaktion oder der festen Verpflichtung nicht länger gerechnet, werden die zuvor im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Wenn das Sicherungsinstrument ausläuft oder veräußert, beendet oder ausgeübt wird, ohne dass ein Ersatz oder ein Überrollen des Sicherungsinstruments in ein anderes Sicherungsinstrument erfolgt oder die Kriterien für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehung nicht mehr erfüllt sind, verbleiben die bislang im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge solange als gesonderter Posten im Eigenkapital, bis die erwartete Transaktion oder feste Verpflichtung eingetreten ist.

Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von derivativen Finanzinstrumenten während des Geschäftsjahres, die nicht die Kriterien für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehungen erfüllen, und der unwirksame Teil eines wirksamen Sicherungsinstruments werden sofort erfolgswirksam erfasst.

2.4.9. AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMM, KAPITALRÜCKLAGEN UND SONSTIGE RÜCKLAGEN

Erwirbt der Konzern eigene Anteile, so werden diese zu Anschaffungskosten erfasst und vom Eigenkapital abgezogen. Der Ausweis erfolgt in einem separaten Posten „Eigene Anteile". Bei Veräußerung eigener Anteile wird der tatsächlich erzielte Veräußerungserlös abzüglich Transaktionskosten als Erhöhung des Eigenkapitals erfasst. Abweichungen zu dem bei Erwerb im Posten „Eigene Anteile" erfassten Betrag werden in die Kapitalrücklage eingestellt. Bezüglich weiterer Einzelheiten zum Aktienrückkaufprogramm verweisen wir auf Punkt 8.7.1.

Die Kapitalrücklagen beinhalten das Agio aus früheren Kapitalerhöhungen sowie Gesellschafterzuschüsse (aus dem Gründungsjahr der Gesellschaft). Die mit den Kapitalerhöhungen im Zusammenhang stehenden Transaktionskosten (net of tax) wurden abgezogen.

Die sonstigen Rücklagen beinhalten die Rücklage für nicht realisierte Gewinne, Cashflow Hedges, zur Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente, den Eigenkapital-Anteil der Wandelanleihen und den Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung.

2.4.10. RÜCKSTELLUNGEN, EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND -FORDERUNGEN

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

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

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

2.4.11. ZUWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden planmäßig als Ertrag erfasst und mit den entsprechenden Aufwendungen, die sie kompensieren sollen, verrechnet. Die Zuwendungen für Vermögenswerte (Förderungen im Sinne der Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes) für geförderte Neubauten wurden entsprechend dem Wahlrecht von IAS 20 vor Neubewertung einzelner Vermögensgegenstände und Schuldposten vom Buchwert des Vermögensgegenstandes abgesetzt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein Unternehmen erworben (in 2009 kein Unternehmen), welches in der Vergangenheit Zuwendungen der öffentlichen Hand für geförderten Neubau erhalten hat.

2.4.12. ERTRAGSREALISIERUNG

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

Die Realisierung von Netto-Mieterlösen und Betriebskosten erfolgt periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des zugrunde liegenden Mietvertrages.

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

Die Realisierung von Dienstleistungserlösen erfolgt nach Abschluss der erbrachten Leistungen.

2.4.13. ERTRAGSTEUERN

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

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

Steuerlatenzen werden unter Anwendung der „balance sheet liability method" errechnet. Latente Steuern spiegeln die Steuereffekte der temporären Differenzen zwischen den ausgewiesenen Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden und den entsprechenden Beträgen aufgrund der jeweiligen steuerlichen Vorschriften wider.

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

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

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

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

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

Zum Bilanzstichtag werden latente Steueransprüche mit latenten Steuerschulden aufgerechnet, wenn

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

3. ERMESSENSAUSÜBUNGEN UND SCHÄTZUNGSUNSICHERHEITEN

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

Die conwert klassifiziert ihre Immobilien einerseits in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (IAS 40), andererseits als zum Verkauf gehaltene Immobilien (IAS 2). Die Einschätzung erfolgt durch das Management anhand der Erwartungen hinsichtlich des Ertrages der unterschiedlichen Verwendungsarten zum Zeitpunkt des Erwerbes der Immobilien. Ergeben sich in den Folgejahren Änderungen in diesen Planungen/Erwartungen, erfolgt eine entsprechende Umgliederung der Liegenschaft. Bei als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt zudem eine Umgliederung in die als zum Verkauf gehaltenen Immobilien nur dann, wenn eine Entwicklungsmaßnahme für die Immobilie mit der Absicht des Verkaufs begonnen wird.

Das Management ist der Ansicht, dass Ermessensausübungen und Schätzungen im Wesentlichen die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Buchwerte in Höhe von EUR Mio. 2.701,1 (2009: EUR Mio. 2.143,4)) betreffen. Die Bewertung von Immobilien ist abhängig von der Art der angewendeten Bewertungsmethode und der darin verwendeten Bewertungsparameter. Obwohl die erstellten Gutachten über die im Eigentum des Konzerns befindlichen Objekte international anerkannten Standards entsprechen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine andere Bewertungsmethode zu einer anderen – möglicherweise geringeren – Bewertung der Immobilien des Konzerns führt. In die Bewertung von Immobilien fließen neben dem Mietzins und dessen Nachhaltigkeit, dem Zustand der Immobilie und der Lage des Objektes auch weitere zusätzliche Faktoren und weitergehende Annahmen ein. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich bei einer negativen Veränderung einer dieser Faktoren oder einer dieser Annahmen der Wert der Immobilie verschlechtert, sodass dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat. Weitere Einzelheiten hierzu sowie zu den Buchwerten der betroffenen Posten sind unter Punkt 8.1. zu finden.

Die zum Verkauf gehaltenen Immobilien (Buchwerte in Höhe von EUR Mio. 537,1 (2009: EUR Mio. 373,9)) werden zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Weitere Einzelheiten hierzu sowie zu den Buchwerten der betroffenen Posten sind unter Punkt 8.4. zu finden. Hinsichtlich der Ermessensausübungen und Schätzungen wird auf die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien verwiesen.

Der Konzern überprüft mindestens einmal jährlich, ob der Geschäfts- oder Firmenwert wertgemindert ist. Dies erfordert eine Schätzung der Nutzungswerte der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, denen der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet ist. Zur Schätzung des Nutzungswerts muss das Management die voraussichtlichen künftigen Cashflows der zahlungsmittelgenerierenden Einheit schätzen und darüber hinaus einen angemessenen Abzinsungssatz wählen, um den Barwert dieser Cashflows zu ermitteln. Der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwerts betrug zum 31. Dezember 2010 EUR Mio. 118,4 (2009: EUR Mio. 162,7). Weitere Einzelheiten hierzu sind unter Punkt 8.2. zu finden.

Immaterielle Vermögenswerte werden je nach Art des Vermögenswerts und der Verfügbarkeit von Informationen anhand einer geeigneten Bewertungsmethode bewertet. Für die Bewertung der Kundenbeziehungen und Managementverträge (Buchwerte in Höhe von EUR Mio. 3,9 (2009: EUR Mio. 42,1)) wird die Residualwertmethode (Multi-Period Excess Earnings Method) angewandt. Dabei wird der Barwert der ausschließlich durch den zu bewertenden immateriellen Vermögenswert hervorgebrachten Cashflows ermittelt. Ausgehend von der Annahme, dass der zu bewertende immaterielle Vermögenswert erst im Verbund mit anderen materiellen und immateriellen Vermögenswerten Cashflows generiert, werden bei der Ermittlung der relevanten Einzahlungsüberschüsse fiktive Auszahlungen für diese unterstützenden Vermögenswerte (Contributory Asset Charges) berücksichtigt.

Die Verwertbarkeit der Verlustvorträge sowie der sonstigen aktiven Unterschiedsbeträge resultierend aus der Derivatbewertung sowie der Anpassung an den beizulegenden Zeitwert sonstiger Vermögenswerte und somit die Aktivierung eines entsprechenden Aktivpostens (Buchwerte in Höhe von EUR Mio. 18,4 (2009: EUR Mio. 3,8)) unter den aktiven latenten Steueransprüchen ergibt sich nach der Einschätzung des Managements über die künftige Ergebnis- bzw. Steuersituation des Konzerns. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer negativen Veränderung von Annahmen die Aktivierung der latenten Steueransprüche in selbiger Höhe nicht gerechtfertigt ist, sodass dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat. Weitere Einzelheiten hierzu sowie zu den Buchwerten der betroffenen Posten sind unter Punkt 8.8. zu finden.

4. ANTEILE AN JOINT VENTURE GESELLSCHAFTEN

Die conwert Immobilien Gruppe hält Anteile an den unter Punkt 16. ersichtlichen Joint Venture Gesellschaften, die im Immobilienbereich tätig sind. Die dem Konzern aus den Joint Ventures zuzurechnenden Anteile an den Vermögenswerten, Schulden, Erträgen und Aufwendungen der 2010 gemeinschaftlich geführten Unternehmen stellen sich zum 31. Dezember 2010 bzw. 31. Dezember 2009 wie folgt dar:

in EUR Mio.	2010	2009
Kurzfristige Vermögenswerte	1,9	1,6
Langfristige Vermögenswerte	24,6	24,4
Gesamt	**26,5**	**26,0**
Kurzfristige Schulden	(9,9)	(18,1)
Langfristige Schulden	(11,7)	(0,2)
Gesamt	**21,6**	**18,3**
Vermietungserlöse	2,4	2,3

5. ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Der Anteil an der ECO Business-Immobilien AG, („ECO AG"), Wien, betrug bis zur Übernahme im 2. Halbjahr 24,9 %. Entsprechend der Beteiligungsquote erfolgte die Darstellung bis zum Zeitpunkt der Übernahme als assoziiertes Unternehmen. Mit der erfolgreichen Übernahme der ECO AG erfolgte im 3. Quartal 2010 die erstmalige Vollkonsolidierung.

Im Rahmen eines freiwilligen Übernahmeangebotes erwarb der Konzern im Geschäftsjahr 2010 weitere Anteile an der börsennotierten ECO AG zum Preis von EUR 7,15 je Aktie. Der Konzern hat die ECO AG erworben, um das Potenzial in den bereits bestehenden Märkten besser heben zu können. Das Übernahmeangebot endete nach Ablauf einer dreimonatigen Nachfrist am 3. November 2010. Der conwert-Konzern hält nun 95,76 % am gesamten Grundkapital der ECO AG.

Im Rahmen des freiwilligen Übernahmeangebots hat der conwert-Konzern bis zum Erwerbszeitpunkt am 1. August 2010 auf 87,23 % der Anteile aufgestockt. Innerhalb der dreimonatigen Nachfrist bzw. bis zum Jahresende wurden weitere 8,53 % der Anteile um EUR Mio. 20,9 erworben. Der Buchwert der erworbenen Anteile ohne Beherrschung betrug EUR Mio. 20,9.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden der ECO AG stellen sich zum Zeitpunkt der erstmaligen Konsolidierung am 1. August 2010 wie folgt dar:

in EUR Mio.	Beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt
Vermögenswerte	
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	566,5
Sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	0,1
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	146,0
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	11,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	39,6
Latente Steueransprüche	15,8
	779,0
Schulden	
Verbindlichkeiten	438,5
Latente Steuerschulden	1,4
	439,9
Summe des identifizierbaren Nettovermögens	**339,1**
Anteile ohne Beherrschung zum Erstkonsolidierungszeitpunkt (12,77 %)	(31,1)
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallender Gewinn aus dem Erwerb unter dem Marktwert	(95,3)
Beizulegender Zeitwert der bereits vorhandenen at equity Beteiligung (24,90 %)	(60,7)
Zahlungswirksame Anschaffungskosten im Jahr 2010	**152,0**

Die aus dem Unternehmenserwerb entstehenden Anteile ohne Beherrschung wurden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Dies entsprach dem geltenden Aktienkurs.
Die Übernahme der Anteile erfolgte aufgrund des im Rahmen des freiwilligen Übernahmeangebots erzielten Aktienkaufpreises. Dieser ist niedriger als der innere Wert der Anteile, woraus sich für den conwert-Konzern ein positiver Ergebniseffekt in Höhe von EUR Mio. 95,3 ergibt. Dieser wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter Punkt 14. „Gewinn aus einem Unternehmenserwerb unter dem Marktwert" separat ausgewiesen.
Im Rahmen der Übernahme der ECO AG kam es zu einer außerplanmäßigen Wertminderung des Managementvertrages ECO in Höhe von EUR Mio. 14,9.
Die bisher an der ECO AG gehaltenen Anteile (24,9 %) wurden bis zum Erwerbszeitpunkt nach der Equity-Methode bewertet, der Buchwert zum Erwerbszeitpunkt betrug EUR Mio. 71,0. Gemäß IFRS 3.42 wurden diese zum Erwerbszeitpunkt mit dem Marktpreis angesetzt, die daraus resultierende Abwertung in Höhe von EUR Mio. 10,3 wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter Punkt 25. „Wertminderungsaufwand zu Anteilen an assoziierten Unternehmen" im Finanzergebnis ausgewiesen.
Der beizulegende Zeitwert der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beträgt EUR Mio. 2,3, was auch dem Bruttobetrag entspricht.
Die ECO AG hat seit dem Zeitpunkt der erstmaligen Konsolidierung am 1. August 2010, EUR Mio. 46,8 zu den Umsatzerlösen und EUR Mio. 6,3 zum Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) des Konzerns beigetragen; vor der erstmaligen Konsolidierung wird im Jahr 2010 ein anteiliges Periodenergebnis in Höhe von EUR Mio. 2,1 als Ergebnis assoziierter Unternehmen im Konzern ausgewiesen. Hätte der Unternehmenszusammenschluss zu Jahresbeginn stattgefunden, hätte die ECO AG zu den Umsatzerlösen des Konzerns EUR Mio. 53,7 und zum Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) des Konzerns EUR Mio. 11,4 beigetragen.
Die Transaktionskosten in Höhe von EUR Mio. 4,6 wurden als Aufwand gebucht und werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen" unter Punkt 20. ausgewiesen.

6. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Zum Zweck der Unternehmenssteuerung ist der conwert-Konzern nach regionalen Geschäftseinheiten organisiert und verfügt über drei berichtspflichtige Geschäftssegmente:

+ Region Österreich
+ Region Deutschland
+ übrige Regionen

Unter „übrige Regionen" sind die geschäftlichen Aktivitäten in CEE-Ländern sowie in sonstigen Ländern außerhalb und innerhalb der Europäischen Union zusammengefasst.

Die unterschiedlichen geschäftlichen Aktivitäten des conwert-Konzerns werden in Geschäftsfeldern abgebildet. Die geschäftlichen Aktivitäten betreffen den Kauf, die Entwicklung und Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien („Portfolio"), die Veräußerung dieser Immobilien („Verkauf von Wohnungen und ganzen Objekten") sowie die Erbringung von immobilienbezogenen Services („Immobiliendienstleistungen") im Bereich des Asset-Managements, der Hausverwaltung, der Immobilienversicherung und des Immobilienvertriebes.

Die Verrechnungspreise zwischen den berichtspflichtigen Segmenten werden zu marktüblichen Konditionen ermittelt.

Die Umsatzerlöse sind nach Geschäftsfeldern und Regionen detailliert in der Segmentberichterstattung, die ein Bestandteil dieses Konzernabschlusses ist, dargestellt.

Das Segmentimmobilienvermögen umfasst die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sowie die zum Verkauf gehaltenen Immobilien. Die Segmentschulden beinhalten dem Immobilienvermögen zurechenbare Kreditverbindlichkeiten.

Die Eliminierungen der Beziehungen zwischen den Segmenten werden in der Spalte Konzernüberleitungen und -eliminierungen vorgenommen. Die Beträge in der Überleitungsspalte Konzernergebnis resultieren überwiegend aus Erträgen und Aufwendungen der Dienstleistungsgesellschaften sowie sonstigen Finanzposten, die Aufwendungen und Erträge, Vermögenswerte und Schulden betreffen, die keinem Segment zugeordnet wurden. Konzerninterne Transaktionen zwischen den Segmenten werden grundsätzlich zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

Zwischen den Segmenten werden Konzernzinsen (2010: 4,8 % und 5,0 %, 2009: 4,8 %, 5 % und 5,5 %) verrechnet. Darüber hinaus werden zwischen den Segmenten nur externe Kosten weiterbelastet. Die Zinsaufwendungen für die emittierten Wandelschuldverschreibungen werden nicht nach Segmenten gegliedert, da diese zur Refinanzierung des Gesamtkonzerns verwendet werden und dem Management keine weiteren Detailinformationen auf Ebene der Geschäftssegmente vorliegen.

Die Wertminderungen der Kundenbeziehungen der alt+kelber Gruppe sowie der Firmenwert Dienstleistung alt+kelber Gruppe in Höhe von EUR Mio. 9,1 (2009: 0,0) werden im Segment Deutschland, die restlichen Wertminderungen von Firmenwerten und Immateriellen Vermögenswerten in Höhe von EUR Mio. 51,0 (2009: 1,4) wurden im Segment Österreich erfasst.

7. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

7.1. VERMIETUNGSERLÖSE UND BEWIRTSCHAFTUNGSERGEBNIS

Die Vermietungserlöse und das Bewirtschaftungsergebnis errechnen sich wie folgt:

in EUR Mio.	2010	2009
Netto-Vermietungserlöse	141,9	118,9
Weiterverrechnete Betriebskosten	45,8	43,4
Vermietungserlöse	**187,7**	**162,3**
abzüglich Immobilienaufwendungen		
Weiterverrechnete Betriebskosten	(45,8)	(43,4)
Bewirtschaftungskosten	(39,1)	(26,0)
Gesamt	**102,8**	**92,9**

Die Mieterlöse nach Nutzungsarten stellen sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	2010	2009
Wohnflächen	122,2	139,1
Büro- und Gewerbeflächen Eigentum	62,8	21,8
Garagen/Stellplätze	2,8	1,4
Gesamt	**187,7**	**162,3**

7.2. UMSATZERLÖSE DIENSTLEISTUNGEN

Die Umsatzerlöse aus Dienstleistungen verteilen sich auf folgende Posten:

in EUR Mio.	2010	2009
Management von Immobiliengesellschaften	5,9	6,9
Immobilienverwaltung	15,8	17,2
Immobilienmakler und Immobilienvertrieb	10,7	10,6
Immobilienentwicklung & Baumanagement	0,7	0,5
Immobilienversicherungsdienstleistungen	1,3	1,4
Gesamt	**34,4**	**36,6**

7.3. IMMOBILIENAUFWENDUNGEN

Die Immobilienaufwendungen gliedern sich wie folgt:

in EUR Mio.	2010	2009
Weiterverrechnete Betriebskosten	45,8	43,4
Leerstehungskosten	9,3	7,4
Instandhaltungen	17,2	11,8
davon durch Versicherungsvergütungen abgegolten	1,1	1,7
Hausverwaltungsleistungen	0,3	1,1
Übrige	12,3	5,7
Gesamt	**84,9**	**69,4**

Darin enthalten sind betriebliche Aufwendungen, die den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien direkt zurechenbar sind, mit denen Mieteinnahmen erzielt wurden:

in EUR Mio.	2010	2009
Weiterverrechnete Betriebskosten	40,9	38,5
Leerstehungskosten	7,4	6,0
Instandhaltungen	14,8	9,5
Übrige	10,9	5,2
Gesamt	**74,0**	**59,2**

7.4. PERSONALAUFWENDUNGEN

Die Personalaufwendungen verteilen sich auf folgende Posten:

in EUR Mio.	2010	2009
Löhne und Gehälter	32,0	28,3
davon Bonifikationszahlungen	3,4	2,2
davon Abfindungszahlungen	0,7	2,0
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Abgaben und Beiträge	5,8	4,7
Übrige	0,4	0,6
Gesamt	**38,2**	**33,6**

In den Personalaufwendungen sind Beitragszahlungen an Mitarbeitervorsorgekassen in Österreich in Höhe von EUR Mio. 0,2 (2009: EUR Mio. 0,1) enthalten.

7.5. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	2010	2009
Verwaltungskosten (aus Dienstleistungsgesellschaften):		
Managementhonorare	0,0	0,2
Steuern und Gebühren	1,6	0,8
Beratungsleistungen einschließlich Werkvertragsleistungen	3,6	2,6
Aufwand Subprovisionen sowie Vermittlungsprovisionen für Immobilienentwicklung und -vertrieb	1,9	3,4
Forderungsverluste bzw. Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3,7	0,4
Werbeaufwendungen	1,0	1,2
Fortbildungsaufwendungen	0,2	0,4
Aufwand Büroraum	2,1	1,6
Aufwendungen Bürobetrieb	0,7	1,5
EDV-Aufwand	1,8	1,7
PKW-Aufwand und Reisekosten	1,9	2,1
Spesen des Geldverkehrs	0,1	0,1
Restrukturierungsaufwendungen	0,0	0,8
Übrige	2,1	0,6
Zwischensumme	**20,7**	**17,4**
Immobilienspezifische und Konzernübergreifende Kosten:		
Managementhonorare	0,1	0,5
Steuern und Gebühren	2,3	2,4
Beratungsleistungen einschließlich Werkvertragsleistungen	9,5	4,1
Aufwand Subprovisionen sowie Vermittlungsprovisionen für Immobilienentwicklung und -vertrieb	2,9	0,7
Werbeaufwendungen	2,5	1,5
Kursverluste	1,2	0,2
Forderungsverluste bzw. Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7,7	2,3
Spesen des Geldverkehrs	2,1	0,9
Übrige	3,0	1,8
Zwischensumme	**31,3**	**14,4**
Transaktionskosten aus dem Erwerb der ECO AG	4.6	0.0
Gesamt	**56,7**	**31,8**

Durch die Erholung des Marktumfeldes der Immobilienbranche gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres ergaben sich für den conwert-Konzern vermehrte wirtschaftliche Aktivitäten. Diese Entwicklung sowie insbesondere die Akquisitionskosten im Zusammenhang mit der Übernahme der ECO AG führten zu einer Erhöhung der sonstigen betrieblichen Sachaufwendungen.

Die Honorare der Wirtschaftsprüfer und Immobilienbewerter setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	2010	2009
Honorare an den Abschlussprüfer in Zusammenhang mit gesetzlichen Pflichtprüfungen	0,3	0,3
Honorare an den Abschlussprüfer in Zusammenhang mit sonstigen Dienstleistungen	0,0	0,1
Honorare in Zusammenhang mit der Bewertung des Immoportfolios	1,2	1,2
Gesamt	**1,5**	**1,6**

7.6. FINANZERTRÄGE

Die Finanzerträge gliedern sich wie folgt:

in EUR Mio.	2010	2009
Zinserträge aus Guthaben bei Kreditinstituten	11,3	5,8
Ertrag aus dem Rückerwerb der Wandelschuldverschreibung	0,5	10,2
Erträge aus finanziellen Vermögenswerten	0,4	0,8
Gesamt	**12,2**	**16,8**

Die Finanzerträge zeigen sich gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres aufgrund des geringen positiven Ergebnisbeitrages aus dem Rückerwerb der Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR Mio. 0,5 (im Vergleichszeitraum des Vorjahres EUR Mio. 10,2) um EUR Mio. 4,6 deutlich reduziert.

7.7. FINANZAUFWENDUNGEN

Die Finanzaufwendungen gliedern sich wie folgt:

in EUR Mio.	2010	2009
Zinsaufwendungen für Darlehen und Kontokorrente	90,2	73,9
Sonstige Finanzaufwendungen	4,9	4,1
Gesamt	**95,1**	**78,0**

Die Finanzaufwendungen zeigen sich gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres deutlich erhöht. Der Anstieg erklärt sich unter anderem mit der Aufnahme der ECO AG Gruppe in den Vollkonsolidierungskreis des conwert-Konzerns.
Der at-Equity Ergebnisbeitrag der ECO AG beträgt, bedingt durch den Verkauf eines Gewerbeobjektes sowie einer positiven Zeitwertanpassung, bis zum Zeitpunkt der Vollkonsolidierung EUR Mio. 2,1.
Im Finanzergebnis ist darüber hinaus der Unterschiedsbetrag zwischen dem Marktpreis und dem bisherigen Beteiligungsbuchwert der ECO AG Anteile ausgewiesen.

7.8. ERTRAGSTEUERN

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

in EUR Mio.	2010	2009
Laufender Steueraufwand	(9,5)	(4,7)
Latenter Steuerertrag/-aufwand aus dem Entstehen und der Auflösung von temporären Differenzen	24,2	(3,4)
Steuersatzänderung	(1,2)	(0,1)
Gesamt	**13,5**	**(8,2)**

Die Überleitung des effektiven Steuersatzes zum gesetzlich anzuwendenden Steuersatz in Österreich von 25 % (2009: 25 %) lässt sich wie folgt darstellen:

in EUR Mio.	2010	2009
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	12,2	32,0
Steueraufwand von 25 %	(3,0)	(8,0)
Steuerliche Auswirkungen des nicht steuerbaren Einkommens (nicht temporäre Differenzen)	10,7	0,5
Steuerliche Auswirkungen der unterschiedlichen Steuersätze	7,0	(0,6)
Auswirkungen Steuersatzänderung auf ergebnisabhängige Posten	(1,2)	(0,1)
Ertragsteueraufwand	**13,5**	**(8,2)**

7.9. ERGEBNIS JE AKTIE

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie (wie im Abschluss in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung angegeben) wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, geteilt.
Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, zuzüglich der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der Stammaktien, welche sich aus der Umwandlung aller potenziellen Stammaktien mit Verwässerungseffekt in Stammaktien ergeben würde, geteilt.
Das Grundkapital der conwert Immobilien Invest SE beträgt zum Bilanzstichtag EUR 853.592.730 und ist in 85.359.273 auf Inhaber lautende Stückaktien zerlegt. In den Geschäftsjahren 2008, 2009 und 2010 wurden insgesamt 7.397.311 Stück Aktien rückgekauft und 6.296.699 Stück Eigene Aktien verkauft, so dass sich zum Bilanzstichtag 84.258.661 Stück Aktien im Umlauf befanden.

UNVERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE

Im Geschäftsjahr 2010 und 2009 wurden eigene Aktien rückerworben. Die jeweiligen einzelnen Transaktionen wurden gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sowohl auf der Homepage der Gesellschaft als auch der Homepage der Finanzmarktaufsicht veröffentlicht.

in EUR bzw. Stück	2010
Gesamtzahl der in Umlauf befindlichen Aktien zum Bilanzstichtag	84.258.661
Gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stückaktien	82.496.796
auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis in EUR Mio.	23,8
Ergebnis pro Aktie in EUR	**0,29**

in EUR bzw. Stück	2009
Gesamtzahl der in Umlauf befindlichen Aktien zum Bilanzstichtag	80.991.875
Gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stückaktien	81.089.020
auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis in EUR Mio.	23,8
Ergebnis pro Aktie in EUR	**0,29**

VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE

Das aus der Wandelanleihe resultierende verwässerte Ergebnis wurde berechnet. Es liegt jedoch über dem unverwässerten Ergebnis und wird daher – so wie im Vorjahr – nicht angegeben.

8. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

8.1. ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENE IMMOBILIEN

Die Immobilien des Konzerns wurden zum Stichtag 31. Dezember 2010 (wie auch im Vorjahr) von mehreren unabhängigen Sachverständigen bewertet. Bewertungen im Ausland wurden in Zusammenarbeit mit lokalen Sachverständigen nach internationalen Bewertungsgrundsätzen und unter Berücksichtigung der jeweiligen nationalen Verhältnisse erstellt.

Die Entwicklung der Buchwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien stellt sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	31.12.2010	31.12.2009
Buchwert zu Beginn des Geschäftsjahres	2.143,4	2.137,2
Wechselkursänderungen	2,4	1,2
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	145,7	67,9
Zugänge in bestehenden Immobilien	60,0	61,1
Zugänge aus Erweiterung des Konsolidierungskreises	592,1	138,4
Zu-/Abgänge aus der Umgliederung von Objekten als zum Verkauf gehaltene Immobilien	(32,4)	(4,3)
Abgänge	(217,8)	(263,5)
Nettoergebnis aus Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	7,8	5,5
Buchwert zum Ende der Berichtsperiode	**2.701,1**	**2.143,4**

Der Bestand von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien umfasst zum 31. Dezember 2010 1.467 Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von 2.090.762 m², wovon sich 201 Objekte in Österreich, 1.231 Objekte in Deutschland und 35 Objekte in den übrigen Ländern befinden. Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden mit den beizulegenden Zeitwerten bewertet. Diese Werte basieren im Wesentlichen auf im Dezember 2010 durchgeführten Bewertungen unabhängiger Immobiliensachverständiger.

Mit Notariatsakt vom 1. Juni 2010 erwarb die Gesellschaft die Geschäftsanteile an der Cicero 2 Holding GmbH, Wien, sowie an der Cicero 3 Holding GmbH, Wien. Weiters wurden mit einem gesonderten Notariatsakt vom 1. Juni 2010 die Geschäftsanteile an der Cicero 1 Holding GmbH, Wien erworben. Diese Gesellschaften haben im Erwerbszeitpunkt in Summe ein Liegenschaftsvermögen mit einem Verkehrswert in Höhe von EUR Mio. 93,1 ausgewiesen. Der Erwerb erfolgte durch die Ausgabe von 6.296.699 Stück eigener Aktien, bewertet mit einem Kurs von EUR 10,30 sowie durch die Übernahme von Kreditverbindlichkeiten in Höhe von EUR Mio. 28,3.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in der Höhe von EUR Mio. 2.701,1 (2009: EUR Mio. 2.143,4) sind als Besicherung für Kredit- und Anleiheverbindlichkeiten mit Hypotheken in Höhe von EUR Mio. 1.178,0 (2009: EUR Mio. 949,1) belastet. Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien enthalten Objekte aus Finanzierungsleasing im Ausmaß von EUR Mio. 96,4 (2009: EUR Mio. 110,1).

Im Geschäftsjahr wurden EUR Mio. 1,9 (2009: EUR Mio. 2,2) Fremdkapitalzinsen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (durchschnittlicher Zinssatz: 5,0 %; 2009: 4,2 %) aktiviert.

Zum 31. Dezember 2010 waren keine Einzel-Liegenschaftskaufverträge (2009: EUR Mio. 4,9) unterfertigt, deren Vermögensübergang erst nach dem 31. Dezember 2010 erfolgte bzw. erfolgen wird.

8.1.1. DER ÖSTERREICHISCHE IMMOBILIENMARKT

Das österreichische Portfolio des conwert-Konzerns umfasst die Nutzungsarten Wohn-, Büro-, Gewerbe-, Lager- und Hotelnutzung, wobei die Wohnnutzung deutlich überwiegt. Das Immobilienportfolio wurde zum Stichtag unter den in der Folge dargestellten Bewertungsparametern bewertet.

8.1.1.1. ANGEWENDETE BEWERTUNGSMETHODIK

Bei den Objekten des österreichischen Portfolios wird zumeist ein kombiniertes Sach- und Ertragswertverfahren angewendet, wobei die Gewichtung nach Nutzung und Ausmaß der Abweichung zwischen Sach- und Ertragswert erfolgt. Bei rein gewerblich genutzten Objekten (Hotels) wurde die Discounted-Cashflow-Methode angewendet. Die Anwendung von Verfahren, die auch den Substanzwert berücksichtigen, ist im österreichischen Markt deshalb erforderlich, weil es in Teilen des Marktes und der untersuchten Objekte noch gesetzlich vorgegebene und geschützte Formen der Mietzinsbildung gibt, die die Wertergebnisse im reinen Ertragswertverfahren verfälschen würden.

Im Teilmarkt Österreich wurde nach folgenden Nationalen und Internationalen Standards vorgegangen:

Liegenschaftsbewertungsgesetz:
ÖNORM B 1802: Liegenschaftsbewertung Grundlagen
ÖNORM B 1802-2: Discounted-Cashflow-Verfahren

Berufsverband:	Bezeichnung der Bewertungsrichtlinien
Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)	„Red Book"
The European Group of Valuers Associations (TEGoVA)	„Blue Book"
International Valuation Standards Committee (IVSC)	„White Book"

8.1.1.2. WERT BESTIMMENDE PARAMETER

Nachfolgend werden besondere Wert bestimmende Parameter, die in den Bewertungen verwendet wurden, erläutert. Sämtliche in der Folge angeführten Erläuterungen beziehen sich auf die Bewertung zum 31. Dezember 2010. Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Bandbreite bzw. den niedrigsten und höchsten Wert des jeweiligen Parameters (HMZ = Hauptmietzins). Aufbauend auf diesen Erwägungen konnten auch die Kapitalisierungen in diesem Teilmarkt weitgehend gleich gehalten werden. Bei einigen Objekten musste die Risikoeinschätzung erhöht werden. Im Teilmarkt Österreich reicht die Bandbreite der Kapitalisierungszinssätze von 2,0 % bis 7,5 % (2009: 2,5 % bis 6,5 %).

2010	Kapitalisierungszinssatz	Instandhaltungskosten	Mietausfallswagnis	HMZ/m²/Monat in EUR
Wien				
Minimum	2,0 %	0,3 %	1,0 %	1,06
Maximum	6,0 %	1,0 %	6,0 %	16,54
Niederösterreich				
Minimum	3,5 %	0,5 %	2,0 %	2,09
Maximum	6,5 %	1,3 %	7,0 %	12,00
Oberösterreich				
Minimum	4,0 %	0,5 %	2,0 %	5,21
Maximum	7,3 %	1,3 %	5,0 %	13,05
Salzburg				
Minimum	4,0 %	0,5 %	2,0 %	6,50
Maximum	7,5 %	1,0 %	5,0 %	10,25
Vorarlberg				
Minimum	4,0 %	0,6 %	2,0 %	6,50
Maximum	6,0 %	1,5 %	6,0 %	10,25
Burgenland				
Minimum	4,5 %	0,5 %	5,0 %	4,93
Maximum	7,0 %	0,5 %	5,0 %	5,04

2009	Kapitalisierungszinssatz	Instandhaltungskosten	Mietausfallswagnis	HMZ/m²/ Monat in EUR
Wien				
Minimum	2,5 %	0,1 %	1,0 %	0,99
Maximum	6,5 %	1,5 %	6,0 %	16,54
Niederösterreich				
Minimum	3,5 %	0,5 %	2,0 %	2,08
Maximum	6,5 %	1,3 %	7,0 %	16,59
Oberösterreich				
Minimum	4,0 %	0,5 %	2,0 %	4,07
Maximum	6,0 %	1,8 %	7,5 %	12,78
Salzburg				
Minimum	4,0 %	0,5 %	2,0 %	5,71
Maximum	6,3 %	1,2 %	4,5 %	9,71
Vorarlberg				
Minimum	4,0 %	0,6 %	2,0 %	6,37
Maximum	6,3 %	1,5 %	3,0 %	10,69

8.1.1.3. ABLEITUNG DES KAPITALISIERUNGSZINSSATZES

Die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes wurde durch die Sachverständigen auf zwei Arten durchgeführt:
Der Kapitalisierungszinssatz wurde einerseits aus tatsächlich realisierten Vergleichstransaktionen erschlossen, andererseits wurden alternative Anlageformen (festverzinsliche, sichere Wertpapiere etc.) untersucht und daraus mittels Zu- und Abschlägen der Kapitalisierungszinssatz errechnet.

8.1.1.4. SENSITIVITÄTSANALYSE

Sensitivitätsanalysen anhand eines österreichischen Teilmarktes zeigen, dass eine Verminderung des durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatzes um 25 % den Verkehrswert um rund 19 % (2009: 12 %) erhöht, wohingegen eine Erhöhung des durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatzes um 25 % den durchschnittlichen Verkehrswert um rund 14 % (2009: 8,0 %) verringert.

8.1.2. DER DEUTSCHE IMMOBILIENMARKT

Das deutsche Portfolio des conwert-Konzerns schließt sämtliche Nutzungsarten ein (Wohn-, Büro-, Gewerbe-, Lagernutzung), wobei jedoch die Wohnimmobilien deutlich dominieren.

8.1.2.1. ANGEWENDETE BEWERTUNGSMETHODIK

Bei den Objekten des deutschen Portfolios wird zumeist ein kombiniertes Sach- und Ertragswertverfahren angewendet, wobei die Gewichtung nach Nutzung und Ausmaß der Abweichung zwischen Sach- und Ertragswert erfolgt. In Ausnahmefällen wurde die Discounted-Cashflow-Methode angewendet, dies insbesondere bei neu errichteten Wohnhausanlagen mit einer Nutzfläche von über 20.000 m², die als reine Investitionsobjekte anzusehen sind.
Die Anwendung von Verfahren, die auch den Substanzwert berücksichtigen, ist im deutschen Markt deshalb erforderlich, weil es in Teilen des Marktes und der untersuchten Objekte noch gesetzlich vorgegebene und geschützte Formen der Mietzinsbildung gibt, die die Wertergebnisse im reinen Ertragswertverfahren verfälschen würden. Im Teilmarkt Deutschland wurde nach folgenden Internationalen Standards vorgegangen:

Berufsverband:	Bezeichnung der Bewertungsrichtlinien
Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)	„Red Book"
The European Group of Valuers Associations (TEGoVA)	„Blue Book"
International Valuation Standards Committee (IVSC)	„White Book"

8.1.2.2. WERT BESTIMMENDE PARAMETER

Nachfolgend werden besondere Wert bestimmende Parameter, die in den Bewertungen verwendet wurden, erläutert. Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Bandbreite bzw. den niedrigsten und höchsten Wert des jeweiligen Parameters.

Aufbauend auf diesen Erwägungen konnten auch die Kapitalisierungen in diesem Teilmarkt weitgehend gleich gehalten werden. Bei einigen Objekten musste die Risikoeinschätzung geringfügig erhöht werden. Im Teilmarkt Deutschland reicht die Bandbreite der Kapitalisierungszinssätze von 3,5 % bis 7,0 % (2009: 4,5 % bis 6,7 %).

2010	Kapitalisierungszinssatz	Instandhaltungskosten	Mietausfallswagnis	HMZ/m²/ Monat in EUR
Augsburg				
Minimum	4,4 %	0,5 %	2,0 %	6,40
Maximum	6,5 %	0,6 %	5,0 %	17,44
Berlin				
Minimum	3,5 %	0,5 %	2,0 %	4,11
Maximum	6,6 %	1,0 %	4,0 %	11,16
Fürth				
Minimum	5,0 %	0,6 %	2,0 %	4,83
Maximum	5,6 %	1,0 %	4,0 %	7,12
Nürnberg				
Minimum	4,1 %	0,5 %	2,0 %	2,87
Maximum	6,5 %	1,0 %	4,0 %	10,14
Potsdam				
Minimum	4,3 %	0,5 %	2,0 %	6,4
Maximum	4,9 %	0,6 %	2,0 %	17,44
Wiesbaden				
Minimum	4,5 %	0,6 %	3,0 %	7,14
Maximum	5,6 %	0,6 %	4,0 %	12,34
Dresden				
Minimum	4,0%	0,7 %	2,0 %	3,00
Maximum	6,0%	1,2 %	5,0 %	8,00
Leipzig				
Minimum	4,5%	0,7 %	2,5 %	2,10
Maximum	6,5%	1,2 %	6,0 %	7,67
Chemnitz				
Minimum	4,5%	0,7 %	3,1 %	3,06
Maximum	6,0%	1,2 %	4,3 %	6,56
Magdeburg				
Minimum	4,3 %	0,6 %	3,0 %	3,16
Maximum	6,5 %	0,9 %	5,0 %	7,09
Altenburg				
Minimum	5,0 %	0,7 %	3,0 %	3,09
Maximum	7,0 %	1,12 %	6,0 %	5,46
Bielefeld				
Minimum	4,0 %	0,7 %	2,0 %	2,92
Maximum	6,0 %	1,3 %	5,0 %	6,39
Bremen				
Minimum	5,0 %	0,7 %	2,0 %	4,66
Maximum	6,5 %	1,3 %	5,0 %	5,58
Erfurt				
Minimum	4,3 %	0,8 %	2,0 %	4,00
Maximum	6,0 %	1,2 %	5,0 %	6,65
Essen				
Minimum	4,8 %	0,8 %	3,0 %	4,18
Maximum	6,8 %	1,3 %	6,0 %	6,72
Jena				
Minimum	4,5 %	0,8 %	2,0 %	4,40
Maximum	6,5 %	1,2 %	4,0 %	8,57
Naumburg				
Minimum	5,0 %	0,8 %	3,0 %	3,30
Maximum	7,0 %	1,2 %	6,0 %	5,50
Zwickau				
Minimum	5,0 %	0,8 %	3,0 %	3,40
Maximum	7,0 %	1,3 %	6,0 %	5,40

2009	Kapitalisierungszinssatz	Instandhaltungskosten	Mietausfallswagnis	HMZ/m²/ Monat in EUR
Augsburg				
Minimum	4,5 %	0,5 %	2,0 %	6,40
Maximum	6,5 %	0,6 %	5,0 %	14,82
Berlin				
Minimum	4,0 %	0,5 %	2,0 %	4,03
Maximum	6,7 %	1,0 %	5,0 %	10,13
Fürth				
Minimum	5,5 %	0,5 %	3,0 %	4,77
Maximum	6,5 %	0,6 %	4,0 %	7,04
Nürnberg				
Minimum	4,3 %	0,5 %	3,0 %	3,81
Maximum	5,0 %	1,0 %	5,0 %	10,53
Potsdam				
Minimum	5,5 %	0,5 %	2,0 %	5,57
Maximum	6,0 %	0,6 %	2,0 %	8,03
Wiesbaden				
Minimum	4,5 %	0,6 %	3,0 %	7,17
Maximum	5,4 %	0,6 %	3,0 %	9,95
Dresden				
Minimum	4,8 %	0,6 %	3,0 %	3,50
Maximum	6,5 %	1,2 %	5,0 %	7,50
Leipzig				
Minimum	4,8 %	0,6 %	3,0 %	3,20
Maximum	6,5 %	1,3 %	5,0 %	6,50
Chemnitz				
Minimum	5,0 %	0,9 %	3,0 %	3,20
Maximum	6,5 %	1,3 %	5,0 %	5,50
Magdeburg				
Minimum	4,8 %	0,7 %	3,0 %	4,20
Maximum	6,3 %	1,2 %	5,0 %	6,50

8.1.2.3. ABLEITUNG DES KAPITALISIERUNGSZINSSATZES

Die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes wurde durch die Sachverständigen auf zwei Arten durchgeführt:

Der Kapitalisierungszinssatz wurde einerseits aus tatsächlich realisierten Vergleichstransaktionen erschlossen, andererseits wurden alternative Anlageformen (festverzinsliche, sichere Wertpapiere etc.) untersucht und daraus mittels Zu- und Abschlägen der Kapitalisierungszinssatz errechnet.

8.1.2.4. SENSITIVITÄTSANALYSE

Sensitivitätsanalysen anhand eines Teilmarktes Berlin zeigen, dass eine Verminderung des durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatzes um 25 % den Verkehrswert um rund 27 % (2009: 17 %) erhöht, wohingegen eine Erhöhung des durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatzes um 25 % den durchschnittlichen Verkehrswert um rund 18 % (2009: 12,0 %) verringert.

8.1.3. DER TSCHECHISCHE IMMOBILIENMARKT

Das tschechische Portfolio des conwert-Konzerns schließt sämtliche Nutzungsarten ein (Wohn-, Büro-, Gewerbe-, Lagernutzung).

8.1.3.1. ANGEWENDETE BEWERTUNGSMETHODIK

Für gemischt genutzte Objekte des tschechischen Portfolios wird ein kombiniertes Sach- und Ertragswertverfahren angewendet, wobei die Gewichtung nach Nutzung und Ausmaß der Abweichung von Sach- und Ertragswert erfolgt. Ein rein gewerblich genutztes Objekt (Hotel) wurde nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet.
Die Anwendung von Verfahren, die auch den Substanzwert berücksichtigten, ist im tschechischen Markt deshalb erforderlich, weil es in Teilen des Marktes und der untersuchten Objekte noch gesetzlich vorgegebene und geschützte Formen der Mietzinsbildung gibt, die die Wertergebnisse im reinen Ertragswertverfahren verfälschen würden.

Im Teilmarkt Tschechien wurde nach folgenden Internationalen Standards vorgegangen:

Berufsverband:	**Bezeichnung der Bewertungsrichtlinien**
Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)	„Red Book"
The European Group of Valuers Associations (TEGoVA)	„Blue Book"
International Valuation Standards Committee (IVSC)	„White Book"

8.1.3.2. WERT BESTIMMENDE PARAMETER

Nachfolgend werden besondere Wert bestimmende Parameter, die in den Bewertungen verwendet wurden, erläutert. Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Bandbreite bzw. den niedrigsten und höchsten Wert des jeweiligen Parameters.
Aufbauend auf diesen Erwägungen konnten auch die Kapitalisierungen in diesem Teilmarkt weitgehend gleich gehalten werden. Im Teilmarkt Tschechien reicht die Bandbreite der Kapitalisierungszinssätze von 5,2 % bis 7,6 % (2009: 5,5 % bis 7,5 %). Prag wurde nicht gesondert dargestellt, da es sich um ein einziges Objekt handelt.

2010	Kapitalisierungszinssatz	Instandhaltungskosten	Mietausfallswagnis	HMZ/m²/ Monat in CZK
Brünn				
Minimum	5,2 %	0,5 %	2,0 %	90,00
Maximum	7,6 %	1,0 %	5,0 %	337,86
Ostrava				
Minimum	6,3 %	0,5 %	3,0 %	157,85
Maximum	6,7 %	0,7 %	3,0 %	158,21
Pilsen				
Minimum	5,8 %	0,4 %	3,0 %	103,21
Maximum	7,4 %	0,6 %	4,0 %	179,89

2009	Kapitalisierungszinssatz	Instandhaltungskosten	Mietausfallswagnis	HMZ/m²/ Monat in CZK
Brünn				
Minimum	5,5 %	0,5 %	2,0 %	90,00
Maximum	7,5 %	1,0 %	5,0 %	401,51
Ostrava				
Minimum	5,5 %	0,5 %	3,0 %	170,10
Maximum	6,0 %	0,7 %	3,0 %	241,08
Pilsen				
Minimum	6,0 %	0,5 %	3,0 %	79,48
Maximum	7,5 %	0,6 %	4,0 %	161,65

8.1.3.3. ABLEITUNG DES KAPITALISIERUNGSZINSSATZES

Die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes wurde durch die Sachverständigen auf zwei Arten durchgeführt:

Der Kapitalisierungszinssatz wurde einerseits aus tatsächlich realisierten Vergleichstransaktionen erschlossen, andererseits wurden alternative Anlageformen (festverzinsliche, sichere Wertpapiere etc.) untersucht und daraus mittels Zu- und Abschlägen der Kapitalisierungszinssatz errechnet.

8.1.3.4. SENSITIVITÄTSANALYSE

Sensitivitätsanalysen anhand des Teilmarktes Tschechien zeigen, dass eine Verminderung des durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatzes um 25 % den Verkehrswert um rund 30 % (2009: 15 %) erhöht, wohingegen eine Erhöhung des durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatzes um 25 % den durchschnittlichen Verkehrswert um rund 20 % (2009: 25 %) verringert.

Die Bewertung des gesamten Immobilienportfolios erfolgte im Wesentlichen durch untenstehende externe unabhängige Sachverständige:

+ Sachverständigenbüro Prof. Mag. Thomas N. Malloth (MRICS)
+ Brigitte Teufl-Heimhilcher allgem. beeidete, gerichtlich zertifizierte Sachverständige
+ Reinberg & Partner Immobilienberatung GmbH
+ Prof.(FH) Dr. Margret Funk (MRICS)
+ Ksiazek u. Partner Immobiliensachverständige

8.2. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Entwicklung der Kundenbeziehungen und Managementverträge sowie des Geschäfts- oder Firmenwertes zum 31. Dezember 2010 zeigt folgendes Bild:

in EUR Mio.	Kundenbeziehungen und Managementverträge	Geschäfts- oder Firmenwert	Summe
Bruttowert:			
Stand 1. Jänner 2010	61,4	176,1	237,5
Erwerb von Tochterunternehmen	0,0	0,0	0,0
Investitionen	0,0	0,0	0,0
Stand zum 31. Dezember 2010	**61,4**	**176,1**	**237,5**
Abschreibungen und Wertminderungen:			
Stand 1. Jänner 2010	(19,3)	(13,4)	(32,7)
Abschreibungen	(7,6)	(0,0)	(7,6)
Wertminderungen	(30,6)	(44,4)	(75,0)
Stand zum 31. Dezember 2010	**(57,5)**	**(57,8)**	**(115,3)**
Buchwert:			
Stand 31. Dezember 2010	3,9	118,4	122,2
Stand 1. Jänner 2010	42,1	162,7	204,8

Der Posten immaterielle Vermögenswerte enthält neben den Kundenbeziehungen und Managementverträgen aktivierte Software in Höhe von EUR Mio. 0,7 (2009: EUR Mio. 0,6).

Die Entwicklung der Kundenbeziehungen und Managementverträge sowie des Geschäfts- oder Firmenwertes zum 31. Dezember 2009 zeigt folgendes Bild:

in EUR Mio.	Kundenbeziehungen und Managementverträge	Geschäfts- oder Firmenwert	Summe
Bruttowert:			
Stand 1. Jänner 2009	61,4	176,1	237,5
Erwerb von Tochterunternehmen	0,0	0,0	0,0
Investitionen	0,0	0,0	0,0
Stand zum 31. Dezember 2009	**61,4**	**176,1**	**237,5**
Abschreibungen und Wertminderungen:			
Stand 1. Jänner 2009	(10,0)	(12,0)	(22,0)
Abschreibungen	(9,3)	(0,0)	(9,3)
Wertminderungen	0,0	(1,4)	(1,4)
Stand zum 31. Dezember 2009	**(19,3)**	**(13,4)**	**(32,7)**
Buchwert:			
Stand 31. Dezember 2009	42,1	162,7	204,8
Stand 1. Jänner 2009	51,4	164,1	215,5

Die im Rahmen des Erwerbs der Dienstleistungsgesellschaften erworbenen Kundenbeziehungen sowie Managementverträge werden, außer im Fall einer Wertminderung, linear über einen Zeitraum von fünf bis elf Jahren abgeschrieben. Diese Abschreibungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den Posten Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen dargestellt.

Die Buchwerte der aktivierten Kundenbeziehungen und Managementverträge setzen sich am 31. Dezember 2010 wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	2010	2009
Managementvertrag conwert-Gruppe	0,0	19,7
Managementvertrag ECO	1,8	18,8
Kundenbeziehungen alt+kelber Gruppe	0,6	1,5
Kundenbeziehungen RESAG Gruppe	1,5	2,1
	3,9	**42,1**

Zum 31. Dezember 2010 sowie unterjährig im Anlassfall erfolgte eine Überprüfung dieser Vermögenswerte auf Wertminderung. Daraus ergaben sich über die linearen Abschreibungen in Höhe von EUR Mio. 7,6 hinausgehende Wertminderungen in Höhe von insgesamt EUR Mio. 30,6, die sich wie folgt zusammensetzen:

in EUR Mio.	2010
Managementvertrag conwert-Gruppe	14,6
Managementvertrag ECO	14,9
Kundenbeziehungen alt+kelber Gruppe	0,7
Kundenbeziehungen RESAG Gruppe	0,4
	30,6

Die Wertminderung des Managementvertrages „conwert-Gruppe" in Höhe von EUR Mio. 14,6 resultiert aus der geänderten Strategie und Neuausrichtung der conwert Immobilien Gruppe.
Die Wertminderung des ECO-Managementvertrages in Höhe von EUR Mio. 14,9 begründet sich in einer wesentlich geänderten Strategie für die Entwicklung des Immobilienbestandes des von der „conwert-Gruppe" übernommenen ECO-Konzerns.

Die weiteren Wertminderungen betreffen Kundenbeziehungen der „alt+kelber" Gruppe und der RESAG Gruppe. Bei der „alt+kelber" Gruppe mussten die Kundenbeziehungen aufgrund des Wegfalls der vertraglichen Grundlage wertgemindert werden, bei RESAG aufgrund der geänderten Konzernstrategie in Verbindung mit der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung der Teilbereiche Immobilienversicherung und Bauträgergeschäft.
Sämtliche Wertminderungen mit Ausnahme jener für die Kundenbeziehungen „alt+kelber" Gruppe (Segment Deutschland) wurden im Segment Österreich erfasst.

Der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwerts wurde zum Zwecke der Wertminderungsprüfung folgenden Zahlungsmittel generierenden Einheiten zugeordnet:

in EUR Mio.	2010	2009
Portfolio Vermietung und Development von Wohn-Altbauten	68,4	68,4
Portfolio Verkauf von Altbau-Wohnungen und ganzen Objekten	10,6	10,6
Dienstleistung ECO Management GmbH	0,0	19,9
Dienstleistung alt+kelber Gruppe	25,3	33,7
Dienstleistung RESAG Gruppe	14,1	28,6
Portfolio Gewerbliches Wohnen	0,0	1,5
	118,3	**162,7**

In der Zahlungsmittel generierenden Einheit „alt+kelber Gruppe" sind die in Deutschland ansässigen Immobiliendienstleistungsgesellschaften dargestellt. In der Zahlungsmittel generierenden Einheit „RESAG Gruppe" sind die in Österreich ansässigen Immobiliendienstleistungsgesellschaften dargestellt.
Wertminderungen der Geschäfts- oder Firmenwerte erfolgen, wenn entweder die zugrunde liegende Geschäftsaktivität eingestellt wird oder aufgrund des Resultates des Impairment Tests nach IAS 36. Sofern innerhalb einer Zahlungsmittel generierenden Einheit bestimmte Geschäftsaktivitäten eingestellt werden, erfolgt der Impairment Test nach IAS 36 nur für die fortzuführenden Teile dieser Zahlungsmittel generierenden Einheit. Jene Anteile des Geschäfts- oder Firmenwertes, die den eingestellten Geschäftsaktivitäten ursprünglich zugeordnet wurden, werden in vollem Umfang wertgemindert (abgeschrieben).
Der relevante Wertmaßstab für den Impairment Test nach IAS 36 ist der erzielbare Betrag. Dieser ergibt sich als höherer der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswertes seinen erzielbaren Betrag, wird in Höhe der Differenz ein Wertminderungsaufwand erfasst.
Der Nutzungswert ist der Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows, die aus der fortgesetzten Nutzung eines Vermögenswertes oder einer Zahlungsmittel generierenden Einheit abgeleitet werden können. Die Ermittlung des Nutzungswertes entspricht methodisch einer Unternehmensbewertung mittels einem Discounted-Cashflow-Verfahren. Die Beurteilung der Werthaltigkeit der Firmenwerte erfolgt auf Basis der aus der unternehmensinternen Mittelfristplanung abgeleiteten Vorschaurechnung für die Cashflows der nächsten ein bis elf Jahre und unter Anwendung eines an die Tätigkeit und das Unternehmensrisiko angepassten Abzinsungssatzes. Die Finanzpläne wurden auf der Basis des genehmigten Budgets für das Jahr 2011 und unter Berücksichtigung mittel- und längerfristiger strategischer Zielgrößen für die Bestandsentwicklung der Portfolios erstellt.

Für die Berechnung des Nutzungswertes wurden überdies folgende Grundannahmen getroffen, die naturgemäß Schätzungsunsicherheiten beinhalten:
+ Wachstumsraten, die außerhalb des Budgetjahres 2011 zugrunde gelegt wurden
+ Steigerungsraten der Personal- und Sachkosten
+ Bruttogewinnmarge bei Verkauf von Wohnungen und ganzen Objekten
+ Ausmaß der Immobiliendrehung
+ Generelle Entwicklung des Immobilienmarktes
+ Abzinsungssätze

WACHSTUMSRATEN

Die Wachstumsraten wurden in Teilbereichen anhand von durchschnittlichen branchenüblichen Annahmen ermittelt, wobei für den Betrachtungszeitraum insbesondere die mittelfristige Strategie des Mutterkonzerns betreffend die zukünftige Entwicklung des Immobilienportfolios zugrunde gelegt wurde.

STEIGERUNGSRATEN IM PERSONAL- UND SACHKOSTENBEREICH

Die Kostensteigerungssätze hängen von Annahmen über die mittel- bis langfristige sowohl volkswirtschaftliche und inflationäre Entwicklung in Verbindung mit dem aus den oben genannten strategischen Entwicklungen abzuleitenden wahrscheinlichen Ressourcenbedarf ab.

BRUTTOGEWINNMARGE, AUSMASS DER IMMOBILIENDREHUNG UND ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENBESTANDES

Die Bruttogewinnmarge für den Verkauf der Objekte bzw. Wohnungen orientiert sich an den durchschnittlichen, geschäftsüblichen Werten der letzten Jahre und realistischen Zukunftsprognosen. Das Ausmaß der Immobiliendrehung sowie die Entwicklung des Immobilienbestandes hängen von den Möglichkeiten des Immobilienmarktes und vom allgemeinen wirtschaftlichen Umfeld ab.

Folgende Bruttogewinnmargen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielt:

Region	Bruttogewinnmarge 2010	Bruttogewinnmarge 2009
Österreich	13,3 %	13,2 %
Deutschland	12,6 %	4,0 %
Übrige Regionen	8,3 %	19,4 %

GENERELLE ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENMARKTES

Trotz der Finanzmarktproblematik 2008 und 2009 hat sich der Wohnimmobilienmarkt in Österreich für den conwert-Konzern sehr vorteilhaft entwickelt. Kapitalstarke private Investoren und Stiftungen haben eine sehr gute Nachfragesituation im Wohnungseinzelverkauf und im Zinshausbereich erzeugt, wobei die allgemeine Marktsituation auch durch institutionelle Investoren gestützt wurde. Zumal sich der Konzern in Deutschland mit seinen Wohnimmobilien an eine gehobene Klientel wendet, ist nach den Auswirkungen der Finanzkrise ein Aufwärtstrend sichtbar. Die Kreditvergabe der dortigen Banken gegenüber unseren potenziellen Käufern erfolgt eher selektiv, was zusätzlich zur Kaufabsicht auch ein gehobenes Maß an Eigenkapitalstärke bei unseren Kunden voraussetzt. In den Übrigen Regionen halten wir nur einen sehr geringen Teil unseres Portfolios. Wie in den Margen zu sehen, können gute Innenstadtimmobilien nach wie vor zu lukrativen Preisen verkauft werden, auch wenn die generelle Stimmung aktuell etwas getrübt scheint.
Im Geschäftsjahr traten Wertminderungen in Höhe von insgesamt EUR Mio. 44,4 ein. Davon entfallen EUR Mio. 23,1 auf erforderliche Wertminderungen aufgrund der Einstellung der zugrunde liegenden Geschäftsaktivitäten. Der restliche Betrag in Höhe von EUR Mio. 21,3 betrifft Wertminderungen aufgrund von strategisch bedingten oder absehbaren Änderungen in der längerfristigen wirtschaftlichen Entwicklung bestimmter geschäftlicher Aktivitäten, die sich im maßgeblichen Resultat des Impairment Tests nach IAS 36 entsprechend niederschlagen.
Sämtliche Wertminderungen von Firmenwerten betreffen das Geschäftsfeld Immobiliendienstleistungen; die Wertminderungen betreffend Dienstleistung alt+kelber Gruppe in Höhe von EUR Mio. 8,4 wurden im Segment Deutschland, sämtliche übrige Wertminderungen von Firmenwert in Höhe von EUR Mio. 36,0 wurden im Segment Österreich erfasst.

ABZINSUNGSSÄTZE

Bei der Ermittlung des Diskontierungsfaktors werden die Kapitalkosten als gewichteter Durchschnitt der Eigen- und Fremdkapitalkosten und der individuellen Verhältnisse der Zahlungsmittel generierenden Einheiten ermittelt. Die verwendeten Zinssätze entsprechen angesichts der aktuellen Wirtschaftslage eher einem Wert am oberen Ende der Zinsskala. Die Zinssensitivität der Bewertungstests wurde deshalb mit +/- 50 Basispunkten gewählt.

Folgende langfristige Abzinsungssätze wurden herangezogen:

Region	2010		2009	
	nach Steuern	vor Steuern	nach Steuern	vor Steuern
Österreich	5,5 % bis 6,2 %	12,1 % bis 15,3 %	5,3 %	10,2 %
Deutschland	5,5 %	10,8 %	4,9 %	9,7 %

SENSITIVITÄT DER GETROFFENEN ANNAHMEN

Das Management ist der Auffassung, dass für jene Bereiche der Zahlungsmittel generierenden Einheiten, welche den gegenwärtigen bzw. künftigen Marktschwankungen nur bedingt ausgesetzt sind, keine nach vernünftigem Ermessen grundsätzliche mögliche Änderung einer der zur Bestimmung des Nutzwertes der Zahlungsmittel generierenden Einheiten getroffene Annahme dazu führen könnte, dass der Buchwert der Zahlungsmittel generierenden Einheiten ihren erzielbaren Betrag wesentlich übersteigt.
Bei Veränderung der angewandten Zinssätze um +/- 50 Basispunkte ergeben sich auf Basis der für die Firmenwerte durchgeführten Werthaltigkeitstests keine zusätzlichen bzw. geringeren Wertminderungen.

8.3. SONSTIGES SACHANLAGEVERMÖGEN

Das sonstige Sachanlagevermögen beinhaltet Betriebs- und Geschäftsausstattung aus dem Erwerb der Immobiliendienstleistungsgesellschaften. Die Abschreibungen werden in der GuV unter Punkt 17 ausgewiesen. Die Entwicklung dieses Wertes stellt sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	2010	2009
Bruttowert:		
Stand 1. Jänner	3,9	3,0
Investitionen	0,6	0,9
Stand 31. Dezember	**4,5**	**3,9**
Abschreibungen und Wertminderungen:		
Stand 1. Jänner	(1,9)	(1,0)
Abschreibungen	(1,0)	(0,9)
Stand 31. Dezember	**(2,9)**	**(1,9)**
Buchwert:		
Stand 31. Dezember	1,6	2,0
Stand 1. Jänner	2,0	2,0

8.4. ZUM VERKAUF GEHALTENE IMMOBILIEN

Die zum Verkauf gehaltenen Immobilien des Konzerns umfassen Objekte in Liegenschaftsbesitzgesellschaften in Österreich, Deutschland, der Slowakei und Ungarn. Die zum Verkauf gehaltenen Immobilien haben eine durchschnittliche Behaltedauer von sechs bis zehn Jahren.

Der Anstieg des Bestandes der zum Verkauf gehaltenen Immobilien ist im Wesentlichen auf die erstmalige Vollkonsolidierung der ECO AG zurückzuführen.

Der Bestand der zum Verkauf gehaltenen Immobilien umfasst 344 Objekte (ausgenommen in Bau befindliche Projekte) mit einer Gesamtnutzfläche von rund 362.287 m². Der Verkauf von Eigentumswohnungen sowie Einzelliegenschaften in diesem Geschäftsfeld erreichte im Geschäftsjahr 2010 ein Volumen von EUR Mio. 92,6.

Die Bewertung erfolgt mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Aus der Bewertung resultiert eine Anpassung auf den niedrigeren Nettoveräußerungswert in Höhe von EUR Mio. 5,4 (2009: EUR Mio. 3,9), welche in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter Punkt 13 dargestellt ist. Jener Liegenschaftsbestand, welcher zum Nettoveräußerungswert bewertet wurde, beträgt EUR Mio. 92,3 (2009: EUR Mio. 47,7).

Die Marktwerte dieser Immobilien wurden zum Stichtag 31. Dezember 2010 (wie auch im Vorjahr) von unabhängigen, allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage, bewertet.

Von den zum Verkauf gehaltenen Immobilien in der Höhe von EUR Mio. 537,1 (2009: EUR Mio. 373,9) sind EUR Mio. 426,5 (2009: EUR Mio. 289,4) als Besicherung für Kredit- und andere Verbindlichkeiten hypothekarisch belastet.

8.5. SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

in EUR Mio.	2010	2009
Forderungen gegenüber Finanzamt	0,0	9,8
Übrige	2,7	1,9
Gesamt	**2,7**	**11,7**

Der Posten „Übrige" beinhaltet im Wesentlichen vorausbezahlte Vertriebsprovisionen sowie bezahlte Aufwendungen für zukünftige Perioden. Von diesen sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten wird ein Betrag von EUR Mio. 1,3 (2009: EUR Mio. 1,1) innerhalb eines Jahres ergebniswirksam.

8.6. ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Posten setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	2010	2009
Kassenbestand	0,1	0,0
Guthaben bei Kreditinstituten	66,0	61,5
Sparbücher	0,1	0,1
Gesamt	**66,2**	**61,6**

Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Die Verzinsung der Bankguthaben im Geschäftsjahr lag dabei in einer Bandbreite von 0,12 % bis 1,125 % (2009: 0,12 % bis 2,00 %). Der beizulegende Zeitwert der Zahlungsmittel beträgt EUR Mio. 66,2 (2009: EUR Mio. 61,6).

8.7. EIGENKAPITAL

8.7.1. GRUNDKAPITAL

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 853.592.730 (2009: EUR 853.592.730) und ist in 85.359.273 (2009: 85.359.273) auf Inhaber lautende Stückaktien, von denen jede am Grundkapital im gleichen Ausmaß beteiligt ist, zerlegt. Das Grundkapital ist zur Gänze einbezahlt.

EIGENE ANTEILE

In der außerordentlichen Hauptversammlung der conwert Immobilien Invest SE vom 11. Oktober 2010 wurde die bestehende Ermächtigung zum zweckfreien Rückerwerb eigener Aktien gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 26. Mai 2009 widerrufen unter gleichzeitiger Beschlussfassung über die Ermächtigung des Verwaltungsrats, für die Dauer von 30 Monaten ab Beschlussfassung eigene Aktien der Gesellschaft bis zum gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Die Bandbreite im Erwerbspreis der Aktien wurde mit EUR 4,00 bis EUR 14,00 je Aktie festgelegt.
Im Rahmen dieser Aktienrückkaufprogramme waren zum 31. Dezember 2010 insgesamt 1.100.612 (2009: 4.367.398) Stück Aktien zu einem Gesamtwert von EUR Mio. 10,7 (2009: EUR Mio. 48,2) (inkl. Spesen) zum Durchschnittskurs von EUR 9,72 (2009: EUR 11,04) im Eigentum der Gesellschaft. Dies entspricht 1,3 % (2009: 5,1 %) des Grundkapitals. Der Durchschnittskurs der im Geschäftsjahr 2010 erworbenen Aktien beträgt EUR 8,81. Der Durchschnittskurs der im Geschäftsjahr 2010 abgegebenen Aktien beträgt EUR 10,30.

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

	in Stück	Wert inkl. Spesen in EUR Mio.
2010		
Stand 31.12.2009	80.991.875	
Aktienrückkauf	(3.029.913)	26,7
Aktienausgabe	6.296.699	64,8
Stand 31.12.2010	**84.258.661**	
2009		
Stand 31.12.2008	81.091.807	
Aktienrückkauf	(99.932)	(0,8)
Stand 31.12.2009	**80.991.875**	

Zum Bilanzstichtag besteht ein genehmigtes Kapital aus dem Jahre 2007 in Höhe von EUR 400.121.590 (2009: EUR 400.121.590), welches in 40.012.159 (2009: 40.012.159) auf Inhaber lautende Stückaktien zerlegt ist. Weiters besteht zum Bilanzstichtag ein genehmigtes Kapital aus dem Jahre 2006 in Höhe von EUR 26.674.770 (2009: 26.674.770), welches in 2.667.477 (2009: 2.667.477) auf Inhaber lautende Stückaktien zerlegt ist. Details zur Wandelschuldverschreibung sind unter Punkt 8.10.2. dargestellt.

8.7.2. GEZAHLTE DIVIDENDE

Die in der Hauptversammlung am 15. April 2010 beschlossene Dividende wurde am 26. April 2010 ausgeschüttet.

	in EUR Mio.	Anzahl der Stammaktien in Stück (exkl. eigene Anteile)	pro Aktie in EUR
Für das Geschäftsjahr 2009 in 2010 gezahlte Dividende	19,8	79.157.871	0,25

8.8. STEUERABGRENZUNG

Aktive und passive latente Steuerabgrenzungen zum 31. Dezember 2010 und 2009 resultieren aus folgenden zeitlich begrenzten Bewertungs- und Bilanzierungsunterschieden zwischen den Buchwerten des IFRS-Konzernabschlusses und den entsprechenden steuerlichen Bemessungsgrundlagen:

in EUR Mio.	2010		2009	
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
Anpassungen an den beizulegenden Zeitwert (IAS 40)	0,0	62,5	0,0	62,1
Anpassungen an den beizulegenden Zeitwert sonstige Vermögenswerte	16,1	0,0	0,0	11,4
Summe	**16,1**	**62,5**	**0,0**	**73,5**
Derivatbewertung	23,7	0,0	17,0	0,0
Anpassungen an den beizulegenden Zeitwert sonstiger Schulden	0,0	7,3	0,0	4,0
Steuerliche Verlustvorträge	12,8	0,0	14,3	0,0
Aktive/Passive Steueransprüche bzw. -schulden	**52,6**	**69,8**	**31,3**	**77,5**
Aufrechnung von latenten Steueransprüchen und -schulden	(34,1)	(34,1)	(27,5)	(27,5)
Saldierte latente Steueransprüche und Steuerschulden	**18,4**	**35,7**	**3,8**	**50,0**

Sämtliche Änderungen der aktiven und passiven Steuerabgrenzungen sind erfolgswirksam, mit Ausnahme der latenten Steuern auf die Veränderung aus Cashflow-Hedges und sonstigen Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses in Höhe von EUR Mio. 2,9 (2009: EUR Mio. 3,9).

Die Veränderungen der latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	2010	2009
Latente Steueransprüche	3,8	8,1
Latente Steuerschulden	(50,0)	(56,4)
Bilanzansätze zum 31. Dezember des Vorjahres	(46,2)	(48,3)
Latente Steuern aus der Veränderung des Konsolidierungskreises	13,1	1,1
Latente Steuern aus dem Entstehen von temporären Differenzen	15,4	(3,4)
Latente Steuern aus der Veränderung des Ertragsteuersatzes	(1,2)	(0,1)
Latente Steuern aus der Veränderung ergebnisneutral gebuchter Cashflow Hedges inklusive Available for Sale Wertpapiere	2,5	3,9
Steuerliche Auswirkungen der Kapitalerhöhung	0,0	(0,2)
Sonstige Differenzen	(0,7)	0,8
	(17,2)	**(46,2)**
Davon		
Latente Steueransprüche	18,4	3,8
Latente Steuerschulden	(35,7)	(50,0)

8.9. SONSTIGE KURZFRISTIGE SCHULDEN

Die sonstigen kurzfristigen Schulden beinhalten insbesondere Umsatzsteuerverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuern und Eintragungsgebühren.

8.10. FINANZINSTRUMENTE

8.10.1. FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Unter den langfristigen finanziellen Vermögenswerten sind im Wesentlichen als zur Veräußerung verfügbar eingestufte Anteile an der Vienna Estate Immobilien AG, einer österreichischen Immobilienholding, sowie Anteile an der CD Deutsche Eigenheim AG, einer deutschen Immobiliengesellschaft, ausgewiesen, die mit den Anschaffungskosten bewertet sind.

Die Summe der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (abzüglich Wertberichtigungen zum 31. Dezember 2010) beläuft sich auf EUR Mio. 56,8 (2009: EUR Mio. 69,2) und umfasst Forderungen aus dem Verkauf von Objekten bzw. Liegenschaftsanteilen und Mietforderungen sowie Forderungen aus den Immobilien-, Management- und Immobiliendienstleistungsunternehmen.

Der Verkauf von Liegenschaftsanteilen erfolgt üblicherweise Zug um Zug. Wertberichtigungen sind deshalb nicht vorzunehmen. Der Verkauf von ganzen Objekten bzw. Objektgesellschaften erfolgt entweder ebenfalls Zug um Zug oder unter Einräumung kurzfristiger Zahlungsziele mit nachfolgender treuhändischer Abwicklung. Wertberichtigungen sind deshalb nicht vorzunehmen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren weiters aus dem Mietenbereich und haben im Regelfall kein Zahlungsziel. Wertminderungen von Mietforderungen werden auf Grundlage historisch belegter Erfahrungen aus Mietausfällen erfasst.

Für Mietforderungen in Höhe von EUR Mio. 16,3 (2009: EUR Mio. 15,6) wurden zum Berichtszeitpunkt unten ersichtliche Wertminderungen gebildet. Der Konzern hält Mieterkautionen in Höhe von EUR Mio. 1,9 (2009: EUR Mio. 3,2) als Sicherheit für diese offenen Posten. Aus Gesamtkonzernsicht stellt der Teil der überfälligen Forderungen kein wesentliches Bewertungsrisiko dar.

Die Altersstruktur der nicht wertgeminderten Mietforderungen des Geschäftsjahres 2010 bzw. 2009 im Konzern stellt sich wie folgt dar:

2010 in EUR Mio.	bis 30 Tage	30 bis 60 Tage	60 bis 90 Tage	90 bis 120 Tage	größer 120 Tage
Österreich, Deutschland, CEE	9,8	0,9	0,6	1,0	11,5

2009 in EUR Mio.	bis 30 Tage	30 bis 60 Tage	60 bis 90 Tage	90 bis 120 Tage	größer 120 Tage
Österreich, Deutschland, CEE	9,6	0,7	0,1	0,6	7,6

Die Veränderungen der Wertberichtigungen zeigen folgendes Bild:

in EUR Mio.	2010	2009
Stand zum 1. Jänner	3,0	2,3
Wertminderung von Forderungen – Zuführung	5,7	2,0
Ausbuchung wegen Uneinbringlichkeit/Auflösung wegen Zahlungseingang	1,2	1,3
Stand 31. Dezember	**7,5**	**3,0**

Bei der Bestimmung der Werthaltigkeit der Mietforderungen wird jeder Änderung der Bonität des Mieters zum jeweiligen Bilanzstichtag Rechnung getragen. Es besteht keine nennenswerte Konzentration des Kreditrisikos, da der Mieterbestand sehr breit ist und keine Konzentration und Korrelation bestehen. Das Management ist daher der Überzeugung, dass keine über die bereits erfassten Wertminderungen hinausgehende Risikovorsorge notwendig ist.

Die kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

in EUR Mio.	2010	2009
Treuhandgelder aus Liegenschaftsverkäufen	19,7	6,3
Kurzfristige Finanzierungen und Darlehen	1,4	3,9
Zinsabgrenzung Derivatzahlungen bzw. positive Marktbewertung	10,8	1,1
Übrige	8,2	5,9
Gesamt	**40,1**	**17,2**

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.
In den sonstigen kurzfristigen Finanzierungen und Darlehen sind Forderungen gegenüber nahe stehenden Gesellschaften bzw. Personen im Ausmaß von EUR Mio. 0,0 (2009: EUR Mio. 0,3) enthalten. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Kapitel 13.3 (Sonstige Leistungsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen) hingewiesen.
Zum Bilanzstichtag bestehen keine vertraglichen Aufrechnungsvereinbarungen (2009: EUR Mio. 0,0).

8.10.2. FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

Die Erhöhung der lang- und kurzfristigen Kreditverbindlichkeiten (ohne Anleihe und Wandelschuldverschreibung) stellt sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	2010	2009
Stand am 01. Jänner	1.289,1	1.333,0
Zuzählung	303,8	213,3
Zugang aus Erweiterung des Konsolidierungskreises (ECO Konzern)	369,6	0,0
Laufende Tilgungen	(41,1)	(45,1)
Rückzahlungen aus Transaktionen	(253,4)	(212,1)
Stand am 31. Dezember	**1.668,0**	**1.289,1**

Fünf österreichische und deutsche Kreditinstitute haben an den kurz- und langfristigen Bankverbindlichkeiten einen Anteil von insgesamt rund EUR Mio. 807,4. Das Kreditobligo dieser Banken liegt in Bandbreiten zwischen rund EUR Mio. 258,8 und EUR Mio. 73,0. Weitere sechs Kreditinstitute haben einen Anteil von rund EUR Mio. 354,1, welcher in Bandbreiten zwischen EUR Mio. 68,1 und EUR Mio. 47,3 liegt. Das restliche Kreditobligo von rund EUR Mio. 506,5 verteilt sich auf weitere 41 in- und ausländische Bankinstitute, mit Kreditobligos von jeweils unter EUR Mio. 44,5.
Die Kreditverbindlichkeiten wurden um die jeweils im Zusammenhang stehenden Geld- bzw. Transaktionskosten in Höhe von EUR Mio. 10,8 (2009: EUR Mio. 11,1) gekürzt.
Zum Ende der Berichtsperiode weisen die Kreditverbindlichkeiten (vor Abzug von Transaktionskosten) des Konzerns nachfolgende Fälligkeiten aus (die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, nicht abgezinsten Zahlungen). Ebenso zeigt die nachfolgende Tabelle eine Übersicht des fixen und variabel verzinsten Finanzierungsvolumens:

2010 in EUR Mio.	Finanzierungs- volumen*)	davon fix verzinst	davon variabel verzinst
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	235,0	57,4	177,6
davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	597,8	235,8	362,0
davon Restlaufzeit über 5 Jahre	1.171,8	237,1	934,7
Gesamt	**2.004,6**	**530,3**	**1.474,3**

2009 in EUR Mio.	Finanzierungs- volumen*)	davon fix verzinst	davon variabel verzinst
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	101,8	5,4	96,4
davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	575,7	277,4	298,3
davon Restlaufzeit über 5 Jahre	825,4	131,0	694,5
Gesamt	**1.502,9**	**413,8**	**1.089,2**

*) Vor Abzug von Transaktionskosten

Das variabel verzinste Finanzierungsvolumen im Ausmaß von EUR Mio. 1.474,3 ist über Zinsabsicherungsgeschäfte von rund EUR Mio. 1.126,4 abgesichert. Das gesamte Kreditvolumen der conwert-Gruppe ist somit (unter Berücksichtigung von Bauspardarlehen in der Höhe von EUR Mio. 54,9) zu rund 85,4 % gegen künftige Zinssatzänderungen abgesichert. Der Betrag aus Zahlungen bis zu einem Jahr von EUR Mio. 235,0 setzt sich aus Kreditprolongationen, Regeltilgungen und ausgenutzten Betriebsmittelkrediten zusammen. Der Differenzbetrag zu den in der Bilanz ausgewiesenen kurzfristigen Kreditverbindlichkeiten in Höhe von EUR Mio. 456,1 betrifft den lang-fristigen Teil der Kreditverbindlichkeiten der zum Verkauf gehaltenen Immobilien.

Die Kreditverbindlichkeiten bestehen aus variabel verzinsten und fix verzinsten Krediten. Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht der fix verzinsten Kredite in Höhe von EUR Mio. 92,9 (2009: EUR Mio. 100,5).

Art der Finanzierung	Effektivverzinsung per 31.12.2010 in %	Zinsen variabel/fix	Fälligkeit	Buchwert in EUR Mio.
Investitionskredit(e)	1,00	Fix	01.10.2043	0,3
Investitionskredit(e)	1,00	Fix	30.06.2043	0,8
Investitionskredit(e)	3,50	Fix	28.07.2028	6,5
Investitionskredit(e)	3,60	Fix	30.07.2039	1,1
Investitionskredit(e)	3,60	Fix	30.05.2038	7,2
Investitionskredit(e)	3,70	Fix	30.05.2029	1,2
Investitionskredit(e)	3,70	Fix	30.06.2016	11,4
Investitionskredit(e)	3,75	Fix	30.10.2035	0,9
Investitionskredit(e)	3,75	Fix	30.09.2025	20,3
Investitionskredit(e)	3,80	Fix	28.02.2031	2,1
Investitionskredit(e)	3,80	Fix	30.04.2015	0,7
Investitionskredit(e)	3,94	Fix	28.02.2015	2,1
Investitionskredit(e)	4,43	Fix	30.07.2039	14,0
Investitionskredit(e)	4,47	Fix	01.07.2013	3,5
Investitionskredit(e)	4,60	Fix	01.07.2013	1,4
Investitionskredit(e)	4,63	Fix	21.06.2021	0,4
Investitionskredit(e)	4,72	Fix	30.09.2013	0,6
Investitionskredit(e)	4,72	Fix	31.10.2013	2,6
Investitionskredit(e)	4,76	Fix	01.10.2013	1,9
Investitionskredit(e)	4,86	Fix	30.01.2013	3,1
Investitionskredit(e)	4,88	Fix	15.10.2038	7,1
Investitionskredit(e)	4,93	Fix	01.02.2014	2,3
Investitionskredit(e)	5,13	Fix	15.06.2024	1,0
Investitionskredit(e)	5,43	Fix	01.02.2014	0,5

Art der Finanzierung	Effektivverzinsung per 31.12.2009 in %	Zinsen variabel/fix	Fälligkeit	Buchwert in EUR Mio.
Investitionskredit(e)	1,00	Fix	01.01.2043	0,3
Investitionskredit(e)	3,07	Fix	28.07.2028	6,6
Investitionskredit(e)	3,36	Fix	30.05.2038	7,3
Investitionskredit(e)	3,70	Fix	30.06.2016	13,4
Investitionskredit(e)	3,70	Fix	30.05.2029	1,2
Investitionskredit(e)	3,75	Fix	30.09.2025	21,4
Investitionskredit(e)	4,36	Fix	15.01.2012	11,2
Investitionskredit(e)	4,43	Fix	30.07.2039	14,3
Investitionskredit(e)	4,47	Fix	31.07.2013	3,5
Investitionskredit(e)	4,60	Fix	02.09.2013	1,4
Investitionskredit(e)	4,63	Fix	21.06.2021	0,4
Investitionskredit(e)	4,72	Fix	30.09.2013	0,7
Investitionskredit(e)	4,72	Fix	31.10.2013	2,6
Investitionskredit(e)	4,76	Fix	31.03.2014	1,9
Investitionskredit(e)	4,86	Fix	30.01.2013	3,2
Investitionskredit(e)	4,88	Fix	15.10.2038	7,3
Investitionskredit(e)	4,93	Fix	31.03.2014	2,3
Investitionskredit(e)	5,13	Fix	15.06.2024	1,0
Investitionskredit(e)	5,43	Fix	28.02.2014	0,5

Aufgrund der großen Anzahl an Krediten und der breiten Streuung der kreditgewährenden Bankinstitute ist eine detaillierte Aufgliederung der Kreditgeber und Laufzeiten nicht sinnvoll. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz (ohne unbare Effekte) beträgt für kurzfristige Kreditverbindlichkeiten in 2010 3,82 % (2009: 4,55 %) und für langfristige Finanzverbindlichkeiten in 2010 4,17 % (2009: 4,15 %). Zum Jahresende verfügt der Konzern über noch nicht ausgenutzte Kreditlinien von EUR Mio. 9,2 (2009: EUR Mio. 16,8).
Kreditverbindlichkeiten im Ausmaß von EUR Mio. 1.604,6 (ausgenommen kurzfristige Betriebsmittelkredite) sind mittels Hypotheken dinglich besichert. Darüber hinaus sind bestehende und künftige Mietforderungen im üblichen Ausmaß zediert.
Unter den langfristigen Kreditverbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing mit Gesamtlaufzeiten zwischen 240 und 300 Monaten dargestellt. Im Jahr 2010 wurden insgesamt EUR Mio. 10,6 (2009: EUR Mio. 3,1) an Leasingzahlungen bestehend aus EUR Mio. 9,0 (2009: EUR Mio. 0,7) an Kapitaltilgung sowie EUR Mio. 1,6 (2009: EUR Mio. 2,4) an Zinszahlungen geleistet.

Der Nettobuchwert der Leasingverbindlichkeit zum 31. Dezember 2010 beträgt EUR Mio. 79,1 (2009: EUR Mio. 74,1). Der Barwert der zukünftigen Mindestleasingzahlungen wurde durch die Abzinsung dieser mit dem Zinssatz 5,0 % (2009: 5,0 %) berechnet und stellt sich wie folgt dar:

2010 in EUR Mio.	Summe	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Mindestleasingzahlungen	147,2	3,0	16,1	128,0
abzüglich:				
Zukünftige Finanzierungskosten	68,1	1,9	11,7	54,6
Barwert der Leasingverpflichtungen	75,9			
Nettobuchwert	**79,1**			

2009 in EUR Mio.				
Mindestleasingzahlungen	155,8	2,3	13,8	139,7
abzüglich:				
Zukünftige Finanzierungskosten	81,7	1,7	12,1	67,9
Barwert der Leasingverpflichtungen	73,9			
Nettobuchwert	**74,1**			

Die Kriterien für die Klassifizierung als Finanzierungsleasing waren im Wesentlichen der Barwert- und der Laufzeittest. Zudem bestehen eine Ankaufsoption zu vorteilhaften Bedingungen am Ende der Laufzeit sowie eine Verlängerungs- und Preisanpassungsklausel.
Die wesentlichsten Leasingvereinbarungen stellen sich wie folgt dar:
+ Der Leasingnehmer übernimmt die Leasingobjekte (Miethaus) im bestehenden Zustand zur Nutzung:
+ Bei Abschluss des Leasingvertrages bereits bestehende Bestandsverhältnisse am Leasingobjekt sowie auch künftig abzuschließende Bestandsverträge und die daraus resultierenden Nutzen und Lasten stehen ausschließlich dem Leasingnehmer zu.
+ Die Verwaltung der Bestandsverträge obliegt dem Leasingnehmer.
+ Nach Ende der Laufzeit des Leasingvertrages besteht die Möglichkeit, sowohl die Geschäftsanteile an der Leasinggebergesellschaft als auch die Leasingobjekte zu erwerben.

ANLEIHEVERBINDLICHKEITEN

Im Geschäftsjahr 2004 wurden 100.000 auf Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 500 im Gesamtwert von EUR 50.000.000 begeben. Der Ausgabekurs der Teilschuldverschreibungen wurde mit Kurs 101,441 festgelegt. Das über den Rückzahlungsbetrag hinausgehende Aufgeld aus der Begebung der Anleihe wird über die Laufzeit der Anleihe ergebniswirksam aufgelöst. Die Laufzeit der Teilschuldverschreibung beginnt am 1. Dezember 2004 und endet mit Ablauf des 30. November 2011 und beträgt somit sieben Jahre. Die Teilschuldverschreibungen sind endfällig und werden am 1. Dezember 2011 zum Nennwert zurückgezahlt. Die Zinsen für die Teilschuldverschreibungen sind mit 4,375 % p.a. nachträglich am 1. Dezember eines jeden Jahres zahlbar, wobei der erste Zinszahlungstermin der 1. Dezember 2005 war. Der Effektivzinssatz für die Anleihe beträgt 4,7 % (2009: 4,7 %). Der Marktwert der Anleihe beträgt EUR Mio. 50,3 (2009: EUR Mio. 50,0). Die Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von EUR Mio. 49,8 wurden um die aus der Begebung der Anleihe resultierenden Transaktionskosten in Höhe von EUR Mio. 0,2 (2009: EUR Mio. 0,5) gekürzt. Die Transaktionskosten werden über die Laufzeit der Kreditverbindlichkeiten bzw. der Anleihe linear ergebniswirksam aufgelöst.

Sämtliche Liegenschaften der conwert Invest GmbH im Ausmaß von EUR Mio. 97,3 (2009: EUR Mio. 94,9) dienen der hypothekarischen Besicherung für die Anleiheverbindlichkeiten. Zum Bilanzstichtag waren sämtliche hypothekarischen Besicherungen eingetragen.

WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG

Am 7. November 2007 hat der Konzern eine Wandelanleihe zu 100.000 EUR pro Stück um einem Gesamtwert von EUR Mio. 196,4 emittiert. Der Umwandlungspreis beträgt 130 % vom Aktienkurs der Stammaktien am Tag, an dem die Wandelanleihe emittiert wurde. Das Wandlungsrecht kann jederzeit im Zeitraum vom 27. Dezember 2007 bis zum 3. November 2014 ausgeübt werden. Wird das Wandlungsrecht nicht ausgeübt, werden die Anleihen am 12. November 2014 zu jeweils EUR 111.490 pro Stück zurückgezahlt. Die Zinszahlung erfolgt jährlich bis zur Glattstellung und beträgt 1,5 % p.a.

Der Anleihegläubiger ist berechtigt, mit Wirkung zum 12. November 2012 alle oder einzelne seiner Schuldverschreibungen, die noch nicht gewandelt oder zurückgezahlt sind, zu kündigen. Die Emittentin hat das Recht, am oder nach dem 24. November 2010 die Anleihe vorzeitig zum jeweiligen Rückzahlungspreis zurückzuzahlen, wenn der Kurswert der aus der Wandlung zu liefernden Stammaktien an 20 von 30 aufeinanderfolgenden Börsentagen mindestens 130 % des jeweiligen Rückzahlungsbetrages ausmacht. Im 4. Quartal des Geschäftsjahres 2008 hat der Konzern mit dem Rückkauf der Wandelschuldverschreibung begonnen. Bis zum Bilanzstichtag waren Wandelschuldverschreibungen im Nominale von EUR Mio. 34,3 (bis 31.12.2009: EUR Mio. 24,0) um EUR Mio. 21,0 (inkl. Nebenkosten, bis 31.12.2009: EUR Mio. 12,3) rückgekauft. Dies entspricht 2.393.580 (bis 31.12.2009: 1.610.462) Stück Aktien. Der Wandlungspreis wurde aufgrund der Auszahlung der Bardividende von bisher EUR 14,90 auf EUR 14,33 angepasst.

Im 1. Quartal 2010 hat der conwert-Konzern eine Wandelanleihe zu EUR 100.000 pro Stück um einen Gesamtwert von EUR Mio. 135,0 emittiert. Die Laufzeit der Wandelschuldverschreibung beträgt sechs Jahre (Fälligkeitstag 1. Februar 2016). Die Inhaber haben das Recht, ihre Wandelschuldverschreibung vier Jahre nach Emission zum Nennbetrag einschließlich aufgelaufener Stückzinsen vorzeitig fällig zu stellen. Die Wandelschuldverschreibung wurde zu 100 % des Nennbetrages von EUR 100.000 ausgegeben. Der halbjährlich zu zahlende Kupon beträgt 5,25 % p.a. Der Wandlungspreis wurde aufgrund der Auszahlung der Bardividende von bisher EUR 12,06 auf EUR 11,60 angepasst.

Der Nettoerlös aus der Ausgabe der Anleihe wurde in eine Fremdkapitalkomponente und eine Eigenkapitalkomponente (welche der der Option zur Wandlung der Verbindlichkeit in Eigenkapital des Konzerns zurechenbaren Restgröße entspricht) aufgeteilt. Die Aufteilung stellt sich per 31. Dezember 2010 und 2009 wie folgt dar:

WANDELANLEIHE 2010 – 2016

2010	in EUR Mio.
Ausgabeerlös (ohne anteilige Transaktionskosten) abzgl Rückkauf	135,0
Fremdkapitalkomponente zum Stichtag	124,8
Eigenkapitalkomponente	10,2

Die Eigenkapitalkomponente der Wandelschuldverschreibung, die dem mit der Anleihe verbundenen Wandlungsrecht zuzuordnen ist, ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Ausgabeerlös und dem unter Zugrundelegung eines marktgerechten Zinssatzes von 6,9 % ermittelten Barwert der Fremdkapitalkomponente. Die Eigenkapitalkomponente in Höhe von EUR Mio. 10,2 abzüglich auf die Eigenkapitalkomponente entfallender Transaktionskosten in Höhe von EUR Mio. 0,1 wurde dem Eigenkapital zugeführt.

Die Fremdkapitalkomponente wird zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich Transaktionskosten in Höhe von EUR Mio. 1,2 bewertet. Der gesamte Zinsaufwand der Wandelanleihe im laufenden Geschäftsjahr betrug EUR Mio. 5,8, bestehend aus zahlungswirksamen Zinsen in Höhe von EUR Mio. 4,7, Zuschreibungen des Bondanteiles in Höhe von EUR Mio. 1,0 und Auflösung von Emissionskosten in Höhe von EUR Mio. 0,1.

WANDELANLEIHE 2007 – 2014

2010	in EUR Mio.
Ausgabeerlös (ohne anteilige Transaktionskosten) abzgl Rückkauf	162,1
Fremdkapitalkomponente zum Stichtag	151,2
Eigenkapitalkomponente	29,4

2009	in EUR Mio.
Ausgabeerlös (ohne anteilige Transaktionskosten) abzgl Rückkauf	170,9
Fremdkapitalkomponente zum Stichtag	152,5
Eigenkapitalkomponente	30,3

Die Eigenkapitalkomponente der Wandelschuldverschreibung, die dem mit der Anleihe verbundenen Wandlungsrecht zuzuordnen ist, ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Ausgabeerlös und dem unter Zugrundelegung eines marktgerechten Zinssatzes von 6,2 % (2009: 6,2 %) ermittelten Barwert der Fremdkapitalkomponente. Über den Rückerwerb der Wandelschuldverschreibung im Berichtszeitraum wurde die Eigenkapitalkomponente der Wandelschuldverschreibung um EUR Mio. 0,9 auf EUR Mio. 29,4 reduziert.
Die Fremdkapitalkomponente wird zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich Transaktionskosten in Höhe von EUR Mio. 1,5 (2009: EUR Mio. 1,9) bewertet. Die Fremdkapitalkomponente zum Ausgabezeitpunkt betrug EUR Mio. 162,5. Der gesamte Zinsaufwand der Wandelanleihe im laufenden Geschäftsjahr betrug EUR Mio. 9,0, bestehend aus zahlungswirksamen Zinsen in Höhe von EUR Mio. 2,4 und Zuschreibungen des Bondanteiles in Höhe von EUR Mio. 6,3 und Auflösung von Emissionskosten in Höhe von EUR Mio. 0,3.
Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Mieterfinanzierungsbeiträge sind geförderten Wohn-Neubauten zuzuordnen. Diese Mieterbeiträge sind im Kündigungsfall an den Mieter zu refundieren. Mit Neuvermietung besteht jedoch seitens des Vermieters erneut ein Anspruch auf Einzahlung der Mieterfinanzierungsbeiträge, weshalb diese unter den langfristigen Verbindlichkeiten dargestellt wurden.

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Schulden gliedern sich wie folgt:

in EUR Mio.	2010	2009
Kautionen	1,9	3,4
Mietzinsvorauszahlungen	0,7	0,3
Hausverwaltungen	5,6	2,2
Übrige	11,7	6,0
Gesamt	**19,9**	**11,9**

Die Fälligkeiten der finanziellen Verbindlichkeiten sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, nicht abgezinsten Zahlungen. Die Zahlungsströme der derivativen Finanzinstrumente sind in den Zahlungsströmen der langfristigen Kreditverbindlichkeiten enthalten.

2010 in EUR Mio.	Summe	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	1.903,9	211,3	565,3	1.127,3
Anleiheverbindlichkeiten	52,2	52,2	0,0	0,0
Wandelschuldverschreibung	346,4	9,6	198,2	138,6
Mieterfinanzierungsbeiträge	16,4	0,0	0,0	16,4
Sonstige langfristige Schulden	5,3	0,3	3,6	1,4
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	477,8	60,2	123,4	294,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	40,7	40,7	0,0	0,0
Sonstige finanzielle Schulden	19,9	18,0	0,0	1,9
Sonstige kurzfristige Schulden	4,5	4,5	0,0	0,0
2009 in EUR Mio.				
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	1.555,1	53,6	471,5	1.030,0
Anleiheverbindlichkeiten	54,4	2,2	52,2	0,0
Wandelschuldverschreibung	183,7	2,6	181,1	0,0
Mieterfinanzierungsbeiträge	13,6	0,0	0,0	13,6
Sonstige langfristige Schulden	2,1	0,0	0,8	1,3
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	330,7	96,7	85,4	148,6
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32,7	32,7	0,0	0,0
Sonstige finanzielle Schulden	11,9	8,8	0,0	3,1
Sonstige kurzfristige Schulden	8,5	8,5	0,0	0,0

Von den Kreditverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von über 5 Jahren in der Höhe von EUR Mio. 1.421,5 (2009: EUR Mio. 1.178,6) hat ein Betrag von EUR Mio. 659,9 (2009: EUR Mio. 610,0) eine Restlaufzeit von über 10 Jahren.

8.10.3. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE UND SICHERUNGSBEZIEHUNGEN

Der conwert-Konzern schließt eine Reihe von derivativen Finanzinstrumenten zur Steuerung seiner Zinsrisiken ab. Darunter befinden sich Zinsswaps und Zinscaps. Der beizulegende Zeitwert für die Sicherungsgeschäfte wird auf Basis der Marktbewertung zum Bilanzstichtag ermittelt.

Im Geschäftsjahr 2010 wurde ein negativer Betrag in Höhe von EUR Mio. 1,0 (net of tax) (2009: EUR Mio. 11,0) im sonstigen Ergebnis erfasst. Ein Betrag in Höhe von EUR Mio. 1,2 (2009: EUR Mio. 0,0) wurde in den Finanzaufwendungen (Zinsaufwendungen für Darlehen und Kontokorrente) erfasst.

Zum Bilanzstichtag hielt der Konzern folgende derivative Finanzinstrumente, die nach IAS 39 erfolgsneutral als Cashflow-Hedges erfasst wurden:

Kreditinstitute	Derivat	Währung	Beginn	Ende	Absicherung	Referenzwert 31.12.2010 in EUR Mio.	Fixierter Zinssatz	Referenzzinssatz	Marktwert 31.12.2010 in EUR Mio.
Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG	Zins-Cap	EUR	01.03.04	01.03.11	Zinsänderung	20.000	4,000	3-M-EURIBOR	0,0
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	EUR	24.11.04	24.11.11	Zinsänderung	25.000	3,740	3-M-EURIBOR	(0,6)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	EUR	24.11.04	24.11.11	Zinsänderung	25.000	3,800	3-M-EURIBOR	(0,6)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	EUR	02.01.07	30.12.11	Zinsänderung	27.014	3,870	3-M-EURIBOR	(0,7)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	EUR	15.03.10	15.03.13	Zinsänderung	11.089	4,150	3-M-EURIBOR	(0,7)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	EUR	15.03.06	31.12.13	Zinsänderung	6.650	3,720	3-M-EURIBOR	(0,3)
Investkredit AG	Zins-Swap	EUR	09.06.06	30.06.14	Zinsänderung	2.623	4,250	6-M-EURIBOR	(0,2)
Investkredit AG	Zins-Swap	EUR	02.01.06	01.07.14	Zinsänderung	1.857	3,400	6-M-EURIBOR	(0,1)
Investkredit AG	Zins-Swap	EUR	02.01.06	01.07.14	Zinsänderung	991	3,400	6-M-EURIBOR	(0,0)
Investkredit AG	Zins-Swap	EUR	02.01.06	01.07.14	Zinsänderung	3.286	3,400	6-M-EURIBOR	(0,1)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	EUR	17.06.05	17.06.15	Zinsänderung	2.000	3,680	3-M-EURIBOR	(0,1)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	EUR	20.06.05	22.06.15	Zinsänderung	2.000	3,680	3-M-EURIBOR	(0,1)
DZ Bank AG	Zins-Cap	EUR	19.05.10	30.06.15	Zinsänderung	1.650	4,000	3-M-EURIBOR	0,0
Investkredit AG	Zins-Cap	EUR	30.12.05	30.06.15	Zinsänderung	6.310	3,250	3-M-EURIBOR	0,1
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	EUR	12.01.06	31.12.15	Zinsänderung	5.700	3,495	3-M-EURIBOR	(0,3)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	EUR	12.01.06	31.12.15	Zinsänderung	5.700	3,495	3-M-EURIBOR	(0,3)
Investkredit AG	Zins-Swap	EUR	30.12.05	31.12.15	Zinsänderung	6.481	3,450	3-M-EURIBOR	(0,3)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	EUR	01.02.06	31.12.15	Zinsänderung	16.525	3,460	3-M-EURIBOR	(0,8)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Cap	EUR	02.01.06	01.01.16	Zinsänderung	2.062	3,500	3-M-EURIBOR	0,0
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	EUR	02.01.06	01.01.16	Zinsänderung	4.836	3,530	3-M-EURIBOR	(0,2)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	EUR	02.01.06	04.01.16	Zinsänderung	2.389	3,450	3-M-EURIBOR	(0,1)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	EUR	02.01.06	04.01.16	Zinsänderung	2.419	3,450	3-M-EURIBOR	(0,1)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	EUR	01.02.06	01.02.16	Zinsänderung	10.339	3,470	3-M-EURIBOR	(0,5)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	EUR	31.03.06	31.03.16	Zinsänderung	2.736	3,860	3-M-EURIBOR	(0,2)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	EUR	31.03.06	31.03.16	Zinsänderung	6.414	3,840	3-M-EURIBOR	(0,4)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	EUR	31.03.06	31.03.16	Zinsänderung	11.754	3,840	3-M-EURIBOR	(0,8)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	EUR	03.04.06	01.04.16	Zinsänderung	4.880	3,890	3-M-EURIBOR	(0,3)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	EUR	03.04.06	01.04.16	Zinsänderung	15.417	3,890	3-M-EURIBOR	(1,0)
Landesbank Berlin	Zins-Swap	EUR	31.12.09	31.05.16	Zinsänderung	16.500	4,150	3-M-EURIBOR	(1,5)
EUROHYPO AG	Zins-Swap	EUR	30.06.06	31.05.16	Zinsänderung	13.065	4,150	3-M-EURIBOR	(1,1)
BAWAG P.S.K. AG	Zins-Swap	EUR	30.09.09	30.06.16	Zinsänderung	26.000	4,150	3-M-EURIBOR	(2,4)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	EUR	04.08.06	30.06.16	Zinsänderung	39.775	4,060	3-M-EURIBOR	(3,1)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	EUR	04.08.06	30.06.16	Zinsänderung	16.775	4,060	3-M-EURIBOR	(1,3)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	EUR	30.09.09	30.09.16	Zinsänderung	56.273	3,183	6-M-EURIBOR	(1,6)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	EUR	30.09.09	30.09.16	Zinsänderung	33.863	3,183	6-M-EURIBOR	(1,0)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	EUR	30.09.09	30.09.16	Zinsänderung	8.589	3,183	6-M-EURIBOR	(0,3)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	EUR	07.05.07	08.05.17	Zinsänderung	20.000	4,090	3-M-EURIBOR	(2,1)
Barclays Capital	Zins-Swap	EUR	31.07.07	26.06.17	Zinsänderung	100.000	4,080	3-M-EURIBOR	(10,0)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	EUR	02.10.08	30.06.17	Zinsänderung	20.000	4,870	3-M-EURIBOR	(2,8)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	EUR	10.07.08	06.07.17	Zinsänderung	50.000	4,380	3-M-EURIBOR	(5,7)
Landesbank Berlin	Zins-Cap	EUR	30.04.09	30.09.17	Zinsänderung	430	4,200	3-M-EURIBOR	0,0
Barclays Capital	Zins-Swap	EUR	01.10.07	01.10.17	Zinsänderung	50.000	4,160	3-M-EURIBOR	(5,7)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	EUR	01.10.07	02.10.17	Zinsänderung	50.000	4,680	3-M-EURIBOR	(6,0)
Barclays Capital	Zins-Swap	EUR	01.10.07	02.10.17	Zinsänderung	20.000	4,687	3-M-EURIBOR	(2,8)
Landesbank Berlin	Zins-Swap	EUR	31.03.08	31.03.18	Zinsänderung	5.000	4,280	3-M-EURIBOR	(0,5)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	EUR	30.07.08	30.04.18	Zinsänderung	10.000	4,495	3-M-EURIBOR	(1,2)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Collar	EUR	30.07.08	30.04.18	Zinsänderung	37.000	4,800	3-M-EURIBOR	(1,3)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	EUR	22.08.08	22.08.18	Zinsänderung	14.000	4,200	3-M-EURIBOR	(2,6)
Kreissparkasse Köln	Zins-Swap	EUR	01.10.08	01.10.18	Zinsänderung	7.000	4,500	3-M-EURIBOR	(0,9)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	EUR	07.10.08	08.10.18	Zinsänderung	50.000	4,310	3-M-EURIBOR	(4,9)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	EUR	07.10.08	08.10.18	Zinsänderung	30.000	4,330	3-M-EURIBOR	(3,0)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Cap	EUR	01.04.10	31.03.20	Zinsänderung	20.000	4,000	3-M-EURIBOR	0,9
Raiffeisenbank International AG	Zins-Cap	EUR	31.03.10	31.03.20	Zinsänderung	12.330	4,000	3-M-EURIBOR	0,6
Raiffeisenbank International AG	Zins-Cap	EUR	31.03.10	31.03.20	Zinsänderung	30.000	4,000	3-M-EURIBOR	1,4
Barclays Capital	Zins-Floor	EUR	30.09.10	31.03.20	Zinsänderung	150.000	3,990	3-M-EURIBOR	(18,3)
Barclays Capital	Zins-Cap	EUR	01.07.10	01.04.20	Zinsänderung	20.000	4,000	3-M-EURIBOR	1,0
Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG	Zins-Cap	EUR	01.04.10	01.04.20	Zinsänderung	20.000	4,000	3-M-EURIBOR	0,9
Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG	Zins-Cap	EUR	01.07.10	01.04.20	Zinsänderung	40.000	4,000	3-M-EURIBOR	1,7
BAWAG P.S.K. AG	Zins-Swap	EUR	01.10.07	01.10.20	Zinsänderung	30.000	4,490	3-M-EURIBOR	(3,8)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	EUR	02.01.12	30.12.22	Zinsänderung	35.000	3,985	3-M-EURIBOR	(1,2)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	EUR	07.08.03	01.07.23	Zinsänderung	3.250	4,373	12-M-EURIBOR	(0,3)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Cap	EUR	31.03.10	31.03.25	Zinsänderung	7.670	4,000	3-M-EURIBOR	0,4
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	EUR	15.03.06	31.12.25	Zinsänderung	25.500	4,430	SMR Emittenten gesamt	(0,4)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	EUR	01.07.16	30.06.26	Zinsänderung	30.000	4,600	3-M-EURIBOR	(0,6)
Österr. Volksbanken AG	Zins-Swap	EUR	31.03.06	01.10.27	Zinsänderung	10.303	3,955	3-M-EURIBOR	(0,7)

Zum 31. Dezember 2009 hielt der Konzern folgende derivative Finanzinstrumente, die nach IAS 39 erfolgsneutral als Cashflow-Hedges erfasst wurden:

Kreditinstitute	Derivat	Währung	Beginn	Ende	Absicherung	Referenzwert 31.12.2009 in EUR Mio.	Fixierter Zinssatz	Referenzzinssatz	Marktwert 31.12.2009 in EUR Mio.
Landesbank Berlin	Zins-Cap	EUR	30.04.09	30.09.17	Zinsänderung	0,4	4,200	3-M-EURIBOR	0,0
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	EUR	02.01.07	30.12.11	Zinsänderung	27,7	3,870	3-M-EURIBOR	(1,2)
Investkredit AG	Zins-Swap	EUR	09.06.06	30.06.14	Zinsänderung	2,7	4,250	6-M-EURIBOR	(0,2)
Investkredit AG	Zins-Swap	EUR	02.01.06	01.07.14	Zinsänderung	1,9	3,400	6-M-EURIBOR	(0,1)
Investkredit AG	Zins-Swap	EUR	02.01.06	01.07.14	Zinsänderung	1,0	3,400	6-M-EURIBOR	(0,0)
Investkredit AG	Zins-Swap	EUR	02.01.06	01.07.14	Zinsänderung	3,4	3,400	6-M-EURIBOR	(0,1)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Cap	EUR	17.06.05	17.06.10	Zinsänderung	2,0	3,250	3-M-EURIBOR	(0,0)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	EUR	17.06.05	17.06.10	Zinsänderung	2,0	3,080	3-M-EURIBOR	(0,0)
Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG	Zins-Cap	EUR	01.03.04	01.03.11	Zinsänderung	20,0	4,000	3-M-EURIBOR	0,0
Raiffeisen Zentralbank Österreich AG	Zins-Swap	EUR	24.11.04	24.11.11	Zinsänderung	25,0	3,740	3-M-EURIBOR	(1,0)
Raiffeisen Zentralbank Österreich AG	Zins-Swap	EUR	24.11.04	24.11.11	Zinsänderung	25,0	3,800	3-M-EURIBOR	(1,0)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	EUR	17.06.05	17.06.15	Zinsänderung	2,0	3,680	3-M-EURIBOR	(0,1)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	EUR	20.06.05	22.06.15	Zinsänderung	2,0	3,680	3-M-EURIBOR	(0,1)
Landesbank Berlin	Zins-Swap	EUR	31.12.09	31.05.16	Zinsänderung	16,5	4,150	3-M-EURIBOR	(1,2)
BAWAG PSK AG	Zins-Swap	EUR	30.09.09	30.06.16	Zinsänderung	26,0	4,150	3-M-EURIBOR	(1,8)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	EUR	07.05.07	08.05.17	Zinsänderung	20,0	4,090	3-M-EURIBOR	(1,9)
Barclays Capital	Zins-Swap	EUR	31.07.07	26.06.17	Zinsänderung	100,0	4,080	3-M-EURIBOR	(8,6)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	EUR	02.10.08	30.06.17	Zinsänderung	20,0	4,870	3-M-EURIBOR	(2,5)
Raiffeisen Zentralbank Österreich AG	Zins-Swap	EUR	10.07.08	06.07.17	Zinsänderung	50,0	4,380	3-M-EURIBOR	(5,4)
Barclays Capital	Zins-Swap	EUR	07.07.08	06.07.17	Zinsänderung	30,0	4,435	3-M-EURIBOR	(3,3)
Barclays Capital	Zins-Swap	EUR	06.07.08	06.07.17	Zinsänderung	120,0	4,440	3-M-EURIBOR	(13,3)
Barclays Capital	Zins-Swap	EUR	01.10.07	01.10.17	Zinsänderung	50,0	4,160	3-M-EURIBOR	(5,0)
Raiffeisen Zentralbank Österreich AG	Zins-Swap	EUR	01.10.07	02.10.17	Zinsänderung	50,0	4,680	3-M-EURIBOR	(5,6)
Barclays Capital	Zins-Swap	EUR	01.10.07	02.10.17	Zinsänderung	30,0	4,701	3-M-EURIBOR	(3,7)
Barclays Capital	Zins-Swap	EUR	01.10.07	02.10.17	Zinsänderung	20,0	4,687	3-M-EURIBOR	(2,4)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	EUR	30.07.08	30.04.18	Zinsänderung	10,0	4,495	3-M-EURIBOR	(1,0)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Collar	EUR	30.07.08	30.04.18	Zinsänderung	37,0	4,800	3-M-EURIBOR	(0,8)
Raiffeisen Zentralbank Österreich AG	Zins-Swap	EUR	22.08.08	22.08.18	Zinsänderung	14,0	6,800	3-M-EURIBOR	(2,3)
Kreissparkasse Köln	Zins-Swap	EUR	01.10.08	01.10.18	Zinsänderung	7,0	4,500	3-M-EURIBOR	(0,6)
Raiffeisen Zentralbank Österreich AG	Zins-Swap	EUR	07.10.08	08.10.18	Zinsänderung	50,0	4,310	3-M-EURIBOR	(4,2)
Raiffeisen Zentralbank Österreich AG	Zins-Swap	EUR	07.08.03	01.07.23	Zinsänderung	3,5	4,373	12-M-EURIBOR	(0,3)
Landesbank Berlin	Zins-Swap	EUR	31.03.08	31.03.18	Zinsänderung	5,0	4,280	3-M-EURIBOR	(0,4)
EUROHYPO AG	Zins-Swap	EUR	30.06.06	31.05.16	Zinsänderung	13,7	4,150	3-M-EURIBOR	(0,9)

8.10.4. BEIZULEGENDER ZEITWERT VON FINANZINSTRUMENTEN

Die folgenden Methoden und Annahmen werden verwendet, um die Marktwerte einzelner Finanzinstrumente zu schätzen:

ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Der Buchwert der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente entspricht aufgrund der relativ kurzen Laufzeiten dieser Finanzinstrumente im Wesentlichen dem Marktwert.

KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN/KREDITE UND FORDERUNGEN

Der Buchwert entspricht wegen der kurzen Fälligkeit dieser Verbindlichkeiten im Wesentlichen dem Marktwert (Verkehrswert). Dies gilt auch für auf der Aktivseite ausgewiesene Kredite und Forderungen.

LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Die Verkehrswerte von langfristigen Verbindlichkeiten basieren auf den aktuellen Zinssätzen für Verbindlichkeiten mit demselben Fälligkeitsmuster. Der Verkehrswert von langfristigen Darlehen und anderen Verbindlichkeiten mit variablen Zinssätzen entspricht im Wesentlichen deren Buchwerten. Der Marktwert der festverzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beträgt zum Bilanzstichtag EUR Mio. 98,9 (2009: EUR Mio. 107,1) (siehe auch Punkt 2.4.8.2.).

ANLEIHEVERBINDLICHKEITEN

Der Marktwert der Anleihe beträgt zum Bilanzstichtag EUR Mio. 50,3 (2009: EUR Mio. 50,0), jener der beiden Wandelanleihen EUR Mio. 304,7 (2009: EUR Mio. 140,1).

DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Der beizulegende Zeitwert für die als Sicherungsinstrumente oder zu Handelszwecken gehaltenen Derivate wird auf Basis der Marktbewertung zum Bilanzstichtag ermittelt. Der beizulegende Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente wurde durch Abzinsung der erwarteten künftigen Cashflows unter Verwendung von marktüblichen Zinssätzen berechnet.

ZUR VERÄUSSERUNG VERFÜGBARE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes von notierten, zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten wurde der jeweilige Marktpreis verwendet.

Die nachfolgende Tabelle zeigt Buchwerte und beizulegende Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden im Konzern nach Kategorien:

in EUR Mio.	Zeitwerte 2010	Zeitwerte 2009	Buchwerte 2010	Buchwerte 2009
Zu Handelszwecken gehaltene derivative Finanzinstrumente	0,0	(0,07)	0,0	(0,07)
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete derivative Finanzinstrumente	(94,0)	(69,0)	(94,0)	(69,0)
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete derivative Finanzinstrumente	7,0	0,0	7,0	0,0
Zur Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	3,7	3,2	3,7	3,2
Kredite und Forderungen	165,8	159,7	165,8	159,7
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	2.125,6	1.627,1	2.090,8	1.632,4

Zum 31. Dezember 2010 hielt der Konzern folgende zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente. Der Konzern verwendet folgende Hierarchie zur Bestimmung und zum Ausweis beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten je Bewertungsverfahren:
Level 1: notierte (unangepasste) Preise auf aktiven Märkten für gleichartige Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten.
Level 2: Verfahren, bei denen sämtliche Input-Parameter, die sich wesentlich auf den erfassten beizulegenden Zeitwert auswirken, entweder direkt oder indirekt beobachtbar sind.
Level 3: Verfahren, die Input-Parameter verwenden, die sich wesentlich auf den erfassten beizulegenden Zeitwert auswirken und nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

Die nachfolgende Tabelle zeigt, wie der beizulegende Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte und Schulden im Konzern (nach Level) im Geschäftsjahr sowie im Jahr 2009 ermittelt wurde:

2010 in EUR Mio.	Level 1	Level 2	Level 3
Langfristige finanzielle Vermögenswerte	0,0	0,0	0,0
Derivative Finanzinstrumente mit effektivem Sicherungszusammenhang	0,0	(94,0)	0,0
Derivative Finanzinstrumente	0,0	7,0	0,0
Anleihe	50,3	0,0	0,0
Wandelschuldverschreibung	304,7	0,0	0,0

2009 in EUR Mio.	Level 1	Level 2	Level 3
Langfristige finanzielle Vermögenswerte	0,0	0,0	0,0
Derivative Finanzinstrumente mit effektivem Sicherungszusammenhang	0,0	(69,0)	0,0
Derivative Finanzinstrumente ohne Sicherungszusammenhang	0,0	(0,07)	0,0
Anleihe	50,0	0,0	0,0
Wandelschuldverschreibung	140,1	0,0	0,0

9. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Cashflow aus dem Erwerb von Vermögenswerten und Schulden in Form von Tochtergesellschaften:

in EUR Mio.	2010	2009
Flüssige Mittel	(39,6)	(0,9)
Immaterielle Vermögenswerte und Firmenwert	0,0	0,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	(12,0)	(0,6)
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	(146,0)	0,0
Langfristiges Vermögen	(603,5)	(76,0)
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	459,2	52,9
Anteile ohne Beherrschung	31,1	0,0
Erworbenes Reinvermögen/Schulden = Kaufpreis	**(310,8)**	**(24,6)**
Flüssige Mittel	39,6	0,9
Gewinn aus dem Erwerb unter dem Marktwert	95,3	0,0
Beizulegender Zeitwert der bereits vorhandenen at equity Beteiligung	60,7	0,0
Netto Cashflow	**(115,2)**	**(23,7)**

Cashflow aus dem Abgang von Vermögenswerten und Schulden in Form von Tochtergesellschaften:

in EUR Mio.	2010	2009
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1,3	0,1
Langfristiges Vermögen	2,5	72,1
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	0,0	(0,1)
Langfristige Verbindlichkeiten	0,0	(28,4)
Veräußertes Reinvermögen/Schulden	**3,8**	**43,7**
Verlust aus dem Abgang von Tochterunternehmen	(3,5)	0,0
Netto Cashflow	**0,3**	**43,7**

Für Zwecke der Konzern-Geldflussrechnung setzt sich der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten zum 31. Dezember wie unter Punkt 8.6. erläutert zusammen.

10. OPERATING LEASINGVERHÄLTNISSE

10.1. ANSPRÜCHE AUS OPERATING LEASINGVERHÄLTNISSEN

Der Konzern hat Operating Leasing-Verträge im Rahmen seines Vermietungsgeschäfts mit Mietern abgeschlossen. Die Mietverhältnisse sind seitens der Wohnungsmieter jederzeit kurzfristig (zwischen einem und drei Monaten) kündbar. Der unkündbare Teil des Mietverhältnisses betrifft daher lediglich durchschnittlich einen Monatsumsatz. Der entsprechende Betrag für Wohnungsmieten beläuft sich auf EUR Mio. 6,5 (2009: EUR Mio. 6,2). Der Betrag betreffend die gewerblichen Miet-verhältnisse beläuft sich auf EUR Mio. 6,5 (2009: EUR Mio. 3,4).

10.2. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN AUS OPERATING LEASINGVERHÄLTNISSEN

Der Konzern hat Leasingverträge für Kraftfahrzeuge und Büroausstattung abgeschlossen. Die durchschnittliche Laufzeit liegt zwischen drei und fünf Jahren. Sämtliche Leasingverträge wurden zu üblichen Konditionen abgeschlossen.

11. EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Zum Abschlussstichtag bestehen im Konzern Eventualschulden von insgesamt EUR Mio. 0,6 (2009: EUR Mio. 0,8).

12. ZIELSETZUNG UND METHODEN DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten Finanzinstrumente – mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente – umfassen Bankdarlehen und Kontokorrentkredite, Schuldverschreibungen, Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie gewährte Darlehen. Der Hauptzweck dieser Finanzierungsinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über verschiedene finanzielle Vermögenswerte wie zum Beispiel Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus Objektverkäufen sowie Wohnungsverkäufen, Mietforderungen sowie Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen, die unmittelbar aus der Geschäftstätigkeit resultieren.
Des Weiteren verfügt der Konzern über derivative Finanzinstrumente. Hierzu gehören Zinsswaps, deren Zweck die Absicherung gegen Zinsrisiken ist, die aus der Geschäftstätigkeit des Konzerns und seinen Finanzierungsquellen resultieren.
Im Konzern werden keine Held-to-Maturity Securities gehalten.
Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns umfassen zinsbedingte Cashflow-Risiken sowie Liquiditäts-, Währungs- und Kreditrisiken. Das Management beschließt Strategien und Verfahren zur Steuerung einzelner Risikoarten, die im Folgenden dargestellt werden.

ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze, dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus den finanziellen Verbindlichkeiten mit einem variablen Zinssatz. Die Steuerung des Zinsaufwandes des Konzerns erfolgt durch eine Kombination von festverzinslichem und variabel verzinslichem Fremdkapital. Der Konzern ist dabei, unter ständiger Beobachtung der Finanzmärkte, bestrebt, einen Großteil seines verzinslichen Fremdkapitals festverzinslich zu stellen. Zur Erreichung dieser Zielsetzung schließt der Konzern Zinsswaps ab, bei denen der Konzern in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vorab vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner tauscht. Zum 31. Dezember 2010 waren unter Berücksichtigung bestehender Zinsswaps rund 85,3 % (2009: 84,3 %) des Fremdkapitals des Konzerns festverzinslich.

ÜBERSICHT ÜBER DAS ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses vor Steuern gegenüber einer nach vernünftigem Ermessen grundsätzlich möglichen Änderung der Zinssätze (aufgrund der Auswirkungen auf den restlichen Prozentsatz der variabel verzinslichen Darlehen). Die verzinslichen Kredite werden auf Basis Verzinsung 3-Monats-EURIBOR, 6-Monats-EURIBOR, 12-Monats-EURIBOR, sowie einer Kombination zwischen Sekundärmarktrendite und EURIBOR abgeschlossen. Da bei den variabel verzinslichen Krediten der 3-Monats-EURIBOR als Basiszinssatz dominiert, wurde nachfolgende Sensitivitätsanalyse auf diesen Bereich beschränkt.

	Erhöhung / Verringerung in Basispunkten	Auswirkungen auf das Ergebnis vor Steuern in EUR Mio.
31.12.2010		
3-Monats-EURIBOR	+50	(1,0)
3-Monats-EURIBOR	+100	(2,0)
3-Monats-EURIBOR	-50	1,0
3-Monats-EURIBOR	-100	2,0
31.12.2009		
3-Monats-EURIBOR	+50	(1,2)
3-Monats-EURIBOR	+100	(2,5)
3-Monats-EURIBOR	-50	1,4
3-Monats-EURIBOR	-100	3,1

Die dargestellten Effekte werden teilweise durch gegenläufige, direkt im sonstigen Ergebnis erfasste Effekte aus der Fair Value Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten kompensiert. Die Auswirkungen der Derivate auf das sonstige Ergebnis in Form der Cashflow-Hedge Rücklage betrugen im laufenden Geschäftsjahr EUR Mio. -1,4 (2009: EUR Mio. -14,9).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Eigenkapitals gegenüber einer nach vernünftigem Ermessen grundsätzlich möglichen Änderung der Zinssätze (aufgrund der Auswirkungen auf den restlichen Prozentsatz der variabel verzinslichen Darlehen).

	Erhöhung/Verringerung in Basispunkten	Auswirkungen auf das Eigenkapital in EUR Mio.
31.12.2010		
3-Monats-EURIBOR	+50	22,4
3-Monats-EURIBOR	+100	45,1
3-Monats-EURIBOR	-50	(27,8)
3-Monats-EURIBOR	-100	(55,5)
31.12.2009		
3-Monats-EURIBOR	+50	17,9
3-Monats-EURIBOR	+100	36,5
3-Monats-EURIBOR	-50	(23,8)
3-Monats-EURIBOR	-100	(47,4)

WÄHRUNGSRISIKO

Der Konzern verfügt in den österreichischen und deutschen Tochtergesellschaften über keine nennenswerten Kreditverbindlichkeiten in fremder Währung. Für die in Tschechischen Kronen, in Slowakischen Kronen sowie in Ungarischen Forint abgeschlossenen Kreditverbindlichkeiten werden Währungsschwankungen zum Euro permanent beobachtet, um im Falle einer negativen Entwicklung entsprechende Gegenmaßnahmen setzen zu können.

KREDITRISIKEN

Kreditrisiko ist das Risiko, dass ein Geschäftspartner seinen Verpflichtungen im Rahmen eines Finanzinstruments oder Kundenrahmenvertrags nicht nachkommt und dies zu einem finanziellen Verlust führt. Der Konzern ist im Rahmen seiner operativen Geschäftstätigkeit Ausfallrisiken sowie Risiken im Rahmen der Finanzierungstätigkeit, einschließlich Einlagen bei Banken und Finanzinstituten, Devisengeschäften und sonstigen Finanzinstrumenten ausgesetzt. Kreditrisiken oder das Risiko des Zahlungsverzugs der Vertragspartner werden durch die Anwendung von Kreditprüfungen, Kreditlimits und Prüfungsroutinen kontrolliert. Da unser Unternehmen jedoch ausschließlich mit Finanzpartnern zusammenarbeitet, deren Rating bislang eine gute Bonität vermuten ließ, ist das Kreditrisiko begrenzt. Bonitätsrisiken bestehen jedoch auch für Finanzpartner mit bester Bonität, daher beobachten wir die Entwicklungen auf den Kapitalmärkten laufend. Das maximale, wenn auch unwahrscheinliche Kreditrisiko beträgt EUR Mio. 169,5 (2009: EUR Mio. 157,4).

LIQUIDITÄTSRISIKO

Der Konzern überwacht laufend das Risiko eines etwaigen Liquiditätsengpasses mittels eines Liquiditätsplanungs-Tools. Das Ziel des Konzerns ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und der Sicherstellung der Flexibilität durch die Nutzung von etwaigen Kontokorrentkrediten, Bankdarlehen, Schuldverschreibungen, Finanzierungs-Leasingverhältnissen und Mietkaufverträgen zu wahren. Im Bereich der aus Wohnungs-Einzelverkäufen resultierenden Forderungen erfolgt zur Absicherung der finanziellen Vermögenswerte sowohl der Käufer als auch Verkäufer eine Abwicklung selbiger Transaktionen ausschließlich über notarielle oder anwaltliche Treuhandschaften. Im Bereich des Verkaufs von ganzen Objekten erfolgt die Abwicklung im Regelfall ebenfalls über notarielle oder anwaltliche Treuhandschaften. Die Überwachung der Zahlungseingänge erfolgt über ein Treasury Software Tool. Im Mietbereich erfolgt die Überwachung der Liquiditätsflüsse über die entsprechenden Hausverwaltungen, welche monatlich Mietzinsakontierungen an den Konzern vornehmen. Zur Absicherung der Mietforderungen stehen Mieterkautionen zur Verfügung. Der Zahlungseingang wird ebenfalls über das Software-Modul überwacht. Zum Bilanzstichtag verfügt der Konzern über rund 37.089 Wohn-, Büro-, Gewerbe-, Lager-bzw. sonstige Einheiten sowie PKW- und Stellplätze. Über die Vielzahl der Einheiten sieht der Konzern kein Klumpenrisiko bei den Mietforderungen, weswegen die Mietforderungen kein erhöhtes Liquiditätsrisiko aufweisen.

KAPITALMANAGEMENT

Der Konzern überwacht sein Kapital mithilfe der sog. Gearing Ratio, dem Verhältnis von Netto-Finanzschulden zu Eigenkapital, wobei grundsätzliche interne Finanzierungsrichtlinien eine Eigen- bzw. Fremdfinanzierung im Verhältnis von 40:60 vorsehen, welche einer Gearing Ratio von 150 % entsprechen. Diese optimale Finanzierungsstruktur wird über weitere Objektrefinanzierungen kurz- bis mittelfristig erreicht werden. Die Netto-Finanzschulden umfassen verzinsliche langfristige Schulden, kurzfristig liquiditätswirksame Schulden abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sowie kurzfristig liquiditätswirksame Vermögenswerte. Das Eigenkapital umfasst das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Eigenkapital sowie Anteile ohne Beherrschung.

in EUR Mio.	2010	2009
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	66,2	61,6
Kurzfristige liquiditätswirksame Vermögenswerte	99,6	98,1
Kurzfristige liquiditätswirksame Schulden	(578,3)	(376,5)
Summe kurzfristige Nettofinanzüberschüsse	(412,5)	(216,9)
Langfristige liquiditätswirksame Schulden	(1.606,5)	(1.255,6)
Summe Nettoverschuldung	(2.019,0)	**(1.472,5)**
Eigenkapital	1.330,1	**1.279,9**
Gearing in % des Eigenkapitals	151,8	115,1

Der Konzern berechnet und ermittelt regelmäßig den Loan-to-Value-Ratio (Beleihungsquote) des bestehenden Immobilienportfolios. Der Loan-to-Value-Ratio zeigt das Verhältnis zwischen der Höhe des eingeräumten Kredites und den dafür bestehenden Sicherheiten. Das Kreditvolumen umfasst langfristige und kurzfristige verzinsliche Schulden, die Anleiheverbindlichkeit, die Wandelschuldverschreibung sowie verzinsliche Kredite anderer Art.

in EUR Mio.	2010	2009
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.701,1	2.143,4
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	537,1	373,9
Objektbezogenes Finanzierungsvolumen	1.910,1	1.390,1
Loan-to-Value-Ratio in %	58,9	55,2

Zusätzlich überwacht der Konzern mit der Kennzahl Funds from Operations („FFO") die Zinsdeckung seiner bestehenden bzw. künftigen unbesicherten Schulden. Als Richtgröße wurde ein Wert größer 1,5 definiert. Der Zinsdeckungsgrad auf Basis einer vereinfachten FFO-Berechnung zeigt folgendes Ergebnis:

in EUR Mio.	2010	2009
Betriebsergebnis (EBIT)	103,2	94,9
Außerordentliches Ergebnis	(19,8)	(8,4)
Nettogewinn aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	(7,8)	(5,5)
Negative Zeitwertanpassung zum Verkauf gehaltener Immobilien	5,4	3,9
Abschreibungen	8,6	11,7
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	287,4	258,0
Zwischensumme	**377,0**	**354,7**
Immobilienabgänge zu Anschaffungskosten	(254,3)	(236,5)
Sonstige unbare Aufwendungen/Erträge	5,7	6,0
Zwischensumme	128,4	**124,2**
Finanzergebnis abzüglich unbarer Erträge bzw. zuzüglich unbarer Aufwendungen	(74,8)	(54,7)
Funds from Operation („FFO") bereinigt um außerordentliche Effekte	**53,6**	**69,4**
Außerordentliches Ergebnis	0,0	3,2
Funds from Operations („FFO")	**53,6**	**72,6**
Zinsdeckungsgrad	0,0	2,27

13. GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Für Zwecke der Darstellung der Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen wurden die Mitglieder des Geschäftsführenden Direktoriums und des Verwaltungsrats, deren nahestehende Gesellschaften sowie Tochterunternehmen, Joint Ventures und assoziierte Unternehmen als nahestehende Unternehmen oder Personen identifiziert.
Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen entsprechen denen mit unabhängigen Geschäftspartnern.

13.1. DIENSTLEISTUNGSBEZIEHUNGEN

Die conwert Immobilien Invest SE unterhält keine Dienstleistungsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen/Personen des conwert-Konzerns.

13.2. AN- UND VERKÄUFE VON LIEGENSCHAFTEN UND SONSTIGEN VERMÖGENSWERTEN

Im Geschäftsjahr wurden keine Liegenschaften oder Wohnungen an nahestehende Unternehmen/Personen des conwert-Konzerns verkauft.

13.3. SONSTIGE LEISTUNGSBEZIEHUNGEN

Tochterunternehmen der „alt+kelber" Immobiliengruppe sind Mieter von Büroflächen in 07548 Gera, Straße des Friedens 104 und Wiesenstraße 93, einem Objekt der AK Holding GmbH & Co. KG. Die Vermietung erfolgt zu EUR 4,55 bzw. 7,00/m² pro Monat (Netto-Hauptmietzins ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer).

13.4. VERGÜTUNG DER PERSONEN IN SCHLÜSSELPOSITIONEN DES KONZERNS

in EUR Mio.	2010	2009
Gesamtvergütung der Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns (aktive und ehemalige Mitglieder)	4,3	6,0
davon kurzfristig fällige Leistungen	0,0	0,9
davon variable Vergütungen	1,6	1,7
davon Leistungen aus der Beendigung des Arbeitsverhältnissses	0,2	1,9

Das Vergütungssystem für die Mitglieder des Geschäftsführenden Direktoriums (Schlüsselpositionen) sieht einen fixen sowie einen variablen Gehaltsbestandteil vor. Stock-Options-Programme sowie eine Pensionsregelung bestehen nicht.
Die Gesamtbezüge gliedern sich in ein Fixgehalt sowie einen variablen Gehaltsbestandteil. Je nach Erreichen der Erfolgskriterien kann der variable Anteil am Gesamtgehalt bis zu 50 % betragen. Für eine Erfolgsbeteiligung sind folgende Kennzahlen ausschlaggebend: Bis zu 50 % der Erfolgsbeteiligung stehen zu, wenn der durchschnittliche volumensgewichtete Aktienkurs eines Jahres um 10 % steigt. Weitere bis zu 50 % der Erfolgsbeteiligung stehen zu, wenn das Ergebnis pro Aktie im Geschäftsjahr um 10 % steigt.

14. ANGABEN ÜBER DIE ORGANE

Das Geschäftsführende Direktorium (Executive Directors) setzt sich aus folgenden Personen zusammen:
Franz Jürgen Kelber, geb. 21.09.1957
Thomas Rohr, geb. 30.03.1965 (bis 15.03.2011)
Mag. Thomas Doll, geb. 27.12.1965 (seit 01.09.2010)
Dr. Volker Riebel, geb. 15.10.1955 (seit 01.01.2011)
Mag. Johann Kowar, geb. 24.03.1959 (bis 31.12.2010)
Mag. Claudia Badstöber, geb. 03.02.1968 (bis 30.09.2010)
Mag. Wolfgang Tutsch, geb. 16.04.1964 (bis 30.09.2010)

Der Verwaltungsrat (Non-Executive Directors) setzt sich aus folgenden Personen zusammen:
Johannes Meran, MBA, geb. 22.02.1972 – Vorsitzender (seit 11.10.2010)
Günter Kerbler, geb. 07.07.1955 – Vorsitzender (bis 11.10.2010)
Mag. Friedrich Kadrnoska, geb. 28.06.1951 – Stellvertreter des Vorsitzenden (Mitglied bis 10.10.2010)
Dr. Michael Kraus, geb. 13.11.1947 – Stellvertreter des Vorsitzenden (bis 17.09.2010)
Mag. Harald Nograsek, geb. 05.10.1958 – Mitglied
Dr. Franz Pruckner, MBA, geb. 20.05.1956 – Mitglied (seit 11.10.2010)
Dr. Volker Riebel, geb. 15.10.1955 – Mitglied (bis 31.12.2010)
Mag. Franz Zwickel, geb. 11.11.1953 – Mitglied (bis 22.03.2010)

Die Verwaltungsräte haben im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 Zahlungen in Höhe von EUR Mio. 0,4 (2009: EUR Mio. 0,6) erhalten.
Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten folgende Vergütungen: Der Vorsitzende des Verwaltungsrates erhält eine fixe Vergütung von EUR Mio. 0,05 pro Geschäftsjahr. Jeder Stellvertreter des Verwaltungsratsvorsitzenden erhält eine fixe Vergütung von EUR Mio. 0,025. Jedes einfache Mitglied des Verwaltungsrats erhält eine fixe Vergütung von EUR Mio. 0,015.

ZUSCHLÄGE FÜR DIE MITGLIEDER IN AUSSCHÜSSEN DES VERWALTUNGSRATS

Der Vorsitzende des Immobilienausschusses des Verwaltungsrats und der Vorsitzende des Prüfungsausschusses des Verwaltungsrats erhalten jeweils einen Zuschlag zur fixen Vergütung von 50 %. Der Vorsitzende des Nominierungsausschusses des Verwaltungsrats, der Vorsitzende des Related Party Ausschusses des Verwaltungsrats und der Vorsitzende sonstiger Ausschüsse des Verwaltungsrats erhalten jeweils einen Zuschlag zur fixen Vergütung von 25 %. Sonstige Mitglieder dieser Ausschüsse des Verwaltungsrats erhalten pro Ausschuss-Mitgliedschaft jeweils einen Zuschlag zur fixen Vergütung von 12,5 %. Insgesamt steht jedem Mitglied des Verwaltungsrats für Ausschuss-Mitgliedschaften maximal ein Zuschlag von 50 % pro Geschäftsjahr zu seiner jeweiligen fixen Vergütung zu. Seit 15.12.2010 gibt es bis auf den Prüfungsausschuss keine Ausschüsse mehr. Zusätzlich erhält jedes Verwaltungsratsmitglied ein Sitzungsentgelt von EUR Mio. 0,0025 pro Sitzungsteilnahme.

15. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen 01.01.2011 und 10.02.2011 wurden im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms insgesamt 333.664 Stück Aktien zu einem Gesamtwert von EUR Mio. 3,8 (inkl. Spesen) zum Durchschnittskurs von EUR 11,35 rückgekauft. Dies entspricht 0,39 % des Grundkapitals.
Der conwert-Konzern hat in Berlin ein 46 Objekte umfassendes Liegenschaftspaket in Form eines Share Deals mit 1.849 Wohn- und Gewerbeeinheiten erworben. Das Signing erfolgte am 02.03.2011. Der Verkehrswert der Objekte beträgt EUR Mio. 88,0.

16. KONZERNUNTERNEHMEN

Vollkonsolidierte Gesellschaften	Sitz	Beteiligung
Österreich		
1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 7 GmbH	Wien	100 %
Anton Baumgartner-Straße 125, 1230 Wien, Projektentwicklung GmbH	Wien	100 %
Berolinum Liegenschaftsbesitz GmbH	Wien	99,79 %
Berolinum Liegenschaften Eins GmbH	Wien	99,79 %
Berolinum Liegenschaften Zwei GmbH	Wien	99,79 %
Berolinum Liegenschaften Drei GmbH	Wien	99,79 %
Bösendorferstraße 7 GmbH	Wien	100 %
„Bürocenter Raxstraße" Projektentwicklungsges.m.b.H.	Wien	100 %
Bürocenter Raxstraße Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	100 %
CENTUM Immobilien GmbH*)	Wien	99,23 %
Chorherr & Reiter ökologische Bauprojekte GmbH	Wien	100 %
Con Tessa Immobilienverwertung GmbH	Wien	100 %
Con value one Immobilien GmbH	Wien	98,67 %
conwert Baudevelopment GmbH	Wien	100 %
conwert Bauträger GmbH	Wien	100 %
conwert Dienstleistungs und Bauträger Holding GmbH	Wien	100 %
Con Wert Handelsges.m.b.H.	Wien	100 %
conwert Invest GmbH	Wien	100 %
conwert Management GmbH	Wien	100 %
„CONWERT SECURITISATION" Holding GmbH	Wien	100 %
conwert Treasury OG	Wien	100 %
Country INN VIC Hotelerrichtungs- und Betriebs GmbH	Wien	92,08 %
cw Bauträger Projekt Eins GmbH	Wien	100 %
cw Bauträger Projekt Zwei GmbH	Wien	100 %
CWG Beteiligungs GmbH	Wien	100 %
DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co. Gablenzgasse 60 KG	Wien	100 %
DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co. Heiligenstädter Straße 9 OG	Wien	100 %
ECOman GmbH	Wien	96,10 %
„Epssilon" Altbaudevelopment GmbH	Wien	100 %
„Epssilon" Liegenschaftsverwertungs und -verwaltungs GmbH	Wien	100 %
„Epssilon" Meidlinger Hauptstraße 27 Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	100 %
Favoritenstraße 34 BeteiligungsgmbH	Wien	100 %
„G1" Immobilienverwertung GmbH	Wien	100 %
Gewerbepark Urstein Projekterrichtungs GmbH	Wien	92 %
Gewerbepark Urstein Projekterrichtungs GmbH & Co KG	Wien	92 %
GGJ Beteiligungs GmbH	Wien	100 %
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Eins OG	Wien	100 %
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Zwei OG	Wien	100 %
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Drei OG	Wien	100 %
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Vier OG	Wien	100 %
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Fünf OG	Wien	100 %
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Sechs OG	Wien	100 %
GJ-Beteiligungs GmbH	Wien	100 %
GJ-Beteiligungs GmbH & Co Projekt Fünf OG	Wien	100 %
GJ-Beteiligungs GmbH & Co Projekt Zwei OG	Wien	100 %
GJ-Beteiligungs GmbH & Co Rudolfsplatz 6 OG	Wien	100 %
G-Unternehmensbeteiligung GmbH & Co Friedrichstraße 4 KG	Wien	100 %
G-Unternehmensbeteiligung GmbH & Co Meidlinger Hauptstraße 19 KG	Wien	100 %
G-Unternehmensbeteiligung GmbH **)	Wien	100 %

Vollkonsolidierte Gesellschaften	Sitz	Beteiligung
„GK" Immobilienverwertung GmbH	Wien	100 %
GKB Beteiligungs GmbH ***)	Wien	0 %
„GKHK" Handelsgesellschaft m.b.H.	Wien	100 %
Hertha-Firnberg-Straße 10, 1100 Wien Projektentwicklung GmbH	Wien	100 %
Hotel und Fachmarktzentrum Ansfelden GmbH	Wien	92,08 %
LLL Luxury Living Liegenschaftsentwicklungs GmbH	Wien	100 %
Lifestyle Living GmbH	Wien	92,08 %
Lindau 18, Doischberg Liegenschaftsdevelopment GmbH	Wien	92,08 %
Lithinos Immobilien Invest GmbH	Wien	100 %
MAHIS Consulting GmbH	Wien	100 %
Mariahilferstraße 156 Invest GmbH	Wien	100 %
mog-Projektentwicklung GmbH	Wien	100 %
Radetzkystraße 15+17, 1030 Wien, Projektentwicklung GmbH	Wien	100 %
RESAG Immobilienmakler GmbH	Wien	49 %
RESAG Insurance Broker GmbH	Wien	100 %
RESAG Property Management GmbH	Wien	100 %
RG Immobilien GmbH	Wien	100 %
Roßauer Lände 47 – 49 Liegenschaftsverwaltungs GmbH	Wien	100 %
Schmalzhofgasse 26 Liegenschaftsentwicklungs GmbH & Co. KG	Wien	100 %
S-H Vermögensverwaltungs GmbH	Wien	100 %
„SHG" 6 Immobilienentwicklungs GmbH	Wien	100 %
Stadiongasse 4 Liegenschaftsverwertungs GmbH	Wien	100 %
Stubenbastei 10 und 12 Immobilien GmbH	Wien	99,23 %
Themelios Immobilien Invest GmbH	Wien	100 %
TPI Tourism Properties Invest AG	Wien	92 %
T-Unternehmensbeteiligung GmbH **)	Wien	100 %
Waldvilla Velden GmbH	Wien	91,08 %
Wienerstraße 196-198 Development GmbH	Wien	91,17 %
WZH Projektentwicklung GmbH	Wien	100 %

Vollkonsolidierte Gesellschaften	Sitz	Beteiligung
Deutschland		
alt+kelber Eigenheim GmbH	Heilbronn	100 %
alt+kelber Immobiliengruppe GmbH	Heilbronn	100 %
alt+kelber Immobilienkontor GmbH	Gera	100 %
alt+kelber Immobilienmanagement GmbH	Heilbronn	100 %
alt+kelber Immobilienverwaltung GmbH	Heilbronn	100 %
alt+kelber Wohninvest GmbH	Heilbronn	100 %
alt+kelber Wohnungsprivatisierung GmbH	Heilbronn	100 %
Defida Verwaltungs GmbH	Heilbronn	100 %
conwert & kelber Besitz 10/2007 GmbH	Heilbronn	99,79 %
conwert & kelber Besitz 11/2007 GmbH	Heilbronn	99,79 %
conwert & kelber Bestand 10/2007 GmbH	Heilbronn	99,79 %
conwert Alfhild Invest GmbH	Grünwald	99,79 %
conwert Alfhild II Invest GmbH	Grünwald	100 %
conwert alpha Invest GmbH	Berlin	100 %
conwert Aries Invest GmbH	Berlin	100 %
conwert Berlin 2 Immobilien Invest GmbH	Berlin	94,9 %
conwert beta Invest GmbH	Berlin	100 %
conwert Capricornus Invest GmbH	Berlin	100 %
conwert Carina Invest GmbH	Berlin	100 %
conwert Cassiopeia Invest GmbH	Heilbronn	100 %
conwert Centaurus Invest GmbH *****)	Leipzig	100 %
conwert delta Invest GmbH	Berlin	75 %
conwert Corvus Invest GmbH	Heilbronn	94 %
conwert Deutschland Beteiligungsholding GmbH	Berlin	100 %
conwert Deutschland Holding GmbH	Berlin	100 %
conwert Deutschland Holding GmbH & Co KG	Heilbronn	100 %
conwert Deutschland Immobilien GmbH	Berlin	100 %
conwert Dresden Drei Invest GmbH	Berlin	51 %
conwert Dresden Invest GmbH	Berlin	51 %
conwert Dresden Zwei Invest GmbH	Berlin	51 %
conwert Dresden Vier Invest GmbH	Berlin	51 %
conwert Dresden Fünf Invest GmbH	Berlin	51 %
conwert Eisa Invest GmbH	Grünwald	100 %
conwert Eisa II Invest GmbH	Grünwald	100 %
conwert Eisa III Invest GmbH	Berlin	100 %
conwert Elbflorenz Invest GmbH	Berlin	51 %
conwert epsilon Invest GmbH *****)	Berlin	100 %
conwert Epitaurus Invest GmbH	Grünwald	94 %
conwert Fenja Invest GmbH	Grünwald	99,79 %
conwert gamma Invest GmbH	Berlin	75 %
conwert Gemini Invest GmbH *****)	Berlin	100 %
conwert Grazer Damm Development GmbH	Berlin	100 %
conwert Grundbesitz Leipzig Besitz GmbH	Heilbronn	100 %
conwert Grundbesitz Leipzig Bestand GmbH *****)	Heilbronn	100 %
conwert Hulda Invest GmbH	Grünwald	100 %
conwert Immobilien Development GmbH	Berlin	100 %
conwert Immobilien Invest GmbH	Berlin	94,9 %
conwert Kirchsteigfeld Beteiligungs GmbH	Berlin	100 %
conwert Kirchsteigfeld 11 Invest GmbH	Berlin	100 %
conwert Kirchsteigfeld 12 Invest GmbH	Berlin	100 %
conwert Kirchsteigfeld 13 Invest GmbH	Berlin	100 %

Vollkonsolidierte Gesellschaften	Sitz	Beteiligung
conwert Kirchsteigfeld 14 Invest GmbH	Berlin	100 %
conwert Kirchsteigfeld 15 Invest GmbH	Berlin	100 %
conwert Kirchsteigfeld 16 Invest GmbH	Berlin	100 %
conwert Kirchsteigfeld 17 Invest GmbH	Berlin	100 %
conwert Kirchsteigfeld 18 Invest GmbH	Berlin	100 %
conwert Kirchsteigfeld 19 Invest GmbH	Berlin	100 %
conwert lambda Invest GmbH	Leipzig	75 %
conwert Leo Invest GmbH	Heilbronn	100 %
conwert Lepus Invest GmbH	Heilbronn	100 %
conwert Libra Invest GmbH	Berlin	100 %
conwert omega Invest GmbH *****)	Berlin	100 %
Deutsche Heimstätten omega GmbH & Co KG	Heilbronn	100 %
conwert Pegasus Invest GmbH	Leipzig	100 %
conwert Perseus Invest GmbH	Heilbronn	100 %
conwert Phoenix Invest GmbH	Berlin	100 %
conwert Sachsen Invest GmbH	Berlin	100 %
conwert Scorpius Invest GmbH	Heilbronn	100 %
conwert Seniorenzentrum Berlin Immobilien GmbH	Heilbronn	92 %
conwert sigma Invest GmbH	Berlin	100 %
conwert Taurus Invest GmbH	Heilbronn	100 %
conwert Thüringen Portfolio GmbH	Berlin	100 %
conwert Vela Invest GmbH	Berlin	100 %
conwert Viktoria Quartier Invest GmbH	Berlin	100 %
conwert Virgo Invest GmbH	Berlin	100 %
conwert Wali Invest GmbH	Grünwald	100 %
conwert Wali II Invest GmbH	Grünwald	100 %
conwert Wali III Invest GmbH	Grünwald	100 %
conwert Wara Invest GmbH	Grünwald	99,79 %
conwert Wara II Invest GmbH	Grünwald	100 %
conwert Wara III Invest GmbH	Grünwald	100 %
conwert Beteiligungsgesellschaft Fonds GmbH	Heilbronn	100 %
conwert Wohn-Fonds GmbH	Berlin	100 %
conwert Wölva Invest GmbH	Grünwald	99,79 %
Diak-Nd Pflege-Altenheime Besitz GmbH	Heilbronn	92,21 %
GAG Grundstücksverwaltungs GmbH	Heilbronn	99,79 %
IESA Immobilien Entwicklung Sachsen GmbH	Berlin	51 %
Janus Invest GmbH	Wien	100 %
KKS Projektentwicklung GmbH	Leipzig	99,79 %
Seniorenresidenz Köln Immobilien GmbH	Heilbronn	100 %

Vollkonsolidierte Gesellschaften	Sitz	Beteiligung
Tschechien/Slowakei		
conwert sk 01 s.r.o.	Bratislava	100 %
conwert sk 02 s.r.o.	Bratislava	85 %
conwert sk s.r.o.	Bratislava	100 %
CWIcz brno, s.r.o.	Brünn	100 %
CWI-Invest, s.r.o.	Brünn	100 %
conwert Invest s.r.o.	Brünn	91,17 %
JCB Invest s.r.o.	Brünn	100 %
NB Invest s.r.o.	Brünn	100 %
NB-Správa nemovitostí s.r.o.	Brünn	100 %
Odcz brno, s.r.o.	Brünn	100 %
Pd sk Bratislava s.r.o.	Bratislava	60 %
Pdcz brno s.r.o.	Brünn	60 %
Weka Real s.r.o.	Brünn	100 %
Správa bytov Conwert s.r.o.	Bratislava	100 %
Ungarn		
Bokréta Alfa Ingatlanforgalmazo Kft	Budapest	100 %
BOKRÉTA Management Immobiliengesellschaft Kft	Budapest	70 %
Immo-Rohr Kft	Budapest	100 %
Immo-Rohr Plusz Kft	Budapest	50 %
Klauzál u. 7 – 9 Projekt Kft.	Budapest	57,7 %
Mester 48 – 52 Kft.	Budapest	50 %

Quotenkonsolidierte Gesellschaften	Sitz	Beteiligung
Deutschland		
Tizian Wohnen 1 GmbH	Berlin	34 %
Tizian Wohnen 2 GmbH	Berlin	34 %
CD Deutsche Eigenheim AG	Berlin	25 %

Erstkonsolidierte Gesellschaften (inkl. Neugründung)	Sitz	Beteiligung
Österreich		
Cicero 1 Holding GmbH	Wien	100 %
Cicero 2 Holding GmbH	Wien	100 %
Cicero 3 Holding GmbH	Wien	100 %
ECO Business-Immobilien AG [******]	Wien	95,76 %
Herbststraße 6 – 10 Liegenschafts GmbH	Wien	100 %
KALLCO Immobilienverwaltung GmbH	Wien	100%
Rudolfsplatz 13A Liegenschafts GmbH	Wien	100 %
Steinamangererstraße 189 und 191 Liegenschafts GmbH	Wien	100 %
Teinfaltstraße 9 Liegenschafts GmbH	Wien	100 %
Universitätsstraße 5 Liegenschafts GmbH	Wien	100 %
Deutschland		
conwert Deutschland Holding GmbH & Co KG	Heilbronn	100 %
conwert Wohnen II Holding GmbH	Heilbronn	5,2 %
conwert Wohnen II Verwaltungs GmbH & Co KG	Heilbronn	5,2 %
conwert Wohnen Sales GmbH	Heilbronn	5,2 %
Defida 2016 GmbH & Co KG	Heilbronn	95,9 %
LIBRE Immobilien-Management GmbH	Berlin	100 %

Endkonsolidierte Gesellschaften	Sitz	Beteiligung
Österreich		
Boltzmanngasse 21 Revitalisierungsprojekt GmbH	Wien	100 %
Deutschland		
conwert Wohnen II Holding GmbH	Heilbronn	5,2 %
conwert Wohnen II Verwaltungs GmbH & Co KG	Heilbronn	5,2 %
conwert Wohnen Sales GmbH	Heilbronn	5,2 %

Umstrukturierte Gesellschaften	Sitz	Beteiligung
Ungarn		
Bokreta 8 Kft	Budapest	10 %
Livestyle Living Hungary Kft	Budapest	91,08 %
Bokreta Beta Kft	Budapest	100 %
Kiraly utca 77 Kft	Budapest	100 %
Kreische Palota Kft	Budapest	100 %
Pasareti ut 121-123 Kft	Budapest	100 %
Tetöterek 2007 Kft	Budapest	100 %
Viola 13-15 Kft	Budapest	100 %
XX Fiume I Kft	Budapest	100 %
Bokreta Gamma Kft	Budapest	100 %
Projekt Fiume Kettö Kft.	Budapest	100 %

*) verfügt über 3 KGs
**) Anteil über Treuhänder gehalten
***) wird über schuldrechtliche Vereinbarung einbezogen
****) 10 % Anteil am Stammkapital, 75 % der Stimmrechte
*****) Die conwert omega Invest GmbH, conwert Centaurus Invest GmbH, conwert Gemini Invest GmbH, conwert Grundbesitz Leipzig Bestand GmbH sowie die conwert epsilon Invest GmbH verfügen zusammen über 20 KG's
******) inklusive 30 Tochtergesellschaften in Österreich, 15 Tochtergesellschaften in Deutschland sowie jeweils einer Tochtergesellschaft in Luxemburg, Zypern, Ungarn und der Ukraine

Der vorliegende Konzernabschluss wurde von den Geschäftsführenden Direktoren der conwert Immobilien Invest SE am 21. März 2011 fertig gestellt und unterzeichnet und wird voraussichtlich am 22. März 2011 vom Verwaltungsrat zur Kenntnis genommen.

Wien, am 21. März 2011

Die Geschäftsführenden Direktoren der conwert Immobilien Invest SE

Dr. Volker Riebel e.h. Mag. Thomas Doll e.h. Jürgen Kelber e.h.

BESTÄTIGUNGSVERMERK*)
BERICHT ZUM KONZERNABSCHLUSS

„Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der conwert Immobilien Invest SE, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2010 bis zum 31. Dezember 2010 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2010, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzerngeldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31. Dezember 2010 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND FÜR DIE KONZERNBUCHFÜHRUNG

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Konzernbuchführung sowie für die Aufstellung eines Konzernabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung eines Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, damit dieser Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen, sei es auf Grund beabsichtigter oder unbeabsichtigter Fehler, ist; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS UND BESCHREIBUNG VON ART UND UMFANG DER GESETZLICHEN ABSCHLUSSPRÜFUNG

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung sowie der vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standards on Auditing (ISAs) durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Konzernabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers, unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem soweit es für die Aufstellung eines Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen, wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Konzernabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

PRÜFUNGSURTEIL

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2010 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2010 bis zum 31. Dezember 2010 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind.

AUSSAGEN ZUM KONZERNLAGEBERICHT

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Konzernlagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Konzerns erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen.

Der Konzernlagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Konzernabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend."

Wien, am 21. März 2011

ERNST & YOUNG
Quality In Everything We Do

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto e.h.
Wirtschaftsprüfer

ppa. Mag. Hans-Erich Sorli e.h.
Wirtschaftsprüfer

*) Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses in einer von der bestätigten (ungekürzten deutschsprachigen Fassung abweichenden Form (zB verkürzte Fassung oder Übersetzung) darf ohne unsere Genehmigung weder der Bestätigungsvermerk zitiert, noch auf unsere Prüfung verwiesen werden.

BERICHT DES VERWALTUNGSRATS
GEMÄSS § 41 SE-GESETZ

Der Verwaltungsrat hat im Geschäftsjahr 2010 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen, die Gesellschaft strategisch geleitet sowie deren Geschäfte gemeinsam mit den Geschäftsführenden Direktoren geführt. Darüber hinaus hat der Verwaltungsrat das an das Geschäftsführende Direktorium delegierte Tagesgeschäft der Gesellschaft überwacht und das Geschäftsführende Direktorium beratend begleitet. Er hat sich vom Direktorium regelmäßig und umfassend schriftlich oder mündlich in und außerhalb von Verwaltungsratssitzungen über den Gang der Geschäfte, die wirtschaftliche Lage des Unternehmens sowie die Entwicklung der Gruppe unterrichten lassen.

Mag. Franz Zwickl legte sein Mandat als Mitglied des Verwaltungsrats per 22.03.2010 nieder. In seiner konstituierenden Sitzung vom 15.04.2010 wählte der Verwaltungsrat Günter Kerbler zu seinem Vorsitzenden und Dr. Michael Kraus zu dessen Stellvertreter. Dr. Michael Kraus erklärte per 17.09.2010 und Günter Kerbler per 11.10.2010 seinen Rücktritt aus dem Verwaltungsrat. Die außerordentliche Hauptversammlung vom 11.10.2010 bestellte Johannes Meran und Dr. Franz Pruckner in den Verwaltungsrat. Johannes Meran wurde zum Vorsitzenden des Verwaltungsrats gewählt, Mag. Friedrich Kadrnoska zu dessen Stellvertreter. Dr. Volker Riebel legte mit seiner Bestellung zum CEO der Gesellschaft sein Verwaltungsratsmandat per 31.12.2010 zurück. Der Verwaltungsrat besteht zum 31.12.2010 aus vier Mitgliedern und hielt im Geschäftsjahr 2010 insgesamt 16 Sitzungen ab.

Eingeflossen in die Arbeit des Verwaltungsrats sind weiters auch die Ergebnisse und wesentlichen Inhalte der Ausschüsse. Der Immobilienausschuss hat über die in seinem Pouvoir befindlichen Immobilienengagements nach eingehender Prüfung 28 Beschlüsse im Umlaufwege gefasst. Gemäß Geschäftsordnung ist betreffend jedes Immobilieninvestments mit einem Gegenwert von mehr als EUR 3 Mio. der Immobilienausschuss zu befassen. Der Bilanz/Prüfungsausschuss diskutierte den Jahres- und Konzernabschluss, die Prüfberichte sowie den Management-Letter des Abschlussprüfers und berichtete darüber dem Verwaltungsrat. Weiters befasste sich der Bilanz/Prüfungsausschuss mit der Wahl und der Vergütung des Abschlussprüfers, mit dem für das Geschäftsjahr aufgestellten Revisionsplan sowie mit den wesentlichen Ergebnissen der Revisionsprüfung. Der Bilanz/Prüfungsausschuss tagte vier Mal. Die Tätigkeit des Nominierungs- und Vergütungsausschusses konzentrierte sich im Berichtsjahr auf das Auswahlverfahren im Zusammenhang mit der Bestellung eines neuen Vorsitzenden des Geschäftsführenden Direktoriums sowie die Festlegung der Bezüge des Geschäftsführenden Direktoriums und tagte hierzu drei Mal. Der Related-Party Ausschuss (tagte im Berichtszeitraum nicht) befasste sich im Berichtszeitraum in erster Linie mit Erwerben von Immobilien nahestehender juristischer und natürlicher Personen sowie Verkäufen von Immobilien der conwert Immobilien Invest SE an solche Personen. Die Vorsitzenden der Ausschüsse haben in den Verwaltungsratssitzungen regelmäßig über die Ergebnisse der Ausschüsse berichtet.

In seiner letzten Sitzung des Geschäftsjahres am 15.12.2010 beschloss der Verwaltungsrat, keine Related-Party-Geschäfte mehr zuzulassen und löste alle Ausschüsse bis auf den Prüfungsausschuss auf. Johannes Meran wurde, neben dem Vorsitzenden des Prüfungsausschusses, Mag. Friedrich Kadrnoska, zum Stellvertreter des Vorsitzenden bestimmt. Als viertes Mitglied wurde neben dem bereits amtierenden Mitglied Mag. Harald Nograsek Dr. Franz Pruckner in den Prüfungsausschuss bestellt.

Der vom Direktorium aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 und der Lagebericht der conwert Immobilien Invest SE sowie der Konzernabschluss und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2010 wurden durch die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. geprüft. Die Prüfung hat nach ihrem abschließenden Ergebnis keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben. Der Abschlussprüfer hat daher bestätigt, dass der Jahresabschluss der conwert Immobilien Invest SE unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und der Lagebericht im Einklang mit dem Jahresabschluss steht. Der Konzernabschluss wurde unter Beachtung der International Standards on Auditing der International Federation of Accountants (IFAC) geprüft und als ordnungsgemäß bestätigt. Der Wirtschaftsprüfer hat demnach uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erteilt.

Die Einklangsprüfung des Corporate Governance Berichts nach § 243b UGB wurde von der Univ.-Prof. DDr. Waldemar Jud Corporate Governance Forschung CGF GmbH durchgeführt und hat in ihrem abschließenden Ergebnis zu keinen wesentlichen Beanstandungen Anlass gegeben.
Das Geschäftsführende Direktorium schlug vor, das Ergebnis des Geschäftsjahres vom 1. Jänner 2010 bis 31. Dezember 2010 in Höhe von EUR 56.734.080,17 wie folgt zu verwenden. Auf jede Aktie der Gesellschaft, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns (das ist der Tag der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft, sohin der 3. Mai 2011) dividendenberechtigt ist, wird eine Dividende in Höhe von EUR 0,30 ausgeschüttet. Der Gesamtbetrag der Dividende ergibt sich sohin durch Multiplikation des Betrages von EUR 0,30 mit der Anzahl der Aktien der Gesellschaft, die am Tag der Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns dividendenberechtigt sind. Der verbleibende Teil des kumulierten Bilanzgewinns wird auf neue Rechnung vorgetragen.
Der Verwaltungsrat schließt sich diesem Vorschlag des Geschäftsführenden Direktoriums an. Die Gesellschaft hält zum 22.03.2011, 17:45 Uhr (Börseschluss) insgesamt 1.434.276 eigene Aktien, die nicht dividendenberechtigt sind, sodass aktuell der Gesamtbetrag der Dividende EUR 25.177.499,10 und der Anteil am Bilanzgewinn, der auf neue Rechnung vorzutragen ist, EUR 31.556.581,07 betragen würde. Erhöht sich bis zum Tag der ordentlichen Hauptversammlung die Anzahl der von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Aktien, so wird der Anteil am Bilanzgewinn, der auf die vom Zeitpunkt der Erstattung dieses Gewinnvorschlages bis zur ordentlichen Hauptversammlung von der Gesellschaft zusätzlich erworbenen eigenen Aktien entfällt, nicht ausgeschüttet, sondern auf neue Rechnung vorgetragen. Verringert sich die Zahl der von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Aktien bis zum Tag der ordentlichen Hauptversammlung, so wird ein auf diese eigenen Aktien entfallender Anteil am Bilanzgewinn, soweit dies für die Auszahlung einer Dividende in Höhe von EUR 0,30 je dividendenberechtigter Aktie erforderlich ist, ausgeschüttet und der verbleibende Anteil am Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorgetragen.
Nach dem abschließenden Ergebnis der vom Verwaltungsrat gemäß § 41 Abs 2 SE-Gesetz vorgenommenen Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts ist kein Anlass zu Beanstandungen gegeben. Der Verwaltungsrat hat den Jahresabschluss gebilligt, der damit gemäß § 41 Abs 4 SE-Gesetz festgestellt ist.

Der Verwaltungsrat dankt dem Direktorium und allen Mitarbeitern für ihr Engagement und die geleistete Arbeit.

Wien, am 22. März 2011

Für den Verwaltungsrat

Johannes Meran, MBA
(Vorsitzender des Verwaltungsrats)

CORPORATE GOVERNANCE-BERICHT

Corporate Governance bildet einen effektiven Rahmen für eine verantwortungsvolle, transparente und auf nachhaltige Wertschaffung ausgerichtete Unternehmensführung. Der Österreichische Corporate Governance Kodex (ÖCGK) enthält die international üblichen Standards für gute Unternehmensführung und bietet österreichischen Aktiengesellschaften sowie in Österreich eingetragenen börsennotierten Europäischen Aktiengesellschaften einen Ordnungsrahmen für die Leitung und Überwachung des Unternehmens. Der Österreichische Corporate Governance Kodex ist auf der Website www.corporate-governance.at abrufbar.
Als erste österreichische Immobiliengesellschaft hat sich conwert bereits im Jahr 2005 zur freiwilligen Einhaltung des ÖCGK verpflichtet.
Der Kodex in der Fassung Jänner 2010 umfasst insgesamt 83 Regelungen. „L-Regeln" basieren auf zwingenden Rechtsvorschriften und müssen eingehalten werden. „C-Regeln" sind Normen, die eingehalten werden sollen. Abweichungen müssen erklärt werden, um ein kodexkonformes Verhalten zu erreichen. „R-Regeln" haben Empfehlungscharakter, Abweichungen müssen weder offen gelegt noch begründet werden.

Auf conwert als monistische Societas Europaea (SE), sind sämtliche C- und R-Regeln des ÖCGK betreffend Vorstand sinngemäß auf die Geschäftsführenden Direktoren und die C- und R-Regeln betreffend Aufsichtsrat sinngemäß auf den Verwaltungsrat anzuwenden. Daher werden bei der Anwendung des ÖCKG auf die conwert Immobilien Invest SE folgende Grundsätze beachtet:

+ Die Anwendung der einzelnen Kodex-Regeln in Bezug auf den Verwaltungsrat und/oder die Geschäftsführenden Direktoren hat sich nach dem vom Kodex verfolgten Zweck zu richten und muss anhand der Kompetenzverteilung innerhalb der Organe der SE erfolgen.
+ Die Verhaltensregeln des ÖCGK für den Aufsichtsrat sind grundsätzlich vom Verwaltungsrat einzuhalten. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, das der Verwaltungsratsvorsitzende gemäß Regel 43 des Kodex im Rahmen der Hauptversammlung am 11.10.2010 im Bezug auf das Vergütungssystem der Geschäftsführenden Direktoren auf den schriftlichen Corporate Governance Kodex verwiesen und partiell im Rahmen der Diskussion auch mündlich ausgeführt hat, eine umfassende mündliche Erklärung fand im Rahmen der Hauptversammlung allerdings nicht statt.
+ Die Verhaltensregeln des ÖCGK für den Vorstand sind grundsätzlich von den Geschäftsführenden Direktoren einzuhalten, wobei die gesetzlich oder aufgrund der internen Kompetenzordnungen dem Verwaltungsrat zugewiesenen Geschäfte in die Kompetenz/Verantwortung des Verwaltungsrats fallen.

GESCHÄFTSFÜHRENDES DIREKTORIUM

	Verantwortungsbereich	Erstbestellung	Weitere Organfunktionen in Aufsichts- bzw. Verwaltungsräten oder vergleichbare Funktionen in anderen in- und ausländischen, nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften
Mag. Johann Kowar geb. 24.03.1959	Vorsitzender; Strategie, Treasury, Investor Relations, Personal	Am 14.12.2007 für die Dauer von 5 Jahren erstbestellt	ECO Business-Immobilien AG, Vorsitzender des Aufsichtsrats; Kapital & Wert Immobilienbesitz AG, Vorsitzender des Aufsichtsrats
Mag. Thomas Doll geb. 27.12.1965	Konzernrechnungswesen, Controlling, Risikomanagement, Finanzierungen	Am 1.09.2010 für die Dauer von 4 Jahren bestellt	
Jürgen Kelber geb. 21.09.1957	Region Deutschland	Am 14.12.2007 für die Dauer von 5 Jahren erstbestellt	
Thomas Rohr geb. 30.03.1965	Region Österreich	Am 01.03.2009 für die Dauer von 5 Jahren erstbestellt	ECO Business-Immobilien AG, Stv.-Vorsitzender des Aufsichtsrats

IM GESCHÄFTSJAHR 2010 AUS DEM GESCHÄFTSFÜHRENDEN DIREKTORIUM AUSGESCHIEDEN

	Zuständigkeiten	Funktionsende
Mag. Claudia Badstöber geb. 03.02.1968	Konzernrechnungswesen, Controlling, Risikomanagement	Mit Wirkung vom 30.09.2010 ausgeschieden
Mag. Wolfgang Tutsch geb. 16.04.1964	Recht, Organisation, EDV	Mit Wirkung vom 30.09.2010 ausgeschieden

ARBEITSWEISE DES GESCHÄFTSFÜHRENDEN DIREKTORIUMS

Das Geschäftsführende Direktorium führt die Geschäfte der Gesellschaft gemäß dem Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung für das Geschäftsführende Direktorium. Die regelmäßig stattfindenden Sitzungen des Geschäftsführenden Direktoriums werden vom Vorsitzenden des Geschäftsführenden Direktoriums einberufen und geleitet. Sie dienen der wechselseitigen Information und Entscheidungsfindung in allen Angelegenheiten, die der Genehmigung des Organs bedürfen. Die Geschäftsordnungen des Verwaltungsrats und des Geschäftsführenden Direktoriums enthalten Informations- und Berichtspflichten des Geschäftsführenden Direktoriums sowie einen Katalog der Maßnahmen, die der Zustimmung durch den Verwaltungsrat bedürfen.

VERGÜTUNG GESCHÄFTSFÜHRENDES DIREKTORIUM

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

Die Gesamtbezüge gliedern sich in ein Fixgehalt sowie einen variablen Gehaltsbestandteil. Je nach Erreichen der Erfolgskriterien kann der variable Anteil bis zu 100% des Fixgehaltes betragen. Für eine Erfolgsbeteiligung sind folgende Kennzahlen ausschlaggebend: Bis zu 50 % der Erfolgsbeteiligung stehen zu, wenn der durchschnittliche volumensgewichtete Aktienkurs eines Jahres um 10 % steigt. Weitere maximal 50 % der Erfolgsbeteiligung stehen zu, wenn das Ergebnis pro Aktie im Geschäftsjahr um 10 % steigt. Es kam bei Grundsätzen für die Erfolgsbeteiligung zu keinen wesentlichen Änderungen gegenüber dem Vorjahr. Für die neu bestellten Geschäftsführenden Direktoren Mag. Thomas Doll und Dr. Volker Riebel werden seitens des Verwaltungsrats der Regel 27 und 27a des aktuell gültigen Corporate Governance Kodex entsprechende variable Vergütungsregelungen erarbeitet. Mag. Badstöber und Mag. Tutsch wurden zusätzlich zum variablen Bezug unter dieser Rubrik Abfertigungszahlungen gewährt.

VERGÜTUNG 2010

in EUR	Fixer Bezug	Variabler Bezug	Sachbezug	Gesamt
Mag. Johann Kowar	512.070,02	500.000,00	7.374,36	1.019.444,38
Jürgen Kelber	421.206,44	200.000,00	7.200,00	628.406,44
Thomas Rohr	233.068,00	105.000,00	268,00	338.336,00
Mag. Claudia Badstöber	240.316,55	322.602,00	7.374,36	569.888,55
Mag. Wolfgang Tutsch	215.068,00	322.602,00	7.374,36	545.044,36
Mag. Thomas Doll	74.666,66	74.666,66	1.700,11	151.033,43
Summe Geschäftsführende Direktoren	**1.696.395,67**	**1.524.870,66**	**30.886,83**	**3.252.153,16**

Für ausscheidende Direktoren ist eine Abfertigungsregelung vorgesehen:

+ Abfertigung infolge frühzeitigen Ausscheidens:
  Abhängig vom Vertrag haben Geschäftsführende Direktoren bei vorzeitiger Beendigung ihrer Funktionsperiode Anspruch auf das im Falle der Erfüllung der Funktionsperiode bis zu deren Beendigung durch Zeitablauf zustehende Entgelt, bei nach dem 31.12.2009 neu abgeschlossenen Verträgen besteht Anspruch auf Zahlung mindestens eines, höchstens jedoch von zwei Jahresbruttoentgelten, wobei die Auszahlung als Einmalzahlung zu erfolgen hat und am Beendigungstermin ohne Abzinsung zur Zahlung an den Geschäftsführenden Direktor fällig ist. Bei frühzeitiger Beendigung der Funktionsperiode aus einem vom Geschäftsführenden Direktor zu vertretenden wichtigen Grund besteht kein Anspruch auf Abfertigung. Für den Fall eines Kontrollwechsels gibt es keine gesonderte Abfertigungsregelung.
+ Abfertigung infolge Nichtverlängerung bzw. altersbedingtes Ausscheiden:
  Endet der Anstellungsvertrag mit Ablauf der Funktionsperiode, weil der Verwaltungsrat dem Geschäftsführenden Direktor weder die Fortsetzung noch den Neuabschluss des Anstellungsvertrages zu gleichen Bedingungen angeboten hat oder diesen auf eine weitere Funktionsperiode bestellt hat, steht dem Geschäftsführenden Direktor eine Abfertigung zu, die nach der ersten Funktionsperiode einen halben Jahresbruttobezug und nach der zweiten Funktionsperiode einen ganzen Jahresbruttobezug beträgt. Scheidet der Geschäftsführende Direktor aus, weil er die satzungsgemäße Altersgrenze für die Neubestellung erreicht hat, steht ihm ebenfalls eine Abfertigung in Höhe eines Jahresbruttogehaltes zu.

VERWALTUNGSRAT

	Funktion	Erstbestellung	Ende der Funktionsperiode	Weitere Aufsichts- bzw. Verwaltungsratsmandate und vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen Gesellschaften
Mag. Friedrich Kadrnoska **geb. 28.06.1951**	+ Vorsitzender & Finanzexperte des Prüfungsausschusses + Streubesitzvertreter	Gem. § 48 Abs. 2 SEG am 14.12.2007 zum ersten Verwaltungsrat der Gesellschaft bestellt	o. HV 2014	+ Wiener Privatbank SE, Mitglied + Wiener Börse AG, Vorsitzender + Wienerberger AG, Vorsitzender + Österreichisches Verkehrsbüro AG, Vorsitzender + card complete Service Bank AG, Mitglied + Allgemeine Baugesellschaft – A. Porr AG, Vorsitzender + Porr Projekt und Hochbau AG, Mitglied + Porr Technobau und Umwelt AG, Mitglied + UniCredit S.p.A., Mitglied
Johannes Meran, MBA **geb. 22.02.1972**	+ Stv.-Vorsitzender des Prüfungsausschusses	11.10.2010	o. HV 2015	
Dr. Franz Pruckner, MBA **geb. 20.05.1956**	+ Mitglied des Prüfungsausschusses	11.10.2010	o. HV 2015	
Mag. Harald Nograsek **geb. 05.10.1958**	+ Mitglied des Prüfungsausschusses + Streubesitzvertreter	26.05.2009	o. HV 2014	+ Wienerberger AG, Mitglied + DDSG – Blue Danube Schiffahrt GmbH, Mitglied + Kärnten Verkauf Incoming GmbH, Mitglied + Motel One Central & East Europe GmbH, Mitglied + Verkehrsbüro Business Travel GmbH, Stv.-Vorsitzender + Verkehrsbüro Hotellerie GmbH, Vorsitzender + Verkehrsbüro-Ruefa Reisen GmbH, Stv.-Vorsitzender

IM GESCHÄFTSJAHR 2010 AUS DEM VERWALTUNGSRAT AUSGESCHIEDEN

	Erstbestellung	Funktionsende
Günter Kerbler **geb. 07.07.1955**	+ Gem. § 48 Abs. 2 SEG am 14.12.2007 zum ersten Verwaltungsrat der Gesellschaft bestellt	Mit Wirkung vom 11.10.2010 ausgeschieden
Mag. Franz Zwickl **geb. 11.11.1953**	+ Gem. § 48 Abs. 2 SEG am 14.12.2007 zum ersten Verwaltungsrat der Gesellschaft bestellt	Mit Wirkung vom 22.03.2010 ausgeschieden
Dr. Michael Kraus **geb. 13.11.1947**	+ 26.05.2009	Mit Wirkung vom 17.09.2010 ausgeschieden
Dr. Volker Riebel **geb. 15.10.1955**	+ Am 27.05.2008 zum ersten Verwaltungsrat der Gesellschaft bestellt	Mit Wirkung vom 31.12.2010 aufgrund der Bestellung zum CEO ausgeschieden

UNABHÄNGIGKEIT DER VERWALTUNGSRATSMITGLIEDER

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

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

+ Das Verwaltungsratsmitglied soll zu der Gesellschaft oder einem Tochterunternehmen der Gesellschaft kein Geschäftsverhältnis in einem für das Verwaltungsratsmitglied bedeutenden Umfang unterhalten oder im letzten Jahr unterhalten haben. Dies gilt auch für Geschäftsverhältnisse mit Unternehmen, an denen das Verwaltungsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Dies gilt nicht, wenn das Bestehen eines derartigen Geschäftsverhältnisses vor der Bestellung offen gelegt worden ist. Die Genehmigung einzelner Geschäfte durch den Verwaltungsrat gemäß § 95 Abs. 5 Z 12 Aktiengesetz führt nicht automatisch zur Qualifikation als nicht unabhängig.

+ Das Verwaltungsratsmitglied soll in den letzten drei Jahren nicht Abschlussprüfer der Gesellschaft oder Beteiligter oder Angestellter der prüfenden Prüfungsgesellschaft gewesen sein.
+ Das Verwaltungsratsmitglied soll nicht Vorstandsmitglied oder Mitglied des Geschäftsführenden Direktoriums in einer anderen Gesellschaft sein, in der ein Mitglied des Geschäftsführenden Direktoriums der Gesellschaft Aufsichtsrat oder Vorstandsmitglied der Gesellschaft Verwaltungsratsmitglied ist.
+ Das Verwaltungsratsmitglied soll kein enger Familienangehöriger (direkte Nachkommen, Ehegatten, Lebensgefährten, Eltern, Onkeln, Tanten, Geschwister, Nichten, Neffen) eines Mitglieds des Geschäftsführenden Direktoriums oder von Personen sein, die sich in einer in den vorstehenden Punkten beschriebenen Position befinden.

Gemäß der Regel 53 sowie den oben dargestellten Leitlinien des ÖCGK sind folgende Mitglieder des Verwaltungsrats als unabhängig anzusehen:
+ Mag. Friedrich Kadrnoska
+ Mag. Harald Nograsek
+ Dr. Franz Pruckner, MBA
+ Johannes Meran, MBA

SITZUNGEN DES VERWALTUNGSRATS 2010

Im Geschäftsjahr 2010 hat sich der Verwaltungsrat zu 16 Sitzungen zusammengefunden.

VERWALTUNGSRATSAUSSCHÜSSE

	Funktion	Sitzungen 2010
Immobilienausschuss	Der Immobilienausschuss hat über die in seinem Pouvoir befindlichen Immobilienengagements nach eingehender Prüfung zu entscheiden. Für jene Geschäfte, die sein Pouvoir übersteigen, gibt der Immobilienausschuss Empfehlungen ab. Dem Immobilienausschuss obliegt weiters die Funktion des Ausschusses zur Entscheidung in dringenden Fällen.	5
Prüfungsausschuss	Der Prüfungsausschuss diskutiert den Jahres- und Konzernabschluss, die Prüfberichte sowie den Management-Letter des Abschlussprüfers und den Bericht des Abschlussprüfers über die Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems und berichtet darüber dem Verwaltungsrat. Weiters befasst sich der Prüfungsausschuss mit der Vergütung des Abschlussprüfers.	3
Nominierungs- und Vergütungsausschuss	Die Tätigkeit des Nominierungs- und Vergütungsausschusses konzentriert sich auf die Unterbreitung von Vorschlägen zur Besetzung von Mandaten im Geschäftsführenden Direktorium an den Verwaltungsrat und deren Vergütung und befasst sich mit Fragen der Nachfolgeplanung.	1
Ausschuss für Related-Party-Angelegenheiten	Der Ausschuss für Related-Party-Angelegenheiten befasst sich mit den Erwerben von Immobilien nahestehender juristischer und natürlicher Personen sowie Verkäufen von Immobilien der conwert Immobilien Invest SE an solche Personen sowie mit anderen nicht alltäglichen Geschäften solcher Personen.	0

Daneben wurden einige Beschlüsse von Ausschüssen im Umlaufwege gefasst. Berichte über Ausschüsse finden sich im Bericht des Verwaltungsrats.

VERGÜTUNG VERWALTUNGSRAT

Die Hauptversammlung am 26.05.2009 hat eine Vergütungsregelung für den Verwaltungsrat getroffen. Die neue Vergütungsregelung kam auch im Geschäftsjahr 2010 zur Anwendung. Mit Abschaffung der Ausschüsse bis auf den Prüfungsausschuss in der Sitzung vom 15.12.2010 entfallen auch die entsprechenden Vergütungen.

VERGÜTUNGSSYSTEM VERWALTUNGSRAT PRO JAHR

Funktion	Fix	Sitzungsgeld pro Sitzung
Vorsitzender	EUR 50.000	EUR 2.500
Stv.-Vorsitzender	EUR 25.000	EUR 2.500
Mitglied	EUR 15.000	EUR 2.500

VERGÜTUNG AUSSCHÜSSE (MIT MAXIMALEM ZUSCHLAG VON 50 % GEDECKELT)

Ausschuss	Vorsitzender	Mitglied	Sitzungsgeld pro Sitzung*)
Immobilienausschuss	50 % der fixen Vergütung	25 % der fixen Vergütung	EUR 2.500
Prüfungsausschuss	50 % der fixen Vergütung	25 % der fixen Vergütung	EUR 2.500
Nominierungsausschuss	25 % der fixen Vergütung	12,5 % der fixen Vergütung	EUR 2.500
Related Party Ausschuss	25 % der fixen Vergütung	12,5 % der fixen Vergütung	EUR 2.500
Sonstige Ausschüsse	25 % der fixen Vergütung	12,5 % der fixen Vergütung	EUR 2.500

*) sofern nicht am selben Tag eine Plenarsitzung des Verwaltungsrats stattfindet

VERGÜTUNG DES VERWALTUNGSRATS 2010

in EUR	Fix	Zuschläge	Sitzungsgelder	Gesamt
Günter Kerbler	38.888,89	19.444,44	27.500,00	85.833,33
Dr. Michael Kraus	17.916,67	8.177,08	27.500,00	53.593,75
Mag. Franz Zwickl	3.750,00	1.875,00	10.000,00	15.625,00
Mag. Friedrich Kadrnoska	17.500,00	8.750,00	45.000,00	71.250,00
Dr. Volker Riebel	15.000,00	7.187,50	42.500,00	64.687,50
Mag. Harald Nograsek	15.000,00	5.598,96	45.000,00	65.598,96
Dr. Franz Pruckner, MBA	3.333,33	494,79	12.500,00	16.328,13
Johannes Meran, MBA	11.111,11	5.034,72	12.500,00	28.645,83
Dr. Thomas Prader			2.500,00	2.500,00
Gesamt	**122.500,00**	**56.562,50**	**225.000,00**	**404.062,50**

Im Jahr 2010 kam es im Verwaltungsrat zur Nachverrechnung einer Sitzung aus dem Jahr 2009.

FÖRDERMASSNAHMEN GEMÄSS § 243B ABS. 2 UGB

Gemäß § 243b Abs. 2 UGB sind Maßnahmen, die zur Förderung von Frauen im Geschäftsführenden Direktorium, im Verwaltungsrat und in leitenden Stellen gesetzt wurden, anzugeben.
conwert erklärt dazu, dass Frauen und Männer gleichermaßen leistungsbezogen gefördert werden und kein spezielles Förderprogramm für Frauen besteht.

VERSICHERUNG

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

EXTERNE EVALUIERUNG

conwert hat gemäß Regel 62 des ÖCGK die Einhaltung der Kodexbestimmungen für das Geschäftsjahr 2010 extern von der Univ.-Prof. DDr. Waldemar Jud Corporate Governance Forschung CGF GmbH evaluieren lassen. Der Bericht steht auf www.conwert.at zum Download bereit. Auch für das Geschäftsjahr 2011 wurde die Evaluierung in Auftrag gegeben.

COMPLIANCE

Die conwert Immobilien Invest SE hat in Übereinstimmung mit dem österreichischen Börsegesetz und der Emittenten-Compliance-Verordnung eine Compliance Richtlinie verfasst, die die missbräuchliche Verwendung und Weitergabe von Insider-Informationen vermeiden soll.
Die conwert Immobilien Invest SE wurde als ständiger Vertraulichkeitsbereich definiert. Sonstige für die conwert Immobilien Invest SE tätige Personen sowie Personen, die im Rahmen von Projekten Zugang zu Insider-Informationen haben, sind zur Beachtung der Bestimmungen in der Compliance-Richtlinie verpflichtet.
Um Führungskräfte und Personen aus dem Vertraulichkeitsbereich mit den Compliance-Richtlinien vertraut zu machen, und um einen bewussten und verantwortungsvollen Umgang mit vertraulichen Informationen sicherzustellen, hält conwert in regelmäßigen Abständen Schulungen für die betroffenen Mitarbeiter ab. Darüber hinaus wurden Sperrfristen und Handelsverbote vor sensiblen Unternehmensereignissen (zB Jahres- und Quartalsabschlüsse, Kapitalerhöhungen) festgelegt und ein Compliance-Verantwortlicher ernannt.
Entsprechend dem Corporate Governance Kodex und dem Börsegesetz wird der Handel von conwert-Aktien durch Führungskräfte der Gesellschaft auf der Website veröffentlicht und zudem der Finanzmarktaufsicht gemeldet.

DIRECTORS' DEALINGS

Transaktionen von Mitgliedern des Managements werden gemäß § 48d (4) des Börsegesetzes auf der Unternehmenswebsite www.conwert.at unter Corporate Governance / Directors' Dealings veröffentlicht und der Finanzmarktaufsicht gemeldet.

Von Mitgliedern des Verwaltungsrats und des Geschäftsführenden Direktoriums direkt und indirekt gehaltene Aktien stellen sich wie folgt dar:

Name	Anzahl per 31.12.2010	%
Verwaltungsrat		
Mag. Friedrich Kadrnoska	9.450	0,01
Johannes Meran, MBA	11.850.854	13,9
Mag. Harald Nograsek	0	0
Dr. Franz Pruckner, MBA	963.500	1,1
Dr. Volker Riebel	0	0
Summe Verwaltungsrat	**12.823.804**	**15,02**
Geschäftsführende Direktoren		
Mag. Johann Kowar	0	0
Thomas Rohr	0	0
Jürgen Kelber	1.608.000	1,88
Mag. Thomas Doll	0	0
Summe Geschäftsführende Direktoren	1.608.000	1,88
Gesamtsumme	**14.431.804**	**16,9**

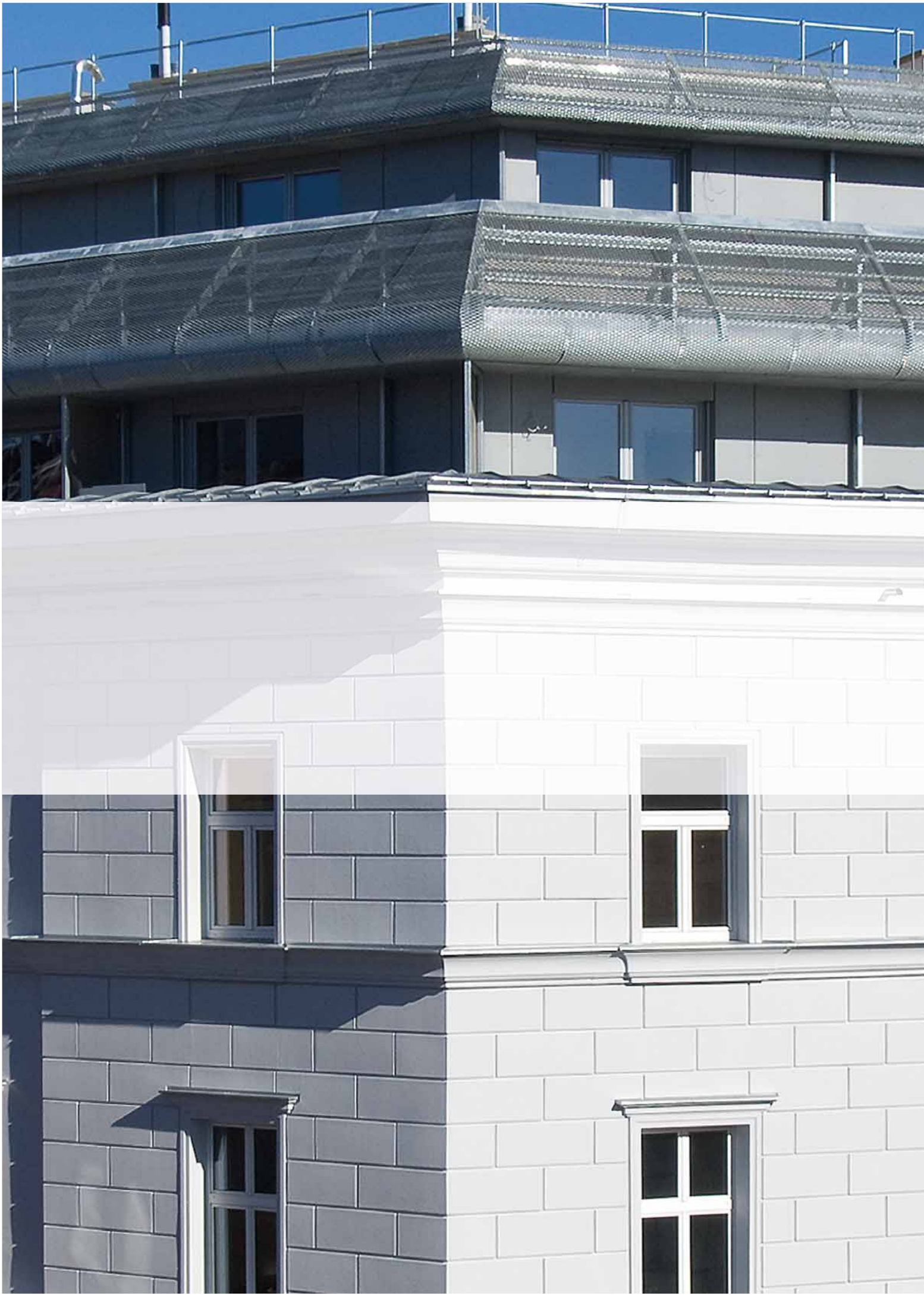
Wien, am 15. März 2011

Das Geschäftsführende Direktorium der conwert Immobilien Invest SE

Dr. Volker Riebel
Vorsitzender

Mag. Thomas Doll
Mitglied

Jürgen Kelber
Mitglied



JAHRESABSCHLUSS DER CONWERT IMMOBILIEN INVEST SE

conwert
Immobilien Invest SE

Lagebericht über das Geschäftsjahr 2010 der conwert Immobilien Invest SE

Inhalt

Allgemeines 126
Immobilien-Portfolio 126
Immobilien-Dienstleistungen 127
Umsatzentwicklung 128
Ertragslage 128
Vermögens- und Finanzlage 129
Forschung und Entwicklung 129
Mitarbeiter 130
Risikobericht 131
Organisation und Unternehmensstruktur 137
Aktien der Gesellschaft und Stellung der Aktionäre 138
Ausblick 140
Nachtragsbericht 142

Allgemeines

Die conwert Immobilien Invest SE fungierte auch im Geschäftsjahr 2010 als Holding des conwert-Konzerns und hat die Steuerungs-, Finanzierungs- und Haftungsfunktion für die Tochter- und Enkelgesellschaften des Konzerns über. Weiters investiert die Gesellschaft direkt in Immobilien in Österreich und ist über Konzerngesellschaften an Immobilien in Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Luxemburg und der Ukraine beteiligt. Zudem besitzt conwert direkte oder indirekte Beteiligungen an verschiedensten Immobilien-Management- und Immobilien-Dienstleistungsgesellschaften und deckt damit die gesamte Wertschöpfungskette in der Immobilien-Wirtschaft ab.

Im Jahr 2010 gab es einen erheblichen Anstieg bei den Immobilieninvestitionen. Zudem war das abgelaufene Geschäftsjahr geprägt durch ein sehr selektives Interesse an Portfolien und großen Einzelinvestments. Im 4. Quartal 2010 erreichten die Immobilieninvestitionen in ganz Europa einen Gesamtbetrag von rund EUR 35,8 Mrd. Damit war dieses Quartal das erfolgreichste seit dem 1. Quartal 2008. Der Gesamtinvestitionsbetrag in 2010 in Europa betrug rund EUR 105 Mrd.. Trotz dieser bemerkenswerten Steigerung von 44 % im Vergleich zu einem Investitionsvolumen von EUR 73 Mrd. im Jahr 2009 wurde vorwiegend in risikoarme Immobilienprojekte investiert. Die Investoren hatten ihr Interesse auf Westeuropäische Länder gelegt, in denen die ökonomischen Basisdaten am stärksten waren. Eine steigende Nachfrage stand einem geringeren Angebot an qualitativ hochwertigen Immobilien gegenüber. *(Quelle: CBRE - Marktbericht Wiener Büromarkt, Jahresende 2010, CBRE - CEE Property Investment January 2011)* Zu weiteren Ausführungen bezüglich der Wohnimmobilienmärkte verweist das Geschäftsführende Direktorium auf den Konzernlagebericht 2010.

Die starke Nachfrage nach Wohnimmobilien seitens vorwiegend privater Investoren führte 2010 bei der conwert Immobilien Invest SE zu Verkaufserlösen, die beinahe an jene Rekord-Werte aus 2009 herankamen. Vor allem im 4. Quartal 2010 wurden die meisten Verkäufe getätigt. conwert war zudem 2010 ebenfalls bei einzelnen Objekten und Portfolien auf der Käuferseite aktiv.

Die Umsätze der conwert Immobilien Invest SE sanken im Vergleich zum Vorjahr im Geschäftsjahr 2010 leicht auf EUR 52,8 Mio. (2009: EUR 56,5 Mio.). Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit belief sich aufgrund eines erheblich erhöhten Finanzerfolges auf EUR 51,3 Mio. im Berichtszeitraum (2009: EUR 12,5 Mio.). Der überaus positive Finanzerfolg in Höhe von EUR 58,0 Mio. kam überwiegend von Erträgen aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen. Die Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen machten in Summe im Jahr 2010 EUR 79,3 Mio. aus.

Als Altbau-Development-Unternehmen verfolgt conwert eine Ertrags- und Wertsteigerungsstrategie und hat als Kern ihrer Geschäftstätigkeit die Errichtung, Modernisierung und Bewirtschaftung ihrer Immobilien nach den modernsten technischen Standards und unter Einhaltung der Umweltvorschriften.

Immobilien-Portfolio

Die Optimierung des Immobilien-Portfolios stand auch 2010 im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit der conwert Immobilien Invest SE. Ertrags- und wertsteigernde Maßnahmen wie Sanierung und Modernisierung von Wohnflächen, Errichtung von Dachgeschoßausbauten und Neuvermietungen der im Bestand befindlichen Objekte lagen im Fokus der Aktivitäten. Eine Verbesserung der Situation auf den Immobilienmärkten und ein gestiegenes Interesse seitens vorwiegend privater Investoren an Wohnimmobilien

führten zu starken Verkaufserlösen, die beinahe an jene Werte aus 2009 herankamen. Die meisten Verkäufe wurden dabei im 4. Quartal 2010 getätigt. Gleichzeitig kam es zu gesteigerten Vermietungserlösen, die zum einen aus dem Effizienzprogramm der conwert resultierten und zum anderen mit dem Erwerb der Mehrheitsanteile an der ECO Business-Immobilien AG zusammenhingen. Bei ausgewählten Objekten war conwert auch auf der Käuferseite zu finden. Die Akquisitionsaktivitäten des zweiten Halbjahres 2010 waren geprägt durch die Übernahme und Vollkonsolidierung der ECO-Immobilien.

Das Immobilien-Portfolio der conwert Immobilien Invest SE umfasste zum Bilanzstichtag insgesamt 44 Objekte (2009: 53) mit einer Gesamtnutzfläche von 87.935 m² (2009: 104.906 m²). Die Immobilien befanden sich ausschließlich in Österreich. Das Immobilienvermögen per 31.12.2010 betrug EUR 147,9 Mio. (2009: EUR 177,7 Mio.), das sind um EUR 29,8 Mio. weniger als 2009 (-16,8 %).

Die conwert Immobilien Invest SE war über ihre Tochtergesellschaften GJ-Beteiligungs-GmbH und G-Unternehmensbeteiligung GmbH sowie über Direktinvestments an in- und ausländischen Immobilien-Unternehmen beteiligt. Das Gesamt-Immobilienportfolio der conwert Immobilien Invest SE Gruppe inklusive Tochter- und Enkelgesellschaften umfasst somit zum Bilanzstichtag 1.811 Objekte (2009: 1.752) mit einer Gesamtnutzfläche von rund 2.453.000 m² (2009 2.018.000 m² und einem Gesamtwert (nach IFRS) von EUR 3.238 Mio. (2009: EUR 2.517 Mio.).

Die durchschnittliche Wohnungsmiete pro Monat lag 2010 bei EUR 5,19/m² nach EUR 5,09/m² im Jahr 2009. Diese Steigerung konnte trotz zahlreicher Verkäufe von Wohnungen mit guten Mietpreisen pro m² erzielt werden. Der strategische Leerstand konnte aufgrund des im Jahr 2010 vor allem in Österreich gestarteten Developmentprogramms und der gezielten Verkäufe aus dem strategischen Leerstand auf 5,14 % reduziert werden. Das bedeutet eine Verbesserung von 26 % im Vergleich zu 2009 (6,92 %). Der tatsächliche Leerstand stagnierte bei 9,97 % nach 9,98 % zum Bilanzstichtag des Vorjahres, wobei sich der Anteil des Bau- bzw. Developmentleerstands in diesem Segment deutlich erhöhte. Der Gesamtleerstand lag bei 15,1 % im Berichtszeitraum nach 16,9 % im Vorjahr.

Immobilien-Dienstleistungen

conwert ist mit ihren Töchtern im Dienstleistungsbereich im Stande, sämtliche Immobilien-Management und Immobilien-Dienstleistungs-Aktivitäten innerhalb der gesamten Immobilien-Wertschöpfungskette abzudecken. Dabei werden Dienstleistungen sowohl intern innerhalb der conwert-Gruppe als auch extern für Dritte am Markt erbracht. Angeboten werden Leistungen rund um das Asset Management, die Immobilienverwaltung, die Maklertätigkeit, die Versicherungsdienstleistungen, das Bauträgergeschäft und das Baumanagement. Die Wohnungsprivatisierungen sowie das Immobilien-Consulting zählen ebenfalls zum Dienstleistungsportfolio. Sämtliche Leistungen werden dabei über die Tochterunternehmen der RESAG Gruppe in Österreich und der alt+kelber Gruppe in Deutschland erbracht. Per 31.12.2010 verwalteten alle Tochtergesellschaften zusammen insgesamt 57.618 Einheiten. Dies stellt im Vergleich zum Jahr 2009 mit 55.781 Einheiten ein Plus von 1.837 Einheiten da.

Nach erfolgreicher Übernahme des Mandates von alt+kelber für das Asset Management des ersten Wohnimmobilienfonds von DWS, dem DWS ACCESS WOHNEN Fonds mit EUR 100 Mio. an Fondvolumen, konnte alt+kelber auch den Auftrag für das Asset-Management des zweiten DWS Fonds mit einem angepeilten Fondsvolumen von bis zu EUR 160 Mio. akquirieren. Über die gesamte Laufzeit wurde die Dienstleistungsgesellschaft der conwert in Deutschland mit sämtlichen Agenden rund um die Identifikation, die Prüfung, den Ankauf der Objekte, die Bestandsentwicklung, die Mietverwaltung und die Veräußerung der Immobilien betraut. Zusätzliche Anschlussaufträge bzw. Vertragsverlängerungen wurden bereits im ersten Halbjahr 2010 im Bereich der Wohnungsprivatisierung bei der SAGA/GWG Hamburg

und der Deutschen Annington erzielt. Als neuer Auftraggeber im Wohnungsprivatisierungsbereich wurde im dritten Quartal 2010 die BSA/Industrifinans, Norwegen, mit einem Immobilienportfolio mit rund 1.000 Wohneinheiten in Berlin, gewonnen. Ein Ausbau der Kooperation in den kommenden Monaten ist angedacht. Im November 2010 starteten conwert und ihre Tochtergesellschaft RESAG Property Management GmbH eine große Serviceoffensive in Österreich. Ein neues Kundenzentrum in der Albertgasse 37 im achten Wiener Gemeindebezirk wurde auf 150 m² eröffnet. Wohnungsmieter und -eigentümer werden von 7 speziell geschulten Mitarbeitern bei allen Anliegen betreut und gemeinsam wird versucht, schnell eine flexible und kompetente Lösung zu finden.

conwert verwaltete zum Stichtag 31.12.2010 insgesamt 57.618 Einheiten (2009: 55.781) im Dienstleistungsgeschäft. Dabei handelt es sich um rund 4,19 Mio. m² (2009: rund 4,14 Mio. m²) Nutzfläche. Aufgrund dieser Zahlen zählt conwert zu den größten Dienstleistungsanbietern in Österreich und Deutschland. Für externe Auftraggeber am Markt werden 1.876.636 Mio. m² oder 45 % der Nutzflächen verwaltet.

Die Management Gesellschaften conwert Management GmbH und ECO Management GmbH betreuten zum Bilanzstichtag ein Immobilien-Portfolio im Gesamtwert von EUR 3,32 Mrd. (2009: EUR 3,34 Mrd.).

Umsatzentwicklung

Die conwert Immobilien Invest SE konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 Umsatzerlöse von EUR 52,8 Mio. verbuchen, nach EUR 56,5 Mio. in 2009. Gesamt setzten sich die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung der Immobilien mit EUR 8,5 Mio. (2009: EUR 9,5 Mio.), Veräußerungserlösen aus dem Verkauf von Liegenschaften mit EUR 37,8 Mio. (2009: EUR 40,9 Mio.) sowie aus Dienstleistungserlösen mit EUR 6,4 Mio. (2009: EUR 6,1 Mio.) zusammen.

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft wurden vollständig in Österreich erzielt.

Ertragslage

Das Betriebsergebnis (EBIT) fiel im Geschäftsjahr 2010 mit EUR -6,7 Mio. im Vergleich zum Vorjahr (2009: EUR -0,8 Mio.) deutlich negativ aus. Diese Entwicklung ist in erster Linie auf erhöhte Geldbeschaffungskosten im Zusammenhang mit der Begebung einer Wandelschuldverschreibung und erhöhten Bonifikationszahlungen bei den Personalaufwendungen sowie höhere sonstige betriebliche Aufwendungen im Zusammenhang mit der ECO-Übernahme zurückzuführen. Durch hohe Ausschüttungen von verbundenen Unternehmen kam es zu erheblich erhöhten Erträgen aus Beteiligungen (2010: EUR 79,4 Mio. nach EUR 20,7 Mio. in 2009) und damit zu einer erheblichen Verbesserung des Finanzerfolgs auf EUR 58,0 Mio. in 2010 nach EUR 13,3 Mio. im Vorjahr, wozu auch der gewinnbringende Verkauf eigener Aktien (EUR 31,6 Mio.) maßgeblich beigetragen hat. Zusätzlich wurden Zinsaufwendungen aus Finanztermingeschäften im Ausmaß von EUR 22 Mio. auf die Tochtergesellschaften entsprechend ihres abgesicherten Kreditvolumens weiterverrechnet. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT) stieg ebenfalls auf EUR 51,3 Mio. nach EUR 12,5 Mio. im Vorjahr. Beim Jahresüberschuss konnte ein deutlich positives Ergebnis von EUR 41,9 Mio. (2009: EUR 9,3 Mio.) erzielt werden. Beim Bilanzgewinn kam es zu einer deutlichen Verbesserung von EUR 28,1 Mio. in 2009 auf EUR 56,7 Mio. in 2010.

Vermögens- und Finanzlage

Bei der Bilanzsumme kam es im Geschäftsjahr 2010 zu einer Erhöhung auf EUR 1.755,1 Mio. nach EUR 1.612,5 Mio. im Vorjahr. Aufgrund der Holding-Funktion und des Hauptgeschäftsfeldes der Veranlagung in Immobilien ist die Bilanzstruktur der Gesellschaft stark von Sachanlagen und Finanzanlagen dominiert. Das Sachanlagevermögen lag bei EUR 147,9 Mio. und damit etwas unter dem Vorjahresniveau (2009: EUR 177,7 Mio.)

Das Anlagevermögen umfasste neben dem Sachanlagevermögen auch Finanzanlagen mit EUR 1.439,5 Mio. zum Bilanzstichtag 2010 nach EUR 1.255,7 Mio. Ende 2009. Der Großteil der Finanzanlagen entfiel dabei auf Anteile an verbundenen Unternehmen mit EUR 1.403,1 Mio. Der Anstieg von EUR 183,8 Mio. resultiert großteils aus der Erhöhung der Anteile an verbundenen Unternehmen, deren Entwicklung mit der Übernahme der ECO Business Immobilien AG zusammenhing.

Beim Eigenkapital kam es zu einer leichten Erhöhung von EUR 1.219,1 Mio. in 2009 auf EUR 1.251,6 Mio. zum Bilanzstichtag 2010. Das Grundkapital der Gesellschaft betrug zum 31. Dezember 2010 unverändert EUR 853,59 Mio. und war in 85.359.273 nennwertlose Stückaktien unterteilt.

Mit 71,3 % lag die Eigenkapitalquote der conwert Immobilien Invest SE zum Bilanzstichtag beinahe auf dem hohen Niveau des Vorjahres (2009: 75,6 %).

Die Verbindlichkeiten stiegen im Berichtszeitraum von EUR 373,2 Mio. auf EUR 481,4 Mio. und bestanden überwiegend aus Anleiheverbindlichkeiten mit EUR 332,5 Mio. (2009: EUR 203,3 Mio.) und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit EUR 117,4 Mio. (2009: EUR 154,5 Mio.) Die bestehenden Kreditverbindlichkeiten waren großteils variabel verzinst. Die Verzinsung orientiert sich am 3-Monats EURIBOR. 85,3 % der verzinslichen Verbindlichkeiten (eigener Bestand inkl. Bestand der Tochter- und Enkelgesellschaften) waren gegenüber Zinsänderungsrisiken abgesichert (2009: 84,3 %). Für die restlichen auf der Passivseite bestehenden Verbindlichkeiten bestanden keine Preisänderungs-, Ausfalls-, Liquiditäts- oder Cashflow-Risiken.

Die auf der Aktivseite ausgewiesenen Forderungen mit EUR 138,9 Mio. in Summe zum Bilanzstichtag 2010 (2009: EUR 135,3 Mio.) setzen sich zum Großteil mit EUR 125,2 Mio. aus Forderungen gegenüber verbundenen, vollkonsolidierten Unternehmen zusammen.

Forschung und Entwicklung

Forschung und Entwicklung sind aufgrund des Geschäftsmodells der conwert mit „Altbau-Development- und Immobiliendienstleistungen“ nicht in einer eigenen Abteilung zusammengefasst. Es werden daher dafür auch keine eigenen Mittel aufgewendet bzw. ausgewiesen. conwert investiert jedoch ständig in die Verbesserung und Modernisierung ihrer Immobilien und arbeitet ausschließlich mit Experten am Markt zusammen. Sämtliche Aktivitäten der conwert haben somit die nachhaltige und langfristige Wertsicherung der Liegenschaften zum Ziel.

Im Rahmen des bisher größten Altbau-Developmentprojekts „Operngasse 5“ setzte sich conwert 2010 jedoch unter anderem für gezielte Maßnahmen zur Erforschung der Altbausubstanz und zur Gewährleistung der Erdbebensicherheit der Altbauten ein. Im Rahmen einer Analyse und Bestandsaufnahme wurden detaillierte Daten zur Bausubstanz erhoben. Bei der Erdbeben-Simulation im September 2010 in der Wiener Innenstadt konnte bestimmt werden, wie sich die Bausubstanz der Altbauten im Erdbebenfall verhält. Die

genaue Erforschung des Altbaus erlaubt aber nicht nur gezielte Modernisierung, sondern liefert auch den gewünschten wichtigen Beitrag zur Erhaltung des historischen Stadtbildes in Wien. Weiters unterstützte conwert mit dieser Simulation die europaweit führende Forschung in Bezug auf Erdbebensicherheit von Jahrhundertwendehäusern bzw. Altbauimmobilien. conwert trug somit zur Entwicklung eines neuen standardisierten Berechnungsmodells zur Sicherheit von Altbauten bei. Zudem konnten die in der Erdbebennorm Eurocode vorgesehenen weiteren Forschungsentwicklungen und Detailuntersuchungen bei diesem Versuch zur Anwendung gebracht werden. Die entsprechenden Ergebnisse haben hohe Relevanz im europäischen Raum und somit europaweite Vorbildwirkung. Dieser Versuch wurde in Zusammenarbeit mit dem Österreichischen Institut der Sachverständigen für bautechnische Immobilienbewertung (ÖIBI) gemeinsam durchgeführt.

Ein weiteres 2010 erfolgreich abgeschlossenes Projekt mit GRIFFNER, Marktführer bei Fertighäusern in ökologischer Bauweise, im Bereich der Sanierung eines Stil-Zinshauses in Wien, verhalf conwert zu zusätzlichen Erfahrungswerten, wie der Energieverbrauch von Zinshäusern gesenkt und trotz allem die altertümlichen Fassaden erhalten werden können. Im Rahmen der Generalsanierung erfolgten ein ökologischer Ausbau des Dachgeschoßes sowie die Wiederherstellung der Fassade aus der Gründerzeit. Insgesamt wurden durch den Ausbau rund 750 m² neuer innerstädtischer Wohnraum geschaffen und der Energieverbrauch des Hauses um ca. 50 % gesenkt. Der Startschuss für die weitere Zusammenarbeit im Wohnungsneubau erfolgte ebenfalls noch 2010. Im 14. Bezirk von Wien wird eine gemeinsam errichtete ökologische Niedrigenergie-Wohnhausanlage mit 8 exklusiven Wohnungen entstehen. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2011 geplant.

Mitarbeiter

Für den Erfolg der conwert Immobilien Invest SE ist vor allem jeder einzelne Mitarbeiter mit seiner Qualifikation, seinen Fähigkeiten und seinem Engagement verantwortlich. conwert setzt daher über das gesamte Jahr hinweg Maßnahmen, um für ihre Mitarbeiter eine optimale Arbeitsumgebung zu schaffen. Vor allem laufende Seminare und Programme in der Aus- und Weiterbildung in den Bereichen Mitarbeiter-Qualifikation, Mitarbeiter-Führung und Mitarbeiter-Entwicklung stehen im Vordergrund, um den hohen Anforderungen der Einzelpersonen und des Marktes gerecht werden zu können. Die regionalen Fachvorträge finden vorwiegend im Bereich Immobilien, EDV, Recht, Rechnungswesen, Kapital und Personal statt. Seminare für Führungskräfte zur Vermittlung von Führungsstilen runden das Angebot ab. Damit die Ausbildungsschiene der conwert über den gesamten Konzern hinweg weiter vereinheitlicht wird, wurde 2010 eine gruppenweite conwert Akademie mit dem Titel „conwert.karriere“ zur Vermittlung von Spezialwissen für Führungskräfte und Nachwuchsführungskräfte ins Leben gerufen. Für Ausbildungs- und Weiterbildungsmaßnahmen hat conwert im Geschäftsjahr 2010 gesamt EUR 0,15 Mio. bereitgestellt.

Mit dem Unternehmensentwicklungsprogramm, das 2010 von der Human Resources Management Abteilung ins Leben gerufen wurde, konnte ein hoher Grad an Standardisierung – vor allem im Immobiliendienstleistungsbereich - erzielt werden. Sämtliche Schnittstellen, die zwischen dem Kauf und dem Verkauf einer Immobilie liegen, wurden von rund 80 conwert Mitarbeitern in Österreich und Deutschland analysiert. Dabei wurde themenübergreifend vom Asset Management, über die Hausverwaltungen, die Maklergesellschaften und die Versicherungsgesellschaften gearbeitet und es konnten Standards für sämtliche Schnittstellen entwickelt und niedergeschrieben werden. Insbesondere die Leerstandsreduktion stand im Vordergrund.

Die Hauptschwerpunkte der Abteilung Human Resources Management lagen damit 2010 in den Bereichen der Personalentwicklung, dem weiteren Ausbaus der Personaladministration,

dem Recruiting und der internen Kommunikation. Vor allem die Themen „conwert.karriere“ und Organisationsentwicklung standen im Vordergrund. Generell kümmert sich die Abteilung Human Resources Management um sämtliche Aktivitäten im Bereich der internen Kommunikation. Diese wird stark durch regelmäßige Teammeetings, ein eigenes länderübergreifendes Intranet, e-Mail-Benachrichtigungen und Mitarbeiterjahresgespräche sowie Mitarbeiterveranstaltungen mit dem Geschäftsführenden Direktorium getrieben.

2010 wurde außerdem die Betreuung durch eine Betriebsärztin implementiert, die sich um conwert-Mitarbeiter und ihre gesundheitlichen Anliegen am Standort Wien kümmert. Zusätzlich steht seit 2010 ein konzernweites Gesundheitsvorsorgeprogramm den Mitarbeitern der conwert Gruppe zur Verfügung. Dieses Programm enthält Schulungen im Bereich der Gesundheitsvorsorge, der Impfungen und der Arbeitssicherheit.

Zum Stichtag 31.12.2010 beschäftigte die conwert Gruppe gesamt 656 Mitarbeiter (FTE). Der Aufbau um 83 Mitarbeiter ist im Wesentlichen auf die zusätzlichen Aktivitäten in der Region Deutschland zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2010 wurden zudem 273 neue Mitarbeiter rekrutiert.

Risikobericht

Wesentliche Risiken und Ungewissheiten
Angaben gemäß § 243 Abs 1, Abs 3 Z 5 UGB

conwert ist im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit als international tätiges Unternehmen verschiedenen wirtschaftlichen, immobilienspezifischen und finanziellen Risiken ausgesetzt. Daher wurde von der Gesellschaft ein unternehmensweites Risikomanagementsystem installiert, das innerhalb des gesamten Konzerns die zentrale Koordination und Überwachung der risikobehafteten Prozesse übernimmt. Mit Hilfe dieses Systems soll der Bestand gesichert, das erfolgreiche Wachstum und die Weiterentwicklung der conwert unterstützt und Gefahrenherde verringert werden. Die Erfassung und Bewertung der wesentlichsten bestandsgefährdenden Risiken nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung auf die Unternehmensziele erfolgt über dieses zentrale Risikomanagement, welches direkt mit der Unternehmensführung und dem Management kommuniziert. Eine weitere wesentliche Funktion des Systems ist es, die Abschwächung von Risiken aktiv zu unterstützen und entsprechende Maßnahmen innerhalb der betroffenen Abteilungen und mit den Versicherungsunternehmen umzusetzen. Die Berichtswege wurden dahingehend standardisiert, sodass eine erleichterte Beobachtung der relevanten Frühwarnindikatoren möglich ist.

Analyse	Regelmäßige Kontrolle und Analyse der bestehenden Risiken nach Eintrittswahrscheinlichkeit und (finanzieller) Auswirkung (auf die Unternehmensziele).
Gegenmaßnahmen	Evaluierte Risiken werden je nach Auswirkung vermieden, minimiert, überwälzt, oder in bestimmten Fällen bewußt in Kauf genommen.
Verantwortlichkeit	Jedes Risiko ist einem jeweilig zuständigen Bereich (Risk Owner) klar zugeordnet.
Überwachung und Kontrolle	In regelmäßigen Abständen wird die Entwicklung der jeweiligen Risikokategorien überwacht und erhobene Risiken zumindest ein Mal jährlich neu bewertet.

STRATEGISCHE RISIKEN

Das strategische Risikomanagement befasst sich sehr intensiv mit sämtlichen Punkten der Geschäftsstrategie der conwert. Aufgrund der strategischen Ausrichtung als vollintegrierter Wohnimmobilienkonzern, der aufgrund der Übernahme durch die ECO Business-Immobilien AG über ein größeren Portfolio an Gewerbe- und Büroimmobilien besitzt, verfügt conwert über eine breite Risikodiversifikation. Neben den Erträgen aus Vermietung und Verkauf eigener Immobilien kann conwert auch auf Erträgen aus den Dienstleistungs-Bereichen verweisen. Hinzu kommt, dass die Service-Gesellschaften ihre Dienstleistungen nicht nur konzernintern erbringen, sondern auch Dritten am freien Markt anbieten.

Die Investitionsstrategie der conwert ist klar definiert, wobei die ausgearbeiteten Investitionsrichtlinien sowohl regional als auch sektoral festgelegt wurden. Wesentliche strategische Risiken können dadurch minimiert oder sogar ganz ausgeschlossen werden. Lage, Art und Mindestrendite der zu erwerbenden Immobilien sind genauestens definiert, sodass in der Langfristperspektive Ertragswert- sowie Substanzwertsteigerungen als auch eine Ertragsoptimierung erzielbar sind. Der Lage der zu erwerbenden Immobilien wird dabei aufgrund der strategischen Unternehmensausrichtung eine hohe Bedeutung zugesprochen, die sich aufgrund von genauen Standortanalysen im Vorfeld in der Investitionsrechnung wieder finden. Investitionen und Immobilienverkäufe mit einem Volumen von bis zu EUR 1,0 Mio. können aus der Pouvoirregelung einzelner Geschäftsführender Direktoren getätigt werden. Bei Summen zwischen EUR 1,0 Mio. und EUR 3,0 Mio. muss das gesamte Geschäftsführende Direktorium zustimmen. Liegen die geplanten Investitionen oder Verkäufe über EUR 3,0 Mio., bedürfen diese zusätzlich einer positiven Beurteilung des Verwaltungsrats. Der geografische Investitionsfokus ist auf die EU-Staaten eingeschränkt, wobei 90 % des Immobilienvermögens in den EU-Mitgliedsstaaten und maximal 10 % außerhalb der EU – allerdings innerhalb Europas – investiert werden sollen. Mindestens 30 % des Immobilien-Portfolios müssen zusätzlich in Österreich investiert sein.

Wesentliche strategische Risiken

Risikobeschreibung	Auswirkung	Gegensteuerung
Strategisches Unternehmensrisiko + Strategische Ziele werden nicht erreicht	+ Unternehmensentwicklung verläuft nicht wie geplant + Effizienzverlust + Fehlende Identität der Mitarbeiter + Nichtrealisierung von externen Aufträgen + Verzögerungen bei Projektabwicklungen	+ Laufende Überprüfung der Unternehmensteile und Budgets + Laufende Überprüfung von Verantwortungsbereichen und Ablauforganisation + Gespräche und Informationsfluss mit den Mitarbeitern + Verbesserung der internen Informationsweitergabe

Allgemeines Wirtschaftsrisiko
+ Wirtschaftskrisen und Marktzyklen belasten den Immobilienmarkt
	+ Einbruch der Immobilienmärkte
	+ Geschäftsrückgänge
		+ Diversifiziertes Immobilienportfolio:
		  + 58% Wohnimmobilien
		  + 20 % Geschäfte
		  + 14 % Büros
		  + 4 % Gewerbliches Wohnen
		  + 4 % Sonstiges
		+ Hohe Preisstabilität bei hochwertigen Immobilien in Top-Lagen
		+ Einkünfte aus einem breiten Spektrum von Immobiliendienstleistungen
		+ Geschäftstätigkeit in Märkten mit fundamental positiver Entwicklung
		  + Wachstumsstarke Regionen in Österreich und Deutschland

IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Der Immobilienmarkt hängt in seiner Gesamtheit stark von konjunkturellen und volkswirtschaftlichen Determinanten und Entwicklungen ab. In der Vergangenheit hat sich immer wieder herausgestellt, dass der Wohnimmobilienmarkt insgesamt weniger zyklisch verhält als der Büro- oder Gewerbeimmobilienmarkt. Wohnimmobilien und die Nachfragen nach diesen Objekten sind stark von regionalen oder lokalen Entwicklungen abhängig – insbesondere durch Veränderung von demografischen Faktoren wie Bevölkerungs- und Haushaltsanzahl, Geburtenrate, Anzahl der Personen im Haushalt etc. und dem Nettoeinkommen der Mieter und Käufer. Die Arbeitsmarktsituation sowie das Zinsniveau und die Neubautätigkeit beeinflussen die Nachfrage nach Wohnimmobilien ebenfalls. Aufgrund der strategischen Ausrichtung auf Wohnimmobilien und hochwertige Altbau-Wohnungen in innerstädtischen Lagen bleibt conwert von Konjunkturschwankungen weitestgehend unberührt.

Durch die Übernahme des Gewerbeimmobilienportfolios der ECO Business-Immobilien AG zusätzlich zum conwert Gewerbe- & Büroanteil von rund 30 % zum Stichtag 31.12.2010 müssen jedoch auch die Risiken in diesem Marktsegment mit berücksichtigt werden. Unter Marktrisiko im Büro- und Gewerbebereich versteht man insbesondere die gesamtwirtschaftliche Entwicklung eines Landes, die Entwicklung der als Mieter in Betracht kommenden Branchen, Veränderungen in den Marktmieten, die Konkurrenzsituation oder die Entwicklung der Renditen für den An- und Verkauf von Gewerbe-Immobilien.

Wesentliche Immobilienspezifische Risiken

Risikobeschreibung	Auswirkung	Gegensteuerung
Immobilienbewertung + Schwankung von Immobilienpreisen durch geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen	+ Ergebnisabweichungen im Geschäftsabschluss + Auswirkung auf Kreditwürdigkeit	+ Quartalsweise Portfoliobewertung durch unabhängige Sachverständige + Hochqualitative und preisstabile Immobilien in Top-Lagen + Geschäftstätigkeit in Märkten mit fundamental positiver Entwicklung + Wachstumsstarke Regionen in Österreich und Deutschland
Veräußerung + Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien bricht ein	+ Ertragsschwankungen im Trading-Geschäft	+ Hochqualitative und preisstabile Immobilien in Top-Lagen + Laufende Standortanalysen + Rasche Reaktion am Marktgegebenheiten und -trends + Wertsteigerungsstrategie zur Aufwertung der Immobilien
Vermietung + Vermietung von Wohnungen geht zurück bzw. Mieter zahlen nicht	+ Kosten durch Leerstände + Entfall von Vermietungserlösen aufgrund mangelnder Bonität der Mieter oder sinkender Marktpreise	+ Aktives Asset Management zur Reduktion der Leerstände + Bonitätsprüfung + Hohe Diversifizierung des Immobilienportfolios: + 25.273 Mieteinheiten + Hochqualitative und preisstabile Immobilien in Top-Lagen + Indexgebundene Mieten + Mietanpassungen auf Marktniveau + Wertsteigerungsstrategie zur Aufwertung der Immobilien +
Development + Schwankende Investitionskosten bei Developmentprojekten	+ Kostenüberschreitung bei Projektentwicklungen	+ Streuung des Kostenrisikos (Lieferanten, Dienstleister, usw.) + Vereinbarung von Pönalen + conwert Baudevelopment GmbH als konzerninterner Anbieter + Laufende Budget- und Baufortschrittsüberwachung

FINANZIERUNGSRISIKEN UND WÄHRUNGSRISIKEN

Der ausgewogene Einsatz von Eigen- und Fremdmitteln ist conwert bereits seit der Unternehmensgründung im Jahr 2001 bei sämtlichen Finanzierungen des Immobilienvermögens ein Anliegen. Auf Basis einer soliden Bilanzstruktur hat sich conwert zum Ziel gesetzt, das Immobilien-Portfolio langfristig zu durchschnittlich rund 40 % mit Eigenkapital und zu rund 60 % mit Fremdkapital zu finanzieren. Bei der langfristigen Fremdfinanzierung des Immobilienvermögens könnten Risiken durch die Veränderung des Zinsniveaus auftreten. Das ist der Grund, warum die Finanzmärkte durch conwert laufend einer Prüfung unterzogen werden. So kann die Gesellschaft auf Änderungen des Zinsniveaus entsprechend schnell reagieren und Gegenmaßnahmen setzen. Damit das Zinsänderungsrisiko so gering wie möglich gehalten wird, setzt conwert auf effektiv wirksame Zinssicherungsgeschäfte wie Fixzinsvereinbarungen, Zinsobergrenzen, Hedging-Geschäfte

oder Ähnliches. Dies ist bei 85,3 % aller Finanzverbindlichkeiten der conwert der Fall. Nachdem conwert beinahe nur im Euro-Raum tätig ist (97 % des Immobilienvermögens befinden sich innerhalb der Euro-Zone), ist die Gesellschaft kaum nennenswerten Währungsrisiken oder Währungsänderungsrisiken ausgesetzt.

Wesentliche Finanzierungs- und Währungsrisiken

Risikobeschreibung	Auswirkung	Gegensteuerung
Kapitalmarkt + Volatilität an den Börsen/Börsecrash + Finanzkrisen	+ Erschwerte Aufbringung von Eigenkapital + Geringe Liquidität + Eingeschränkte Expansionsmöglichkeiten	+ Zielvorgabe bei Finanzierung: 40 % Eigenkapital und 60 % Fremdkapital (2010: 37 % Eigenkapitalquote) + Breite und langfristige Streuung der Kredite (durchschnittlich 11,5 Jahre Laufzeit bei über 50 Banken) + Stärkung der Innenfinanzierungskraft + Laufende Liquiditätsplanung und -steuerung + Verbreiterung der Liquiditätsbasis
Zinsrisiko + Steigende Zinsen	+ Steigende Finanzierungskosten + Liquiditätsverknappung	+ Abschluss von Zinssicherungsgeschäften (85 % des Finanzierungsvolumens sind abgesichert) + Max. 60 % Fremdfinanzierung + Laufende Risikoeinschätzung des ungehedgten Kreditvolumens + Breite und langfristige Streuung der Kredite (durchschnittlich 11,5 Jahre Laufzeit bei über 50 Banken)
Kreditrisiko + Restriktive Kreditvergabe von Banken	+ Steigende Finanzierungskosten + Liquiditätsverknappung	+ Stärkung der Innenfinanzierungskraft + Breite und langfristige Streuung der Kredite (durchschnittlich 11,5 Jahre Laufzeit bei über 50 Banken)
Währungsrisiko + Volatilität bei Fremdwährungen	+ Liquiditätsverknappung	+ conwert ist fast ausschließlich im Euro-Raum aktiv: + 97 % des Immobilien-vermögens + 2,4 % der Vermietungserlöse + 2,1 % der Veräußerungserlöse
Finanzinstrumenterisiko + Negative Bewertungseffekte + Ineffizientes Hedging von Kreditverbindlichkeiten	+ Verringerung des Eigenkapitals + Bewertung ineffizienter Hedges hat negativen Einfluss auf das Finanzergebnis	+ Volumen der Derivative steht in vernünftigem Verhältnis zum Eigenkapital + Durch Umbrellahedges in der Holding ist eine flexible Zuordnung zu Kreditverbindlichkeiten auf SPV Ebene möglich

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

Angaben gemäß § 243a Abs 2 UGB

Für das Risikomanagement der conwert Gruppe zeichnet sich das Geschäftsführende Direktorium verantwortlich. Im Speziellen fällt das Risikomanagement in das Ressort von Thomas Doll, Geschäftsführender Direktor mit der Zuständigkeit für sämtliche Finanz-Angelegenheiten. Operativ wird Thomas Doll von seinem Mitarbeiterstab beim Risikomanagement unterstützt.

Von besonderer Wichtigkeit für das funktionierende Risikomanagement der conwert Gruppe ist das laufende interne Berichtswesen, damit Risiken frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen ergriffen werden können. Daher wurde eine zeitnahe, quartalsweise Berichterstattung eingeführt, in welcher die operativen Einheiten das Geschäftsführende Direktorium in einer Sitzung informieren.

Den Tochtergesellschaften hat der Konzern einheitliche Standards für die Umsetzung und Dokumentation des Rechnungslegungsprozesses vorgegeben. Dadurch sollen die Risiken einer unvollständigen oder fehlerhaften Finanzberichterstattung vermieden werden. Die von Tochtergesellschaften erstellten internen Berichte werden zusätzlich von der Konzernzentrale auf Plausibilität geprüft und mit den Planungsrechnungen verglichen. So können bei Abweichungen rasch geeignete Maßnahmen gesetzt werden. Für die Aufrechterhaltung dieses Prozesses, werden von den Tochtergesellschaften Jahresbudgets angefordert, für die eine Genehmigung durch das Geschäftsführende Direktorium notwendig ist.

Das Konzerncontrolling überwacht die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens der Tochtergesellschaften. In regelmäßigen Sitzungen des Geschäftsführenden Direktoriums mit den lokalen Geschäftsführungen werden die laufende Geschäftsentwicklung und absehbare Chancen und Risiken durchgegangen. Konzerninterne Richtlinien ergänzen die internationalen Rechnungslegungsvorschriften bei der Erstellung des Konzernabschlusses.

So kann eine einheitliche Darstellung der berichtenden Gesellschaften in Bewertungs- und Ausweisungsfragen gewährleistet werden.

Die Eckpunkte des bestehenden internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den (Konzern-)Rechnungslegungsprozess kann bei der conwert Immobilien Invest SE wie folgt beschrieben werden:

+ Es gibt in der conwert Immobilien Invest SE Gruppe eine klare Führungs- und Unternehmensstruktur. Dabei werden bereichsübergreifende Schlüsselfunktionen zentral über die conwert Immobilien Invest SE gesteuert, wobei gleichzeitig die einzelnen Tochtergesellschaften über ein hohes Maß an Selbständigkeit verfügen.
+ Die Funktionen der im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess wesentlich beteiligten Bereiche Finanz- und Rechnungswesen sind von anderen Verantwortungsbereichen, wie etwa Konzernfinanzierung und Konzerntreasury, klar getrennt. Die Verantwortungsbereiche sind klar zugeordnet.
+ Die eingesetzten Finanzsysteme sind durch entsprechende Einrichtungen im EDV-Bereich gegen unbefugte Zugriffe geschützt.
+ Im Bereich der eingesetzten Finanzsysteme, wird - soweit möglich - Standardsoftware verwendet.
+ Ein adäquates Richtlinienwesen (Bilanzierungsrichtlinien, Zahlungsrichtlinien etc.) ist eingerichtet und wird laufend aktualisiert.

+ Die am Rechnungslegungsprozess beteiligten Abteilungen und Bereiche werden in quantitativer wie qualitativer Hinsicht geeignet ausgestattet.
+ Erhaltene oder weitergegebene Buchhaltungsdaten werden auf Vollständigkeit und Richtigkeit, z.B. durch Stichproben, geprüft.
+ Bei allen rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das Vier-Augen-Prinzip angewendet.
+ Für die automationsunterstützte Aufstellung des Konzernabschlusses wird ein Konsolidierungs-Programm verwendet, welches mit den notwendigen Prüf- und Konsolidierungsroutinen ausgestattet ist.
+ Rechnungslegungsrelevante Prozesse werden regelmäßig durch die (prozess-unabhängige) interne Revision überprüft.

Dieses oben beschriebene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem stellt sicher, dass Geschäftsfälle in Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess bilanziell stets richtig erfasst, aufbereitet und gewürdigt sowie in die Rechnungslegung übernommen werden. Die geschulten Mitarbeiter, die Verwendung von spezifischer Software sowie klare gesetzliche und unternehmensinterne Vorgaben stellen die Basis für einen ordnungsgemäßen, einheitlichen und kontinuierlichen Rechnungslegungsprozess dar. Durch eine klare Abgrenzung der Verantwortungsbereiche sowie diverse Kontroll- und Überprüfungsmechanismen soll eine korrekte und verantwortungsbewusste Rechnungslegung sichergestellt werden. Geschäftsvorfälle können so in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, der Satzung sowie internen Richtlinien erfasst, verarbeitet und dokumentiert sowie zeitnah und korrekt buchhalterisch erfasst werden. Damit kann conwert sicherstellen, dass Vermögenswerte und Schulden im Jahres- und Konzernabschluss zutreffend angesetzt, ausgewiesen und bewertet sowie relevante Informationen vollständig und zeitnahe bereitgestellt werden.

Organisation und Unternehmensstruktur

inkl. Statement zu Zweigniederlassungen

Angaben gemäß § 243 Abs 3 Z 4 UGB

conwert ist eine börsennotierte, monistische Societas Europaea (SE). Organe der Gesellschaft sind der Verwaltungsrat, das Geschäftsführende Direktorium und die Hauptversammlung. Die Gesellschaft wird durch zwei Geschäftsführende Direktoren gemeinsam, zwei Verwaltungsratsmitglieder gemeinsam, einem Verwaltungsrat gemeinsam mit einem Geschäftsführenden Direktor oder Prokuristen oder durch einen geschäftsführenden Direktor gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Einzelvertretungsbefugnis kann nicht einberaumt werden. Der Verwaltungsrat besteht aus mindestens 3 und maximal 5 Personen.

Der Gesellschaftssitz ist Wien. Im Segment Immobilien-Investments ist conwert in den Ländern Österreich, Deutschland sowie in Tschechien, Ungarn, der Slowakei, Luxemburg und Ukraine aktiv. Das operative Geschäft wickelt conwert mehrheitlich über konzerneigene Immobilien-Besitz-Gesellschaften ab. Die conwert Immobilien Invest SE verfügt jedoch über keine Zweigniederlassungen in den einzelnen Ländern, sondern über Tochtergesellschaften, die als lokale Managementgesellschaften geführt werden. Der Anteil an der ECO Business-Immobilien AG, Wien betrug zum Stichtag 31.12.2010 95,76 % und deren Ergebnis wurde mit 01. August 2010 erstmals vollkonsolidiert. Im Segment Immobilien-Dienstleistungen wickelt conwert das Geschäft über folgende Immobilien-Dienstleistungs-Gesellschaften ab:

MANAGEMENTGESELLSCHAFTEN

Die conwert Management GmbH managt das conwert-Immobilienportfolio. Die ECO Management GmbH managt das Büro- und Handelsimmobilienportfolio der conwert Immobilien Invest SE. Lokale Managementgesellschaften managen die Bestände in Deutschland (Standorte Berlin & Leipzig) sowie Ungarn (Standort Budapest), der Slowakei (Standort Bratislava), Tschechien (Standort Brünn) und Ukraine (Standort Kiew.)

RESAG GRUPPE

Die RESAG Gruppe ist in Österreich für das Immobilien-Dienstleistungsgeschäft wie Verwaltung, Makelei und Immobilien-Versicherungsdienstleistungen verantwortlich. Davon ist die conwert Immobilien Invest SE zu jeweils 100 % an der RESAG Properties Management GmbH und RESAG Insurance Broker GmbH beteiligt und zu 49 % an der RESAG Immobilienmakler GmbH.

CONWERT BAUDEVELOPMENT GRUPPE

Unter der Baudevelopment Gruppe sind sämtliche Bauträger- und Baumanagement-Aktivitäten in Österreich und dem CEE-Raum gebündelt. Zur Baudevelopment Gruppe gehören die conwert Baudevelopment GmbH, die conwert Bauträger GmbH und die conwert Invest GmbH, welcher die conwert Immobilien Invest SE zu jeweils 100 % beteiligt ist.

ALT+KELBER GRUPPE

Die 100%ige conwert Tochter alt+kelber Immobiliengruppe (Heilbronn, Gera) zeichnet mit ihren Tochtergesellschaften für sämtliche Immobilien-Dienstleistungen in Deutschland verantwortlich.

Aktien der Gesellschaft und Stellung der Aktionäre

Angaben gemäß § 243a ABS 1 UGB

Zum Bilanzstichtag 31.12.2010 verfügte die conwert Immobilien Invest SE über ein Grundkapital von EUR 853.592.730, das in 85.359.273 auf Inhaber lautende stimmberechtigte nennbetragslose Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 10,00 je Stück eingeteilt war. Das Grundkapital der Gesellschaft ist zur Gänze einbezahlt. Sämtliche Aktien sind in einer veränderbaren Sammelurkunde verbrieft. Die Urkunde ist bei der Oesterreichischen Kontrollbank AG, Am Hof 4, 1010 Wien, als Wertpapiersammelbank hinterlegt. Eine Einzelverbriefung der Aktien ist satzungsgemäß ausgeschlossen. Alle zum Bilanzstichtag ausgegebenen Aktien der Gesellschaft sind zum Handel an der Wiener Börse unter der ISIN AT0000697750 zugelassen.

Jede Aktie gewährt das Recht zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Stimmrechtsausübung. Dabei entspricht jeder Aktie eine Stimme. Somit verfügt kein Aktionär über besondere Kontrollrechte.

Nach Kenntnis der Gesellschaft befanden sich zum Bilanzstichtag rund 80,7 % der Anteile im Streubesitz. Zum Bilanzstichtag waren durch Rückkäufe von eigenen Aktien 1,3 % der Anteile im Besitz der Gesellschaft. Die restlichen Anteile von rund 18 % wurden von einer langfristig engagierten Kernaktionärsgruppe bestehend aus Petrus Advisers Management Ltd, Petrus Advisers Control Investment Ltd, Albona I LP, Albona Ltd, Valuga I und Valuga II LP gehalten und/oder gemanagt. Seit dem Bilanzstichtag gab es nach Kenntnis des Verwaltungsrats/Geschäftsführenden Direktoriums keine wesentliche Veränderung der Aktionärsstruktur (ausgenommen Rückerwerb eigener Aktien).

Satzungsänderungen bedürfen grundsätzlich eines Beschlusses der Hauptversammlung. Gemäß § 4 Absatz 3 der mit 11. Oktober 2010 letztgültigen Satzung ist der Verwaltungsrat ermächtigt bis 08.06.2011 das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu Nominale

EUR 26.674.770 durch Ausgabe von bis zu Stück 2.667.477 auf Inhaber lautende Stückaktien zum Mindestausgabekurs von 100 % des anteiligen Betrags am Grundkapital pro Aktie, in einer oder mehreren Tranchen auch unter gänzlichem oder teilweisen Bezugsrechtsausschluss, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Absatz 6 Aktiengesetz, gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen und den Ausgabekurs sowie die Ausgabebedingungen festzusetzen (genehmigtes Kapital).

Weiters ist der Verwaltungsrat ermächtigt bis 25. Oktober 2012 das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu Nominale EUR 400.121.590,-- durch Ausgabe von bis zu Stück 40.012.159 auf Inhaber lautende Stückaktien zum Mindestausgabekurs von 100% des anteiligen Betrags am Grundkapital in einer oder mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Absatz 6 Aktiengesetz, gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen und den Ausgabekurs sowie die Ausgabebedingungen festzusetzen (genehmigtes Kapital II).

Im Geschäftsjahr 2010 wurde das dritte und vierte Aktienrückkaufprogramm der conwert Immobilien Invest SE beendet und ein fünftes Aktienrückkaufprogramm gestartet. In der außerordentlichen Hauptversammlung der conwert Immobilien Invest SE vom 11.10.2010 wurde der Verwaltungsrat unter Widerruf der bestehenden Ermächtigung erneut ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß von maximal 10 % des Grundkapitals während einer Geltungsdauer von 30 Monaten ab dem Tag der Beschlussfassung zu einem niedrigsten Gegenwert von EUR 4,00 und einem höchsten Gegenwert von EUR 14,00 pro Aktie zu erwerben. conwert hatte zu diesem Zeitpunkt in den vier vorhergegangenen Aktienrückkaufprogrammen (31.01.2008 bis 30.06.2008, 29.08.2008 bis 25.04.2009, 16.12.2009 bis 30.06.2010 und 12.07.2010 bis 11.10.2010) abzüglich der als Akquisitionswährung wieder begebenen Aktien insgesamt 913.102 Stück Stammaktien oder 1,070 % des Grundkapitals erworben. Im Rahmen des fünften Aktienrückkaufprogramms wurden bis 29.12.2010 insgesamt 187.510 Stück Aktien zu einem Preis (ohne Transaktionsspesen) von EUR 1.940.623,40 erworben. Dies entspricht 0,22% des Grundkapitals.

Änderungen sowie die im Rahmen des Rückkaufprogramms durchgeführten Transaktionen werden gemäß Börsegesetz und Veröffentlichungsverordnung über die Website www.conwert.at veröffentlicht.

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

Ausblick

Im 1. Halbjahr 2011 werden von den Analysten robuste Wachstumsaussichten vorhergesehen. Statt von Rezession könnte man in wichtigen Volkswirtschaften schon von einem nachhaltigen Aufschwung sprechen. Denn laut Expertenmeinungen sind vielerorts die Anlage-Investitionen 2011 Träger des Wachstums und damit Wegbereiter für nachhaltige Verbesserungen am Arbeitsmarkt. Die Schuldenkrise wird die öffentlichen Haushalte in Europa jedoch weiterhin im Jahr 2011 belasten. Unzureichende Budgetkürzungen werden von den Finanzmärkten nicht mehr akzeptiert. Die Angst, künftig an den Sanierungen mitwirken zu müssen, drückt auf die Anleihenkurse. Ebenso der hohe Refinanzierungsbedarf von Spanien, Portugal und Italien im ersten Quartal 2011. Die erste Jahreshälfte 2011 ist laut Raiffeisen Research noch von sehr expansiver Geldpolitik geprägt. Die Leitzinsen der EZB sollten im ersten Halbjahr daher bei 1 % bleiben. Da die US-Fed vor der EZB ihren Zinsanhebungszyklus beginnen dürfte, sehen die Analysten neben der Schuldenkrise den EURO in 2011 tendenziell schwächer. Die Eurozone insgesamt wird im laufenden Jahr um knapp 1,25- 1,75 % wachsen, nach 1,75% im Jahr 2010, wobei das Wachstum weiter vor allem von der deutschen Wirtschaft getragen wird. Die Analysten der Deutsche Bank gehen davon aus, dass 2011 die Bereitschaft der EZB zum Ausstieg aus ihrer extrem lockeren Geldpolitik nicht unterschätzt werden sollte, und erwarten, dass sie spätestens in der zweiten Jahreshälfte die geldpolitischen Zügel straffen wird. Alles in allem rechnen die Analysten der Deutsche Bank damit, dass die EZB spätestens im zweiten Halbjahr die Zinsen anheben wird. Bis zum Jahresende könnte der Refinanzierungs-Satz der EZB dann bei 1,75% liegen und im kommenden Jahr weiter steigen, vorausgesetzt, der Euro klettert nicht nachhaltig auf neue Höchststände. (Quellen: RBI, Research „Strategie – Globale Märkte Q1 2011"; Deutsche Bank, Research „Ausblick 2011)

Für 2011 ist am österreichischen Immobilienmarkt mit einer Fortsetzung des Trends aus dem abgeschlossenen Wirtschaftsjahr zu rechnen. Mehrere Faktoren werden dazu beitragen, dass der Preisanstieg, vor allem beim Wohnungseigentum, mit großer Wahrscheinlichkeit weitergehen wird. Wohnimmobilien sollten sich dabei besser entwickeln als Gewerbeimmobilien. Die zentrale Lage der Immobilien ist dabei noch immer wichtiger für die Nachfrage und den Preis. Dabei wird die Preisschere zwischen guten, teuren und billigen, schlechten Lagen noch weiter aufgehen. Bei Wohnungen gewinnen Ballungsräume zu Lasten von Landgemeinden. (Quellen: *EHL, Pressegespräch 2011; RE/MAX)*

Im Jahr 2011 wird es in Wien mehr Fertigstellungen von neuen Büroflächen als im Jahr 2010 geben. Die Leerstandsrate wird 2011 bei erwarteter, leicht steigender Nachfrage und gleichzeitig geringfügig höherer Neuflächenproduktion bei ca. 5,5 % bleiben. Trotz der deutlich verbesserten Wirtschaftsentwicklung gehen Experten im Jahr 2011 am Wiener Markt nur von einer relativ stabilen bis schwach ansteigenden Vermietungsleistung aus. Das Investmentvolumen am gesamten Immobilienmarkt wird weiter leicht ansteigen und könnte ein Volumen von ca. EUR 2 Mrd. erreichen. (Quelle: CBRE Marktbericht Wiener Büromarkt, Jahresende 2010)

Der deutsche Immobilienmarkt soll sich nach aktuellen Prognosen weiter langsam erholen und der Branche winken 2011 Geschäfte mit Wohnungen und Gewerbeflächen im Wert von rund 25 Mrd. Euro. Aufgrund dieser Vorhersagen scheint es, als wäre die Schockstarre der vergangenen Jahre damit endgültig überwunden. Denn Fonds, Banken und institutionelle Investoren streben in den nächsten Monaten einige Megadeals an. Die Investitionsbereitschaft der Investoren ist in vielen Großstädten Deutschlands deutlich angestiegen. Das belebt den Markt, sodass die niedrigen Preise von 2009 übertroffen werden sollten. Experten zufolge werden einstige Mietpreisparadiese wie Berlin langfristig signifikant teurer werden. (Quelle: Ernst & Young sowie KPMG)

Profitables Wachstum – Steigerung des operativen Ergebnis

Aufgrund dieses Umfelds hat sich conwert für 2011 hohe Ziele gesetzt. Hauptziel ist dabei die Steigerung des operativen Ergebnisses in allen Bereichen. Sowohl in der Säule „Wohnimmobilien-Investments“ als auch der Säule „Dienstleistungen“ wird ein klarer Wachstumskurs verfolgt. Zusätzlich soll die Leerstandquote weiter reduziert und die Bestandsmieten kontinuierlich angehoben werden.

Verkaufstransaktionen im Ausmaß von mehr als EUR 500 Mio. - vor allem auch aus dem ECO-Portfolio - sollen zudem den Verschuldungsgrad reduzieren. Verkaufsmargen von 15 % und mehr werden dabei angestrebt, was aufgrund der steigenden Wohnungspreise in den Metropolen auch realistisch erscheint. Zusätzlich ist geplant, dass conwert 2011 Immobilien im Wert von rund EUR 200 Mio. erwirbt.

Im Dienstleistungsgeschäft steht das Asset Management der zwei DWS Wohnimmobilienfonds im Vordergrund. Zusätzlich werden weitere Wachstumsmöglichkeiten im Bereich Asset Management für Fremdfonds aufgrund der hohen Expertise von conwert in diesem Bereich gesehen.

Für das Geschäftsjahr 2011 erwartet conwert daher eine positive operative Unternehmens- sowie Umsatz- und Ertragsentwicklung, die an jene des Jahres 2010 anschließen wird können.

Corporate Governance und Transparenz

Das neu zusammengesetzte Geschäftsführende Direktorium der conwert hat sich im Jahr 2011 auch einigen internen Zielsetzungen verschrieben. Die Attraktivität der conwert Aktie soll durch eine transparente Unternehmensstruktur und eine nachvollziehbare Strategie gestärkt werden. Zudem sollen neue Werte für die Aktionäre geschaffen werden. Um dies zu erreichen, werden alle Unternehmensbereiche und operativen Einheiten eingehend geprüft und die Compliance Richtlinien der conwert einer Überarbeitung unterzogen. Bezüglich Related-Party-Transaktionen verweisen wir auf den Konzernanhang der Gesellschaft per 31.12.2010.

Nachtragsbericht

Dr. Volker Riebel wurde Anfang Dezember 2010 im Verwaltungsrat gefassten Beschluss zum neuen Vorsitzenden des Geschäftsführenden Direktoriums der conwert Immobilien Invest SE bestellt und übernahm per 01.01.2011 das Amt von Johann Kowar. Dr. Riebel ist für die Bereiche Strategie, Recht, Qualitätssicherung, Konzernkommunikation, Revision, Personal und Einkauf verantwortlich. Aufgrund seiner Tätigkeit im Verwaltungsrat bis Ende 2010 kannte Dr. Riebel die conwert gut. So konnte eine reibungslose Stabübergabe erfolgen und eine strategische Kontinuität gewährleistet werden.

Petrus Advisers beendete mit Bekanntgabe am 21. Februar 2011 das conwert-Management-Syndikat, welches im Herbst 2007 durch den Verkauf von Servicegesellschaften aus dem Privatbesitz einiger Manager der conwert Immobilien SE und Eco-Business Immobilien AG gegen Ausgabe von Aktien an der conwert begründet wurde. Petrus Advisers hat dahingehend alle Aktien der ursprünglichen Gruppierung um Günter Kerbler, Gabriele Kerbler, K5 Beteiligungs GmbH, Johann Kowar, Kowar KEG, Friedrich Scheck, S8 Privatstiftung, Helmut Hardt, Alt&Kelber Holding, Walter Leitner, Seiller-Tarbuk Liegenschaftsverwaltung, Thomas Rohr, Michael Seiller-Tarbuk, Jürgen Kelber, Ursula Kelber, JFK Vermögensverwaltungs GmbH gekauft und das Syndikat beendet. Der Anteil von Petrus Advisers an conwert betrug nach Abwicklung der Transaktionen zu diesem Stichtag 18 %.

Wien, am 21. März 2011

Das Geschäftsführende Direktorium
der
conwert Immobilien Invest SE

Dr. Volker Riebel e.h. Mag. Thomas Doll e.h. Jürgen F. Kelber e.h.

conwert Immobilien Invest SE, Wien
31. Dezember 2010

B I L A N Z ZUM 31. DEZEMBER 2010

A K T I V A

	EUR	EUR	Stand 31. Dezember 2010 EUR	Stand 31.12.2009 TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Konzessionen, Rechte		14.944,51		25
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	138.480.167,30			168.604
davon Grundwert EUR 29.492.899,41 (2009 TEUR 33.527)				
2. Investitionen in fremde Gebäude	129.067,10			0
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	9.279.247,36			9.056
		147.888.481,76		177.660
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.403.082.001,30			1.147.955
2. Beteiligungen	6.648.467,48			79.960
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	21.801.854,80			13.327
4. Eigene Anteile	8.008.147,52			14.495
		1.439.540.471,10		1.255.737
			1.587.443.897,37	1.433.422
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	863.602,75			6.991
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	125.208.534,44			116.916
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.341.875,01			3.232
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	9.523.738,09			8.141
		138.937.750,29		135.280
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		28.695.043,94		43.753
			167.632.794,23	179.033
			1.755.076.691,60	1.612.455

P A S S I V A

	EUR	Stand 31. Dezember 2010 EUR	Stand 31.12.2009 TEUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Grundkapital	853.592.730,00		853.593
II. Kapitalrücklagen			
Gebundene	333.282.976,42		322.939
III. Gewinnrücklagen			
Rücklage für eigene Anteile	8.008.147,52		14.495
IV. Bilanzgewinn	56.734.080,17		28.114
davon Gewinnvortrag EUR 8.324.572,73 (2009 TEUR 19.641)			
		1.251.617.934,11	1.219.141
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	13.633.914,40		10.287
2. Sonstige Rückstellungen	4.818.528,57		5.604
		18.452.442,97	15.891
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Anleihen	332.454.905,42		203.251
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	117.412.610,19		154.459
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.049.726,14		6.734
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	24.099.276,50		5.034
5. Sonstige Verbindlichkeiten	5.420.798,40		3.768
davon aus Steuern EUR 1.047.429,41 (2009 TEUR 2.256)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 53.914,05 (2009 TEUR 19)			
		481.437.316,65	373.246
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		3.568.997,87	4.177
		1.755.076.691,60	1.612.455
HAFTUNGSVERHÄLTNISSE		644.441.637,97	504.463

conwert Immobilien Invest SE, Wien
31. Dezember 2010

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 31. JÄNNER 2010 BIS 31. DEZEMBER 2010

	2010		2009	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		52.824.766,78		56.474
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	388.917,46		87	
b) Übrige	3.564.214,12	3.953.131,58	2.279	2.366
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen				
a) Materialaufwand	29.522.964,36		29.907	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	3.089.676,61	-32.612.640,97	3.375	-33.282
4. Personalaufwand				
a) Gehälter	4.062.805,97		3.060	
b) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	428.717,26		333	
c) Sonstige Sozialaufwendungen	0,00	-4.491.523,23	5	-3.398
5. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR 949.522,60 (2009 TEUR 587)		-3.811.781,81		-3.781
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 16 fallen	355.228,32		464	
b) Übrige	22.160.898,72	-22.516.127,04	18.698	-19.162
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebserfolg)		**-6.654.174,69**		**-783**
8. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 79.327.906,10 (2009 TEUR 20.687)		79.327.906,10		20.687
9. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens		33.250,00		0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 5.212.477,26 (2009 TEUR 8.949)		38.050.367,28		35.109
11. Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen		31.640.456,24		0
12. Aufwendungen aus Finanzanlagen		-39.404.029,72		-4.589
davon aus Abschreibungen EUR 39.404.029,72 (2009 TEUR 4.589) davon aus verbundenen Unternehmen EUR 39.404.029,72 (2009 TEUR 4.589)				
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon betreffend verbundene Unternehmen EUR 481.153,02 (2009 TEUR 308)		-51.688.563,71		-37.941
14. Zwischensumme aus Z 8 bis 13 (Finanzerfolg)		**57.959.386,19**		**13.266**
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**51.305.211,50**		**12.483**
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-9.382.513,66		-3.170
17. Jahresüberschuss		**41.922.697,84**		**9.313**
18. Auflösung von Gewinnrücklagen		6.486.809,60		0
19. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		0,00		-839
Jahresgewinn		**48.409.507,44**		**8.474**
20. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		8.324.572,73		19.640
21. Bilanzgewinn		**56.734.080,17**		**28.114**

conwert Immobilien Invest SE, Wien
31. Dezember 2010

A N L A G E N S P I E G E L GEMÄSS § 226 (1) UGB PER 31. DEZEMBER 2010

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					Abschreibungen	Buchwert	Buchwert	Abschreibungen
	Vortrag 1.1.2010	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2010	kumuliert	31.12.2010	31.12.2009	des Geschäfts-jahres
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN									
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
Konzessionen, Rechte	29.889,03	0,00	0,00	0,00	29.889,03	14.944,52	14.944,51	24.907,52	9.963,01
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund									
Bebaute Grundstücke mit Wohngebäuden									
Grundwert	34.070.831,52	0,00	0,00	4.090.554,65	29.980.276,87	487.377,46	29.492.899,41	33.526.912,00	0,00
Gebäudewert	148.092.401,94	569.293,41	2.625.117,91	27.434.972,48	123.851.840,78	14.864.572,89	108.987.267,89	135.076.834,14	3.795.025,80
	182.163.233,46	569.293,41	2.625.117,91	31.525.527,13	153.832.117,65	15.351.950,35	138.480.167,30	168.603.746,14	3.795.025,80
2. Investitionen in fremden Gebäuden	0,00	135.860,10	0,00	0,00	135.860,10	6.793,00	129.067,10	0,00	6.793,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	9.056.023,82	3.110.184,68	-2.625.117,91	261.843,23	9.279.247,36	0,00	9.279.247,36	9.056.023,82	0,00
	191.219.257,28	3.815.338,19	0,00	31.787.370,36	163.247.225,11	15.358.743,35	147.888.481,76	177.659.769,96	3.801.818,80
III. Finanzanlagen									
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.174.480.826,72	337.211.262,41	97.628.210,14	127.987.718,98	1.481.332.580,29	78.250.578,99	1.403.082.001,30	1.147.955.036,37	39.404.029,72
2. Beteiligungen	104.280.762,82	0,00	-97.632.295,34	0,00	6.648.467,48	0,00	6.648.467,48	79.960.003,90	0,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	13.327.248,80	8.471.500,00	4.085,20	0,00	21.802.834,00	979,20	21.801.854,80	13.327.248,80	0,00
4. Eigene Anteile	48.213.865,54	26.728.732,66	0,00	64.245.953,58	10.696.644,62	2.688.497,10	8.008.147,52	14.494.957,12	0,00
	1.340.302.703,88	372.411.495,07	0,00	192.233.672,56	1.520.480.526,39	80.940.055,29	1.439.540.471,10	1.255.737.246,19	39.404.029,72
	1.531.551.850,19	376.226.833,26	0,00	224.021.042,92	1.683.757.640,53	96.313.743,16	1.587.443.897,37	1.433.421.923,67	43.215.811,53

Anhang des Einzelabschlusses der conwert Immobilien Invest SE

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1.1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewendeten Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Bei der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet.

Weiters wurde bei der Bewertung davon ausgegangen, dass das Unternehmen fortgeführt wird.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Erkennbare Risiken und drohende Verluste, die im Abschlussjahr oder früher entstanden sind, wurden berücksichtigt, selbst wenn diese Umstände erst zwischen dem Abschlussstichtag und dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind.

Mit 28.11.2005 hat die conwert Immobilien Invest SE eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung abgeschlossen. Diese Vereinbarung umfasst die conwert Immobilien Invest SE als Gruppenträger und sämtliche inländische Tochter- bzw. Enkelgesellschaften als Gruppenmitglieder, über welche die conwert Immobilien Invest SE zum 31.12.2004 bereits die Stimmrechtsmehrheit hatte. Mit Bescheid vom 22.12.2005 wurde dem Antrag auf Feststellung einer Gruppe gem. § 9 Abs 8 KStG seitens des Finanzamtes stattgegeben. Mit Datum vom 4.12.2006, 14.1.2008, 3.6.2008, 27.7.2009 und vom 17.3.2010 wurde der Gruppen- und Steuerumlagevertrag um weitere Töchter bzw. Enkelgesellschaften der conwert Immobilien Invest SE erweitert. Die Berechnung der Gruppenumlage erfolgt in einem mehrstufigen Prozess. Dabei wird in einem ersten Schritt die fiktive (positive oder negative) Steuerbelastung eines jeden Gruppenmitgliedes auf "stand alone" Basis errechnet und in einem weiteren Schritt der Gruppenvorteil auf die einzelnen Gruppenmitglieder verteilt.

Mit 17. Dezember 2009 hat die conwert Immobilien Invest SE mit ihren direkten und indirekten Tochtergesellschaften rückwirkend mit 1. Jänner 2009 eine Rahmenderivatvereinbarung geschlossen. Inhalt dieser Vereinbarung ist die verursachungsgerechte (kreditbezogene) Weiterverrechnung von Derivateinzahlungen und Derivatauszahlungen.

1.2. Anlagevermögen

1.2.1. Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen enthält Liegenschaften, welche zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um die planmäßigen Abschreibungen bewertet werden.

Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen. Den Gebäuden wird eine Abschreibungsdauer von 50 Jahren zu Grunde gelegt.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden bei Liegenschaften mit Verkehrswerten unter den fortgeschriebenen Anschaffungskosten vorgenommen.

1.2.2. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibung der Beteiligungen sowie der Wertpapiere des Anlagevermögens erfolgt bei dauernder Wertminderung.

Die eigenen Anteile werden immer auf den niedrigeren Wert zwischen Anschaffungskurs und Börsekurs zum jeweiligen Bilanzstichtag abgeschrieben.

1.3. Umlaufvermögen

1.3.1. Forderungen

Die Forderungen sind mit dem Nennwert angesetzt und in der Bilanz detailliert angeführt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken werden Forderungen mit einem risikoangepassten Wert angesetzt.

1.3.2. Guthaben bei Kreditinstituten

Alle Guthaben sind mit dem Nominalwert bilanziert.

1.4. Eigenkapital

Das Eigenkapital setzt sich aus dem Grundkapital, der gebundenen Kapitalrücklage, der Gewinnrücklage, dem Ergebnisvortrag und dem Jahresergebnis zusammen.

1.5. Rückstellungen

1.5.1. Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen beinhalten Rückstellungen für die Nachversteuerung im Rahmen der Gruppenbesteuerung übernommener laufender steuerlicher Verluste ausländischer (deutscher) Gruppenmitglieder. Diese Beträge waren rückzustellen, da die entsprechenden Bescheide bzw. Beschlüsse im Geschäftsjahr 2010 noch nicht erlassen wurden.

1.5.2. Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind.

1.6. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten (ausgenommen Anleihen) wurden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Am 7.11.2007 hat die conwert Immobilien Invest SE eine Wandelschuldverschreibung zu EUR 100.000,00 pro Stück im Gesamtnominale von EUR 196,4 Mio emittiert. Der Umwandlungspreis beträgt 130 % vom Aktienkurs der Stammaktie am Tag, an dem die Wandelschuldverschreibung emittiert wurde.

Das Wandlungsrecht kann jederzeit im Zeitraum vom 27.12.2007 bis zum 3.11.2014 ausgeübt werden. Wird das Wandlungsrecht nicht ausgeübt, werden die Anleihen am 12.11.2014 zu jeweils EUR 111.490 pro Stück zurückgezahlt. Die Zinszahlung erfolgt jährlich bis zur Glattstellung und beträgt 1,5 % p.a.

Die Differenz zwischen dem Ausgabebetrag und dem höheren Rückzahlungsbetrag der Anleihe wird über die Laufzeit zugeschrieben.

Der Anleihegläubiger ist berechtigt, mit Wirkung zum 12. November 2012 alle oder einzelne seiner Schuldverschreibungen, die noch nicht gewandelt oder zurückgezahlt sind, zu kündigen. Die Emittentin hat das Recht, am oder nach dem 24. November 2010 die Anleihe vorzeitig zum jeweiligen Rückzahlungspreis zurückzuzahlen, wenn der Kurswert der aus der Wandlung zu liefernden Stammaktien an 20 von 30 aufeinanderfolgenden Börsentagen mindestens 130 % des jeweiligen Rückzahlungsbetrages ausmacht.

Bis zum Ende des Geschäftsjahres wurden um TEUR 21.018 Wandelschuldverschreibungen zum Nominale von TEUR 34.300 rückgekauft. Diese Wandelschuldverschreibungen sind im Finanzanlagevermögen unter Wertpapiere des Anlagevermögens ausgewiesen.

Im ersten Quartal 2010 hat die conwert Immobilien Invest SE eine weitere Wandelschuldverschreibung zu EUR 100.000,00 pro Stück um einen Gesamtwert von EUR 135 Mio. emittiert. Die Laufzeit der Wandelschuldverschreibung beträgt sechs Jahre (Fälligkeit: 1. Februar 2016). Die Inhaber haben das Recht ihre Wandelschuldverschreibung vier Jahre nach Emission zum Nennbetrag einschließlich aufgelaufener Stückzinsen vorzeitig fällig zu stellen. Die Wandelschuldverschreibung wurde zu 100 Prozent des Nennbetrages von EUR 100.000,00 ausgegeben. Der halbjährlich zu zahlende Kupon beträgt 5,25 % p.a. Der Wandlungspreis wurde aufgrund der Auszahlung der Bardividende von bisher EUR 12,06 auf EUR 11,60 angepasst.

Erläuterungen der Positionen der Bilanz

2.1. Anlagevermögen

Entwicklung

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagespiegel dargestellt.

Sachanlagevermögen

Von den Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund in Höhe von insgesamt TEUR 138.480 (Vorjahr: TEUR 168.604) entfällt ein Betrag in Höhe von TEUR 29.493 (Vorjahr: TEUR 33.527) auf Grundwert, sowie ein Betrag in Höhe von TEUR 108.987 (Vorjahr: TEUR 135.077) auf Gebäudewert. Der Gesamtbetrag der im Geschäftsjahr aktivierten Fremdkapitalzinsen beträgt TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0). Unter den Sachanlagen sind weiters Investitionen in fremde Gebäude in Höhe von TEUR 129 (Vorjahr: TEUR 0) ausgewiesen.

Die restlichen Sachanlagen sind Anlagen in Bau im Wert von TEUR 9.279 (Vorjahr: TEUR 9.056).

Das Sachanlagevermögen beträgt in Summe EUR 147.888.481,76 (Vorjahr: TEUR 177.660).

Finanzanlagen

Im Finanzanlagevermögen sind Anteile an verbundenen Unternehmen ausgewiesen. Die Liste der Tochtergesellschaften zeigt sich wie folgt:

	Beteiligungs-ausmaß 2010	Beteiligungs-ausmaß 2009
Österreich		
G-Unternehmensbeteiligung GmbH	100,00 %	100,00 %
Con value one Immobilien GmbH	98,42 %	98,42 %
GGJ Beteiligungs GmbH	100,00 %	100,00 %
CONWERT SECURITISATION Holding GmbH	100,00 %	100,00 %
TPI Tourism Properties Invest AG	92,00 %	92,00 %
conwert Dienstleistung und Bauträger Holding GmbH	100,00 %	100,00 %
conwert Treasury OG	100,00 %	100,00 %
LLL-Luxury Living Liegenschaftsentwicklungs GmbH	99,00 %	99,00 %
CWG Beteiligungs GmbH	100,00 %	100,00 %
Berolinum Liegenschaftbesitz GmbH	94,90 %	94,90 %
Kallco Immobilienverwaltung GmbH	99,03 %	0,00 %
Cicero 1 Holding GmbH	100,00 %	0,00 %
Cicero 2 Holding GmbH	100,00 %	0,00 %
Cicero 3 Holding GmbH	100,00 %	0,00 %
ECO Business Immobilien AG	95,76 %	24,90 %
Deutschland		
conwert Immobilien Invest GmbH	94,90 %	94,90 %
conwert Berlin 2 Immobilien Invest GmbH	94,90 %	94,90 %
conwert Immobilien Development GmbH	100,00 %	100,00 %
conwert Grazer Damm Development GmbH	100,00 %	100,00 %
conwert Viktoria Quartier Invest GmbH	100,00 %	100,00 %
conwert beta Invest GmbH	100,00 %	100,00 %
conwert gamma Invest GmbH	100,00 %	75,00 %
conwert delta Invest GmbH	75,00 %	75,00 %
conwert Grundbesitz Leipzig Bestand GmbH	100,00 %	100,00 %

conwert Grundbesitz Leipzig Besitz GmbH	100,00 %	100,00 %
conwert lambda Invest GmbH	75,00 %	75,00 %
conwert epsilon Invest GmbH	100,00 %	100,00 %
conwert sigma Invest GmbH	100,00 %	100,00 %
conwert omega Invest GmbH	100,00 %	100,00 %
conwert Sachsen Invest GmbH	100,00 %	100,00 %
conwert Deutschland Beteiligungsholding GmbH	100,00 %	100,00 %
conwert Centaurus Invest GmbH	100,00 %	100,00 %
conwert Pegasus Invest GmbH	100,00 %	100,00 %
conwert Deutschland Holding GmbH	100,00 %	100,00 %
conwert Wohn-Fonds GmbH	100,00 %	100,00 %
conwert Leo Invest GmbH	100,00 %	0,00 %
conwert Taurus Invest GmbH	100,00 %	0,00 %
conwert Cassiopeia Invest GmbH	100,00 %	0,00 %
Defida Verwaltungs GmbH	100,00 %	0,00 %
Defida 2016 GmbH & Co. KG	95,89 %	0,00 %
GAG Grundstücksverwaltungs-GmbH	94,90 %	94,90 %

Die Zugänge bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 337.211.262,41 (Vorjahr: TEUR 317.695) betreffen Erwerbe sowie Zuschüsse an Tochtergesellschaften.

Anteile an verbundenen Unternehmen:

2010

Gesellschaftsbezeichnung	*Sitz*	*Buchwert*	*Beteiligungs–ausmaß*	*Eigenkapital 31.12.2010*	*Ergebnis des Geschäfts-jahres 2010*
		TEUR		TEUR	TEUR
G-Unternehmensbeteiligung GmbH	Wien	5.668	100,00 %	5.666	(75)
Con value one Immobilien GmbH	Wien	14.273	98,42 %	5.769	(1.259)
GGJ Beteligungs GmbH	Wien	0	100,00 %	826	569
CONWERT SECURITISATION Holding GmbH	Wien	700	100,00 %	(2:464)	(278)
TPI Tourism Properties Invest AG	Wien	47.521	92,00 %	48.997	(2.932)
conwert Dienstleistung und Bauträger Holding GmbH	Wien	131.139	100,00 %	135.178	(32.891)
conwert Treasury OG	Wien	583.537	100,00 %	583.537	33.795
LLL-Luxury Living Liegenschaftsentwicklungs GmbH	Wien	18	99,00 %	(5.997)	(741)
CWG Beteiligungs GmbH	Wien	92.790	100,00 %	104.589	11.821
Berolinum Liegenschaftbesitz GmbH	Wien	10.394	94,90 %	14.593	(137)
Kallco Immobilienverwaltung GmbH	Wien	3.818	99,03 %	1.425	(112)
Cicero 1 Holding GmbH *)	Wien	72.047	100,00 %	72.156	20.122
Cicero 2 Holding GmbH *)	Wien	4.688	100,00 %	4.678	(4)
Cicero 3 Holding GmbH *)	Wien	16.542	100,00 %	16.529	(5)
ECO Business Immobilien AG	Wien	250.706	95,76 %	394.922	3.264
conwert Immobilien Invest GmbH	Berlin	7.646	94,90 %	9.961	4.241
conwert Berlin 2 Immobilien Invest GmbH	Berlin	1.717	94,90 %	1.820	1.787
conwert Immobilien Development GmbH	Berlin	50	100,00 %	(226)	(141)
conwert Grazer Damm Development GmbH	Berlin	22.366	100,00 %	24.267	981
conwert Viktoria Quartier Invest GmbH	Berlin	25	100,00 %	(1.406)	(92)
conwert beta Invest GmbH	Berlin	4.025	100,00 %	1.370	(286)
conwert gamma Invest GmbH	Berlin	38	100,00 %	1.080	49
conwert delta Invest GmbH	Berlin	8.538	75,00 %	5.387	(354)
conwert Grundbesitz Leipzig					

Bestand GmbH	Leipzig	45.662	100,00 %	40.784	1.325
conwert Grundbesitz Leipzig Besitz GmbH	Leipzig	299	100,00 %	(78)	68
conwert lambda Invest GmbH	Berlin	22.128	75,00 %	18.516	(989)
conwert epsilon Invest GmbH	Berlin	7.025	100,00 %	5.115	293
conwert sigma Invest GmbH	Berlin	1.787	100,00 %	336	(780)
conwert omega Invest GmbH	Berlin	3.025	100,00 %	(18.952)	(4.979)
conwert Sachsen Invest GmbH	Berlin	29.806	100,00 %	29.489	79
conwert Deutschland Beteiligungs-holding GmbH	Berlin	25	100,00 %	(778)	(235)
conwert Centaurus Invest GmbH	Berlin	5.936	100,00 %	5.856	(1.129)
conwert Pegasus Invest GmbH	Berlin	0	100,00 %	(3.341)	(1.034)
conwert Deutschland Holding GmbH	Berlin	7.025	100,00 %	6.909	(27)
conwert Wohn-Fonds GmbH	Heilbronn	30	100,00 %	23	4
conwert Leo Invest GmbH	Heilbronn	25	100,00 %	67	43
conwert Taurus Invest GmbH	Heilbronn	25	100,00 %	(171)	(194)
conwert Cassiopeia Invest GmbH	Heilbronn	25	100,00 %	(118)	(142)
Defida Verwaltungs GmbH	Heilbronn	25	100,00 %	(18)	0
Defida 2016 GmbH & Co. KG	Heilbronn	1.987	95,89 %	1.999	(1)
GAG Grundstücksverwaltungs-GmbH	Heilbronn	0	94,90 %	(16.178)	(1.765)

*) Abweichendes Wirtschaftsjahr. Bilanzstichtag 30.6.

2009

Gesellschaftsbezeichnung	*Sitz*	*Buchwert*	*Beteiligungs–ausmaß*	*Eigenkapital 31.12.2009*	*Ergebnis des Geschäfts-jahres 2009*
		TEUR		TEUR	TEUR
G-Unternehmensbeteiligung GmbH	Wien	347	100,00 %	419	9
Con value one Immobilien GmbH	Wien	14.273	98,42 %	7.249	0
GGJ Beteligungs GmbH	Wien	330	100,00 %	256	(73)
CONWERT SECURITISATION Holding GmbH	Wien	700	100,00 %	(2.187)	(1.156)
TPI Tourism Properties Invest AG	Wien	46.658	92,00 %	51.929	108
ECO Management GmbH	Wien	37.315	100,00 %	(863)	(916)
conwert Dienstleistung und Bauträger Holding GmbH	Wien	129.389	100,00 %	148.215	18.902
conwert Treasury OG	Wien	661.951	100,00 %	689.197	27.246
LLL-Luxury Living Liegenschaftsentwicklungs GmbH	Wien	18	99,00 %	(5.256)	(1.540)
CWG Beteiligungs GmbH	Wien	75.597	100,00 %	75.592	(4)
Berolinum Liegenschaftbesitz AG	Wien	10.657	94,90 %	14.731	(260)
conwert Immobilien Invest GmbH	Berlin	7.646	94,90 %	5.720	546
conwert Berlin 2 Immobilien Invest GmbH	Berlin	1.717	94,90 %	33	(266)
conwert Immobilien Development GmbH	Berlin	50	100,00 %	(84)	(343)
conwert Grazer Damm Development GmbH	Berlin	22.366	100,00 %	23.442	690
conwert Viktoria Quartier Invest GmbH	Berlin	25	100,00 %	(1.314)	(122)
conwert beta Invest GmbH	Berlin	4.025	100,00 %	1.657	(359)
conwert gamma Invest GmbH	Berlin	38	75,00 %	1.043	250
conwert delta Invest GmbH	Berlin	8.538	75,00 %	5.740	(525)
conwert Grundbesitz Leipzig Bestand GmbH	Leipzig	45.662	100,00 %	39.459	315
conwert Grundbesitz Leipzig Besitz GmbH	Leipzig	299	100,00 %	(146)	(28)
conwert lambda Invest GmbH	Berlin	23.038	75,00 %	19.554	(614)
conwert epsilon Invest GmbH	Berlin	7.025	100,00 %	4.822	(423)
conwert sigma Invest GmbH	Berlin	2.217	100,00 %	1.117	(640)
conwert omega Invest GmbH	Berlin	3.025	100,00 %	(13.973)	(2.101)
conwert Sachsen Invest GmbH	Berlin	29.806	100,00 %	29.411	55

conwert Deutschland Beteiligungs-holding GmbH	Berlin	25	100,00 %	(544)	(247)
conwert Centaurus Invest GmbH	Berlin	8.166	100,00 %	6.987	(967)
conwert Pegasus Invest GmbH	Berlin	0	100,00 %	(2.307)	(1.056)
conwert Deutschland Holding GmbH	Berlin	7.025	100,00 %	6.937	(35)
conwert Wohn-Fonds GmbH	Heilbronn	30	100,00 %	19	(5)
GAG Grundstücksverwaltungs Aktiengesellschaft	Hamburg	0	94,90%	(11.606)	(2.806)

Beteiligungen

2010

Gesellschaftsbezeichnung	*Sitz*	*Buchwert*	*Beteiligungs–ausmaß*	*Eigenkapital 31.12.2010*	*Ergebnis des Geschäfts-jahres 2010*
		TEUR		TEUR	TEUR
Tizian Wohnen 1 GmbH	Berlin	2.481	34,00 %	6.170	16
Tizian Wohnen 2 GmbH	Berlin	997	34,00 %	3.492	715
CD Deutsche Eigenheim AG	Berlin	2.192	24,90 %	8.817	58
Alt & Kelber Immobilienverwaltung GmbH	Heilbronn	977	22,00 %	1.014	963

2009

Gesellschaftsbezeichnung	*Sitz*	*Buchwert*	*Beteiligungs–ausmaß*	*Eigenkapital 31.12.2009*	*Ergebnis des Geschäfts-jahres 2009*
		TEUR		TEUR	TEUR
ECO Business Immobilien AG	Wien	73.312	24,90 %	391.659	3.827
Tizian Wohnen 1 GmbH	Berlin	2.481	34,00 %	5.791	(537)
Tizian Wohnen 2 GmbH	Berlin	997	34,00 %	3.162	572
CD Deutsche Eigenheim AG	Berlin	2.192	24,90 %	8.724	(40)
Alt & Kelber Immobilienverwaltung GmbH	Heilbronn	977	22,00 %	37	(163)

Wertpapiere des Anlagevermögens

Seit Dezember 2008 wurden eigene Wandelschuldverschreibungen im Nominale von TEUR 34.300 mit Anschaffungskosten von TEUR 21.018 rückgekauft. Der Marktwert betrug zum 31.12.2010 TEUR 33.614.

Eigene Anteile

Die Position beinhaltet die eigenen Aktien. In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 11. Oktober 2010 wurde die Beschlussfassung über die bestehende Ermächtigung zum Rückerwerb eigener Aktien vom 26. Mai 2009 widerrufen und der Verwaltungsrat wurde unter gleichzeitiger Beschlussfassung ermächtigt, für die Dauer von 30 Monaten, ab Beschlussfassung, eigene Aktien der Gesellschaft bis zum gesetzlichen höchstzulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals, zu erwerben. Die Bandbreite im Erwerbspreis der Aktien wurde mit EUR 4,00 bis EUR 14,00 je Aktie festgelegt.

Mit Notariatsakt vom 1. Juni 2010 erwarb die Gesellschaft die Geschäftsanteile an der Cicero 2 Holding GmbH, Wien, sowie an der Cicero 3 Holding GmbH, Wien. Weiters wurden mit einem gesonderten Notariatsakt vom 1. Juni 2010 die Geschäftsanteile an der Cicero 1 Holding GmbH, Wien, erworben. Diese Gesellschaften haben im Erwerbszeitpunkt ein Liegenschaftsvermögen mit einem Verkehrswert in Höhe von in Summe Mio EUR 93,1 ausgewiesen. Der Erwerb erfolgte durch die Ausgabe von 6.296.699 Stück eigener Aktien, bewertet mit einem Kurs von EUR 10,3 sowie durch die Übernahme von Kreditverbindlichkeiten in Höhe von Mio EUR 28,3.

Zum Bilanzstichtag betrug die Anzahl der eigenen Aktien insgesamt 1.100.612 Stück zu Anschaffungskosten von TEUR 10.697 (inkl. Spesen). Dies entspricht 1,289 % des Grundkapitals. Diese haben durchschnittliche Anschaffungskosten von EUR 9,72/Stück. Die eigenen Aktien wurden zum Bilanzstichtag 31.12.2008 auf den Kurswert 31.12.2008 abgewertet. Unter Anwendung der Bestimmungen gemäß § 208 Abs 2 UGB und bedingt durch die nach wie vor volatile Marktsituation der Aktie wurde eine Zuschreibung der eigenen Anteile zum 31.12.2010 unterlassen. Der Betrag der unterlassenen Zuschreibung beträgt TEUR 2.588 (Vorjahr: TEUR 22.803). Aufgrund der Wertsteigerung der eigenen Anteile kann es in Folgejahren – bei Veräußerung der eigenen Anteile – zu einer Steuerbelastung kommen.

2.2. Forderungen

Sämtliche Forderungen weisen eine Restlaufzeit von unter einem Jahr auf. Sämtliche Forderungen sind wechselmäßig nicht verbrieft. Die Position Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen beinhaltet ausschließlich sonstige Forderungen.

In den sonstigen Forderungen sind Erträge in der Höhe von TEUR 1.134 (Vorjahr: TEUR 2.458) ausgewiesen, welche erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

2.3. Eigenkapital

2.3.1. Grundkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 853.592.730,00 und ist in 85.359.273 auf Inhaber lautende Stückaktien zerlegt.

Zum Bilanzstichtag besteht ein genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 426.796.360,00.

In der Hauptversammlung vom 26. Mai 2009 wurde die Begebung von Genussrechtskapital sowie die Ausgabe von Genussscheinen in Höhe von max. EUR 400 Mio bis zum 26. Mai 2014 genehmigt.

Für die Bedienung einer Wandelschuldverschreibung wurde in der Hauptversammlung vom 4. Juni 2007 eine bedingte Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 128.038.900,00 durch Ausgabe von 12.803.890 auf Inhaber lautende Stammaktien genehmigt.

Für die Bedienung einer Wandelschuldverschreibung wurde in der Hauptversammlung vom 27. Mai 2008 eine bedingte Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 128.038.900,00 durch Ausgabe von 12.803.890 auf Inhaber lautende Stammaktien genehmigt.

Für die Bedienung einer Wandelschuldverschreibung wurde in der Hauptversammlung vom 15. April 2010 eine bedingte Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 128.038.900,00 durch Ausgabe von 12.803.890 auf Inhaber lautende Stammaktien genehmigt.

2.3.2. Gebundene Kapitalrücklage

Die gebundene Kapitalrücklage stammt aus dem Agio früherer Kapitalerhöhungen sowie aus der Eigenkapitalkomponente der Wandelschuldverschreibungen.

2.3.3. Gewinnrücklage

Diese Position betrifft die Rücklage der eigenen Anteile. Im Jahr 2010 wurden TEUR 26.728 für den Rückkauf von 3.029.913 Stück eigenen Aktien dotiert sowie für den Verkauf von 6.296.699 Stück eigenen Aktien TEUR 33.216 aufgelöst.

2.4. Rückstellungen

Nachstehend findet sich eine Aufgliederung der Position Rückstellungen:

Art der Rückstellung	*Stand am 1. 1. 2010*	*Verwendung*	*Dotierung*	*Stand am 31. 12. 2010*
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Steuerrückstellungen	10.287	31	3.378	13.634
Rechts- und Beratungsaufwand	695	412	454	737
Personalrückstellung	94	61	469	502
Übrige	4.815	1.873	638	3.580
Summe	*15.891*	*2.377*	*4.939*	*18.453*

Die Steuerrückstellungen wurden für die Nachversteuerungen im Rahmen der Gruppenbesteuerung übernommener laufender steuerlicher Verluste ausländischer (deutscher) Gruppenmitglieder gebildet. Die sonstigen Rückstellungen wurden unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht in ihrer voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet.

2.5. Verbindlichkeiten

2010:

In TEUR	*lt. Bilanz*	*Restlaufzeit bis zu einem Jahr*	*Restlaufzeit von einem bis fünf Jahren*	*Restlaufzeit von über fünf Jahren*
Anleihen	332.455	0	206.474 *	125.981 **
gegenüber Kreditinstituten	117.412	23.609	26.626	67.177
aus Lieferungen und Leistungen	2.050	1.674	376	0
gegenüber verbundenen Unternehmen	24.099	24.099	0	0
sonstige	5.421	5.135	286	0
Summe	*481.437*	*54.517*	*233.762*	*193.158*

2009:

In TEUR	*lt. Bilanz*	*Restlaufzeit bis zu einem Jahr*	*Restlaufzeit von einem bis fünf Jahren*	*Restlaufzeit von über fünf Jahren*
Anleihen	203.251	0	203.251 *	0
gegenüber Kreditinstituten	154.459	33.632	55.690	65.137
aus Lieferungen und Leistungen	6.734	6.373	361	0
gegenüber verbundenen Unternehmen	5.034	5.034	0	0
sonstige	3.768	3.408	360	0
Summe	*373.246*	*48.447*	*259.662*	*65.137*

* Die Anleihe wird am 14.11.2014 fällig. Es besteht jedoch eine vorzeitige Tilgungsmöglichkeit für die Anleger mit Wirkung zum 12. November 2012.
** Die Anleihe wird am 1.2.2016 fällig. Die Inhaber haben das Recht mit Wirkung 1.2.2014 zum Nennbetrag einschließlich aufgelaufener Zinsen vorläufig fällig zu stellen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in der Höhe von TEUR 109.880 (Vorjahr: TEUR 92.334) durch Eintragung im Grundbuch hypothekarisch besichert.

Mit Ausnahme der Liegenschaft

- 7000 Eisenstadt, Glorietteallee 3-Museumgasse 4

dienen sämtliche Liegenschaften der hypothekarischen Besicherung.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten ausschließlich sonstige Verbindlichkeiten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in der Höhe von TEUR 3.486 (Vorjahr: TEUR 691) ausgewiesen, welche erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

2.6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Finanzinstrumente

Zum Bilanzstichtag waren 31 Derivate mit effektivem Sicherungszusammenhang im Bestand. Mit einem Volumen von TEUR 942.750 (Vorjahr: TEUR 736.000) hat die Gesellschaft Interest Rate Swaps mit effektiven Sicherungszusammenhängen abgeschlossen. Mit den Sicherungsgeschäften werden die variabel (3-, 6- und 12-Monats-Euribor) verzinsten Kreditverbindlichkeiten auf einen Fixzinssatz umgestellt.

Der beizulegende Zeitwert für die Sicherungsgeschäfte wird auf Basis der Marktbewertung zum Bilanzstichtag bewertet. Zum Bilanzstichtag ergaben sich folgende Bewertungen:

	Referenzwert	Laufzeit	Marktwert 2010 in TEUR
Mit Sicherungszusammenhang:			
Interest Rate Swap	EUR 3,25 Mio	2003 - 2023	(266)
Grenzzinssatzvereinbarung (CAP)	EUR 20,0 Mio	2004 - 2011	0
Interest Rate Swap	EUR 25,0 Mio	2004 - 2011	(584)
Interest Rate Swap	EUR 25,0 Mio	2004 - 2011	(598)
Interest Rate Swap	EUR 50,0 Mio	2008 - 2017	(5.721)
Interest Rate Swap	EUR 50,0 Mio	2007 - 2017	(5.683)
Interest Rate Swap	EUR 100,0 Mio	2007 - 2017	(10.012)
Interest Rate Swap	EUR 50,0 Mio	2007 - 2017	(6.039)
Interest Rate Swap	EUR 20,0 Mio	2007 - 2017	(2.118)
Interest Rate Swap	EUR 20,0 Mio	2007 - 2017	(2.790)
Interest Rate Swap	EUR 30,0 Mio	2007 - 2020	(3.791)
Interest Rate Swap	EUR 16,5 Mio	2009 - 2016	(1.520)
Interest Rate Swap	EUR 26,0 Mio	2009 - 2016	(2.448)
Interest Rate Swap	EUR 2,0 Mio	2005 - 2015	(134)
Interest Rate Swap	EUR 2,0 Mio	2005 - 2015	(134)
Interest Rate Swap	EUR 14,0 Mio	2008 - 2018	(2.604)
Interest Rate Swap	EUR 50,0 Mio	2008 - 2018	(4.930)
Zinssatzswap	EUR 10,0 Mio	2008 - 2018	(1.203)
Zins-Collar	EUR 37,0 Mio	2008 - 2018	(1.342)
Zinssatzswap	EUR 20,0 Mio	2008 - 2017	(2.803)
Zinssatzswap	EUR 7,0 Mio	2008 - 2018	(854)
Interest Rate Swap	EUR 30,0 Mio	2016 - 2026	(621)
Interest Rate Swap	EUR 35,0 Mio	2012 - 2022	(1.164)
Zinsbegrenzungsgeschäft (Floor)	EUR 150,0 Mio	2010 - 2020	(18.319)
Grenzzinssatzvereinbarung (CAP)	EUR 20,0 Mio	2010 - 2020	951
Grenzzinssatzvereinbarung (CAP)	EUR 30,0 Mio	2010 - 2020	1.439
Grenzzinssatzvereinbarung (CAP)	EUR 12,33 Mio	2010 - 2020	591
Grenzzinssatzvereinbarung (CAP)	EUR 20,0 Mio	2010 - 2020	873
Grenzzinssatzvereinbarung (CAP)	EUR 20,0 Mio	2010 - 2020	870
Grenzzinssatzvereinbarung (CAP)	EUR 40,0 Mio	2010 - 2020	1.740
Grenzzinssatzvereinbarung (CAP)	EUR 7,67 Mio	2010 - 2020	424

Für sämtliche oben angeführten Geschäfte besteht ein effektiver Sicherungszusammenhang. Daher erfolgt keine Bilanzierung nach unternehmensrechtlichen Bestimmungen. Der Buchwert beträgt somit EUR 0,00.

Es gibt keine Sicherungsgeschäfte ohne effektiven Sicherungszusammenhang. Die Auswirkungen der Sicherungsgeschäfte zeigen sich in der Gewinn- und Verlustrechnung im Zinsaufwand bzw. Zinsertrag, wobei wie in der Folge beschrieben, ein Betrag von TEUR 22.196 an Tochtergesellschaften weiterverrechnet wird.

Die Marktbewertung im Geschäftsjahr 2009 zeigt folgendes Bild:

	Referenzwert	Laufzeit	Marktwert 2009 in TEUR
Interest Rate Swap	EUR 3,5 Mio	2003 - 2023	(263)
Grenzzinssatzvereinbarung (CAP)	EUR 20,0 Mio	2004 - 2011	1
Interest Rate Swap	EUR 25,0 Mio	2004 - 2011	(997)
Interest Rate Swap	EUR 25,0 Mio	2004 - 2011	(1.026)
Interest Rate Swap	EUR 50,0 Mio	2008 - 2017	(5.361)
Interest Rate Swap	EUR 50,0 Mio	2007 - 2017	(5.626)
Interest Rate Swap	EUR 120,0 Mio	2008 - 2017	(13.263)
Interest Rate Swap	EUR 100,0 Mio	2007 - 2017	(8.566)
Interest Rate Swap	EUR 50,0 Mio	2007 - 2017	(4.953)
Interest Rate Swap	EUR 20,0 Mio	2007 - 2017	(2.426)
Interest Rate Swap	EUR 20,0 Mio	2007 - 2017	(1.900)
Interest Rate Swap	EUR 30,0 Mio	2007 - 2017	(3.670)
Interest Rate Swap	EUR 16,5 Mio	2009 - 2016	(1.246)
Interest Rate Swap	EUR 26,0 Mio	2009 - 2016	(1.766)
Grenzzinsvereinbarung (CAP)	EUR 2,0 Mio	2005 - 2010	(6)
Interest Rate Swap	EUR 2,0 Mio	2005 - 2010	(22)
Interest Rate Swap	EUR 2,0 Mio	2005 - 2015	(102)
Interest Rate Swap	EUR 2,0 Mio	2005 - 2015	(102)
Swaption	EUR 2,0 Mio	2005 - 2015	(3)
Swaption	EUR 2,0 Mio	2005 - 2015	(3)
Interest Rate Swap	EUR 14,0 Mio	2008 - 2018	(2.333)
Interest Rate Swap	EUR 50,0 Mio	2008 - 2018	(4.173)
Zinssatzswap	EUR 30,0 Mio	2008 - 2017	(3.307)
Zinssatzswap	EUR 10,0 Mio	2008 - 2018	(979)
Zins-Collar	EUR 37,0 Mio	2008 - 2018	(846)
Zinssatzswap	EUR 20,0 Mio	2008 - 2017	(2.465)
Zinssatzswap	EUR 7,0 Mio	2008 - 2018	(695)

Der Saldo aus Derivateinzahlungen und Derivatauszahlungen in Höhe von TEUR 23.941 (Vorjahr: TEUR 18.138) wurde im Ausmaß von TEUR 22.196 (Vorjahr: TEUR 16.347) an direkte und indirekte sowie inländische und ausländische Tochtergesellschaften weiterverrechnet.

2.7. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen einmalige Ausgleichszahlungen aus Zinstauschabkommen, welche über die Laufzeit abgegrenzt werden.

2.8. Eventualforderungen und –verbindlichkeiten

Zum Bilanzstichtag bestanden Eventualverbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 644.441.637,97 (Vorjahr: TEUR 504.463).

3. Erläuterungen der Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betragen TEUR 52.825 (Vorjahr: TEUR 56.474). Davon entfällt ein Betrag von TEUR 8.480 (Vorjahr: TEUR 9.543) auf die Bewirtschaftung von Liegenschaften, ein Betrag von TEUR 37.831 (Vorjahr: TEUR 40.896) auf die Veräußerung von Liegenschaften, ein Betrag von TEUR 6.363 (Vorjahr: TEUR 6.035) auf die Weiterverrechnung von Managementumlagen an verbundene Unternehmen und ein Betrag von TEUR 151 (Vorjahr: TEUR 0) auf sonstige Umsatzerlöse.

3.2. Materialaufwand und Aufwendungen für bezogene Leistungen

	31.12.2010	31.12.2009
	TEUR	TEUR
Liegenschaftsaufwendungen	3.090	3.375
Buchwert abgegangener Immobilien	29.523	29.907
Summe	*32.613*	*33.282*

Der Materialaufwand und die Aufwendungen für bezogene Leistungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Immobilien beinhalten neben den laufenden Betriebskosten, Instandhaltungen sowie diverse sonstige liegenschaftsbezogene Aufwendungen.

3.3. Personalaufwand

Die geschäftsführenden Direktoren sowie ehemalige Mitglieder des Direktoriums erhalten ihre Vergütungen von der conwert Immobilien Invest SE. Die Vergütungen betrugen im Jahr 2010 TEUR 4.492 (Vorjahr: TEUR 3.398).

3.4. Abschreibungen des Anlagevermögens

Die Abschreibungen des Sachanlagevermögens in Höhe von TEUR 3.812 (Vorjahr TEUR 3.781) beinhalten TEUR 950 (Vorjahr: TEUR 587) außerplanmäßige Abschreibungen.

3.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2010	31.12.2009
	TEUR	TEUR
Kapitalmarktkosten	933	953
Managementumlagen	7.464	7.742
Rechts- und Beratungsaufwand	4.613	2.751
Werbeaufwand	2.330	1.307
Geldkosten	3.194	828
Übrige	3.982	5.580
Summe	*22.516*	*19.161*

Den in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellten Managementumlagen stehen Erlöse aus der Weiterverrechnung von Managementumlagen in Höhe von TEUR 6.363 (Vorjahr: TEUR 6.035) gegenüber.

3.6. Erträge aus Beteiligungen

Diese Position umfasst Erträge aus Anteilen an verbundenen Unternehmen in der Höhe von TEUR 79.328 (Vorjahr: TEUR 20.687).

3.7. Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen

Die Position beinhaltet im Wesentlichen den Ertrag im Zusammenhang mit dem Erwerb von Gesellschaften durch die Ausgabe eigener Aktien.

3.8. Aufwendungen aus Finanzanlagen

Diese Position beinhaltet außerplanmäßige Abschreibungen in der Höhe von TEUR 39.404 (Vorjahr: TEUR 4.589) aus Anteilen an verbundenen Unternehmen. Diese außerplanmäßigen Abschreibungen betreffen im Wesentlichen in Höhe von TEUR 35.504 eine Abwertung an der conwert Dienstleistungs- und Bauträgerholding GmbH, in Höhe von TEUR 2.230 eine Abwertung an der conwert Centaurus Invest GmbH sowie in Höhe von TEUR 910 eine Abwertung an der conwert Lambda Invest GmbH.

3.9. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Der Körperschaftsteueraufwand beträgt TEUR 1.270 (Vorjahr: TEUR 515). Aufgrund der Steuerumlagevereinbarung wurde an Gruppenmitglieder eine Gruppenumlage von TEUR 4.734 (Vorjahr: TEUR 154) gutgeschrieben. Ein Aufwand in Höhe von TEUR 3.378 (Vorjahr: TEUR 2.809) resultiert aus der Dotierung der Rückstellung für die Nachversteuerung im Rahmen der Gruppenbesteuerung übernommener laufender steuerlicher Verluste ausländischer (deutscher) Gruppenmitglieder.

4. Sonstige Angaben

4.1.1. Konzernabschluss

Die conwert Immobilien Invest SE als Konzernmutter stellt den Konzernabschluss für den größten Kreis der Tochtergesellschaften auf. Der Konzernabschluss wird in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Der Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht werden beim Firmenbuchgericht Wien eingereicht.

4.1.2. Aufwendungen für Abschlussprüfer

Die Aufwendungen für Abschlussprüfer betreffen für das Geschäftsjahr 2010 TEUR 294 für die Prüfung des Jahresabschlusses sowie TEUR 25 für sonstige Leistungen.

4.1.3. Geschäftsführende Direktoren (Executive Directors)

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als geschäftsführende Direktoren der SE tätig:

Dr. Volker Riebel, geb. 15.10.1955 (ab 1.1.2011)
Mag. Johann Kowar, geb. 24.3.1959 (bis 31.12.2010)
Mag. Thomas Doll, geb. 27.12.1965 (ab. 1.9.2010)
Mag. Claudia Badstöber, geb. 3.2.1968 (bis 30.9.2010)
Franz Jürgen Kelber, geb. 21.9.1957
Thomas Rohr, geb. 30.3.1965 (bis 15.3.2011)
Mag. Wolfgang Tutsch, geb. 16.4.1964 (bis 30.9.2010)

Im Jahr 2010 waren in der Gesellschaft sechs Personen angestellt (Vorjahr: 8 Personen).

4.1.4. Verwaltungsräte (Non-Executive Directors)

Die Verwaltungsräte haben im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 Zahlungen in Höhe von TEUR 404 (2009: TEUR 600) erhalten.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten folgende Vergütungen: Der Vorsitzende des Verwaltungsrates erhält eine fixe Vergütung von EUR 50.000,-- pro Geschäftsjahr. Jeder Stellvertreter des Verwaltungsratsvorsitzenden erhält eine fixe Vergütung von EUR 25.000,--. Jedes einfache Mitglied des Verwaltungsrats erhält eine fixe Vergütung von EUR 15.000,--.

Zuschläge für die Mitglieder in Ausschüssen des Verwaltungsrats:
Der Vorsitzende des Immobilienausschusses des Verwaltungsrats und der Vorsitzende des Prüfungsausschusses des Verwaltungsrats erhalten jeweils einen Zuschlag zur fixen Vergütung von 50 Prozent. Der Vorsitzende des Nominierungsausschusses des Verwaltungsrats, der Vorsitzende des Related Party Ausschusses des Verwaltungsrats und der Vorsitzende sonstiger Ausschüsse des Verwaltungsrats erhalten jeweils einen Zuschlag zur fixen Vergütung von 25 Prozent. Sonstige Mitglieder dieser Ausschüsse des Verwaltungsrats erhalten pro Ausschuss-Mitgliedschaft jeweils einen Zuschlag zur fixen Vergütung von 12,5 Prozent. Insgesamt steht jedem Mitglied des Verwaltungsrats für Ausschuss-Mitgliedschaften maximal ein Zuschlag von 50 Prozent pro Geschäftsjahr zu seiner jeweiligen fixen Vergütung zu. Ab 15.12.2010 gibt es bis auf den Prüfungsausschuss keine Ausschüsse mehr.

Zusätzlich gebührt allen Mitgliedern ein Sitzungsgeld von EUR 2.500,-- pro Sitzung.

Der Verwaltungsrat setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Johannes Meran, MBA, geb. 22.2.1972 – Vorsitzender (ab 11.10.2010)
Günter Kerbler, geb. 7.7.1955 – Vorsitzender (bis 11.10.2010)
Mag. Friedrich Kadrnoska, geb. 28.6.1951 – Stellvertreter des Vorsitzenden
Dr. Michael Kraus, geb. 13.11.1947 – Stellvertreter des Vorsitzenden (bis 17.9.2010)
Mag. Franz Zwickl, geb. 11.11.1953 – Mitglied (bis 22.3.2010)
Dr. Volker Riebel, geb. 15.10.1955 – Mitglied (bis 31.12.2010)
Mag. Harald Nograsek, geb. 5.10.1958 – Mitglied
Dr. Franz Pruckner, geb. 20.5.1956 – Mitglied (ab 11.10.2010)

Wien, am 21. März 2011

Die geschäftsführenden Direktoren
der
conwert Immobilien Invest SE

Dr. Volker Riebel e.h. Mag. Thomas Doll e.h. Jürgen Kelber e.h.

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der **conwert Immobilien Invest SE, Wien,** für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2010 bis zum 31. Dezember 2010 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2010, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2010 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und für die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Buchführung sowie für die Aufstellung eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungs-

urteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2010 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2010 bis zum 31. Dezember 2010 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Aussagen zum Lagebericht

Der Lagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage der Gesellschaft erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen.

Der Lagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 21. März 2011

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto e.h.
Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Hans-Erich Sorli e.h.
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

conwert

Eigentümer, Herausgeber und Verleger
conwert Immobilien Invest SE

Konzeption, Beratung und Textierung
Dr. Ute Könighofer, Kommunikationsberatung / Finanzkommunikation

Grafik-Design, Illustration
[PF: vienna

Fotos
Andreas Leo Wallner
Anna Blau
iStockphoto | David Hillerby
Curt Themessl
Robert Polster

Disclaimer
Dieser Bericht enthält zukunftsbezogene Einschätzungen und Aussagen, die wir auf Basis aller uns zum gegenwärtigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Diese zukunftsbezogenen Aussagen werden üblicherweise mit Begriffen wie „erwarten", „schätzen", „planen", „rechnen", „davon ausgehen", „sollen", „sollten", „können", etc. umschrieben. Die vorausschauenden Aussagen geben die Sicht zu dem Zeitpunkt wieder, zu dem sie getätigt wurden. Wir weisen darauf hin, dass die tatsächlichen Gegebenheiten und damit auch die tatsächlichen Ergebnisse aufgrund verschiedenster Faktoren von den in diesem Bericht dargestellten Erwartungen abweichen können.

Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Stand
März 2011

conwert Immobilien Invest SE
Albertgasse 35, 1080 Wien
Österreich

T + 43 1 521 45 – 0
F + 43 1 521 45 – 111
E cw@conwert.at

Aktionärs-Hotline
+ 43 1 521 45 – 700
www.conwert.at

conwert
Immobilien Invest SE