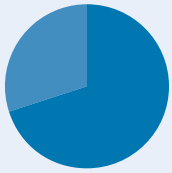
conwert
Immobilien Invest SE

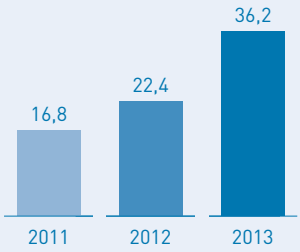
Geschäftsbericht 2013

Nutzfläche nach Nutzungsart
(in %)

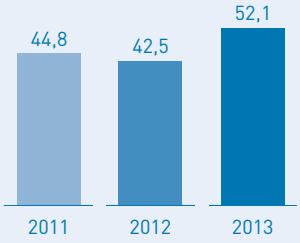


70,1 % Wohnen
29,9 % Gewerbe

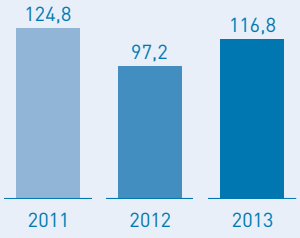
FFO I (vor Verkaufsergebnis und Einmaleffekten)
(in Mio €)



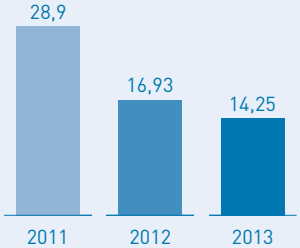
FFO II (nach Finanzergebnis)
(in Mio €)



EBITDA
(in Mio €)



Capex Hold-Portfolio
(in €/øm²)



Performance auf einen Blick

Erfolgs- und Bilanzkennzahlen

		2013	2012	*Änderung*
Vermietungserlöse	Mio €	227,3	188,1	*20,8 %*
Veräußerungserlöse	Mio €	273,9	409,7	*-33,1 %*
Dienstleistungserlöse	Mio €	15,2	27,3	*-44,2 %*
Umsatzerlöse gesamt	Mio €	516,4	625,1	*-17,4 %*
Ergebnis vor Zu- und Abschreibungen (EBITDA)	Mio €	116,8	97,2	*20,2 %*
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio €	123,4	(58,5)	-
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	Mio €	48,7	(154,6)	-
Funds from Operations vor Verkaufsergebnis und Einmaleffekten (FFO I)*)	Mio €	36,2	22,4	*61,6 %*
Funds from Operations nach Verkaufsergebnis (FFO II)**)	Mio €	52,1	42,5	*22,6 %*
Net Rental Income (NRI)	Mio €	141,4	110,5	*28,0 %*
Cash Profit***)	Mio €	43,3	37,6	*15,2 %*
Eigenkapital	Mio €	1.128,6	1.025,0	*10,1 %*
Eigenkapitalquote	%	35,7	35,7	-
Gearing	%	154,2	148,9	*5,0 %*

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

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

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

Aktienbezogene Kennzahlen

		2013	2012	*Änderung*
Unverwässertes Ergebnis/Aktie	€	0,09	(2,06)	-
Verwässertes Ergebnis/Aktie	€	0,18	(1,47)	-
Unverwässerter EPRA NAV/Aktie	€	15,40	15,79	*-2,5 %*
FFO I/Aktie	€	0,44	0,27	*63,0 %*

Eckdaten Immobilienportfolio

		31.12.2013	31.12.2012	*Änderung*
Mieteinheiten	Anz.	32.120	20.479	*56,4 %*
Stellplätze	Anz.	14.187	10.795	*31,4 %*
Gesamtnutzfläche	Tsd m²	2.603,5	1.924,4	*35,3 %*
Immobilienvermögen	Mio €	2.868,1	2.510,7	*14,2 %*

Unternehmenskennzahlen nach Segmenten

		Österreich	Deutschland	Übrige Länder	Konzern
Immobilienvermögen	Mio €	968,2	1.795,2	104,7	2.868,1
Immobilienvermögen Wohnfläche*)	€/m²	1.639,5	864,7	1.068,0	956,0
Immobilienvermögen Gewerbefläche*)	€/m²	1.696,3	1.289,7	1.376,4	1.510,8
Vertragsmiete Wohnen	€/m²/M.	5,40	5,31	5,98	5,33
Vertragsmiete Gewerbe	€/m²/M.	8,53	7,59	8,57	8,12
Gesamtleerstand Wohnen	%	3,8	8,2	29,1	8,2
Gesamtleerstand Gewerbe	%	13,9	12,1	37,0	14,6

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

Inhalt

2–5	**Intro**
2	Vorwort der Geschäftsführenden Direktoren
4	Vorwort des Vorsitzenden des Verwaltungsrats
6–23	**Unternehmen**
8	Unternehmensüberblick
9	Meilensteine 2013
10	Märkte
11	Das conwert-Portfolio in Zahlen
12	Segmentbericht
18	Investor Relations
24–51	**Corporate Governance & CSR**
26	Organe der Gesellschaft
27	Corporate Governance Bericht
35	Stellungnahme des Revisionsausschusses
36	Bericht des Verwaltungsrats
38	Corporate Social Responsibility
50	Unabhängiger Bestätigungsbericht CSR
52–81	**Konzernlagebericht**
54	Konjunkturelles Umfeld und Entwicklung der Immobilienmärkte
56	Geschäftsverlauf
63	Finanz- und Vermögenslage
67	Risikobericht
72	Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem
73	Organisations- und Unternehmensstruktur
74	Mitarbeiter
75	Forschung und Entwicklung
76	Angaben gemäß § 243a Abs. 1 UGB
78	Prognosebericht
80	Ausblick conwert für 2014
81	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
82–139	**Konzernabschluss**
88	Konzernanhang
138	Bestätigungsvermerk
139	Erklärung aller gesetzlichen Vertreter
140–148	**Appendix**
142	GRI Content Index
146	Glossar
147	5-Jahresüberblick
148	Finanzkalender

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

Gendering-Statement

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

Vorwort der Geschäftsführenden Direktoren

Mag. Clemens Schneider
Geschäftsführender Direktor - CEO

Mag. Thomas Doll
Geschäftsführender Direktor - CFO

Werte Damen und Herren,
sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die erfolgreiche Weiterentwicklung von conwert zum langfristig orientierten Bestandshalter von Immobilien mit dem Schwerpunkt Wohnen in den Kernmärkten Deutschland und Österreich stand im Fokus des Geschäftsjahres 2013 und hat dabei zu sichtbaren Erfolgen geführt.

conwert erzielte im Geschäftsjahr 2013 ein sehr starkes operatives Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) in Höhe von 48,7 Mio € (2012: (154,6) Mio €). Auch bei weiteren wesentlichen operativen Kennzahlen erzielte conwert in den letzten zwölf Monaten wichtige und sichtbare Verbesserungen. So beliefen sich die operativen Cash-Erträge (FFO I: Funds from Operations vor Verkäufen und Einmaleffekten) auf 36,2 Mio € (2012: 22,4 Mio €), was einer Steigerung von 61,6 % entspricht. Damit wurde das zum Jahresbeginn 2013 ausgegebene Ziel eines FFO I in Höhe von 25 Mio €, das im Rahmen der Veröffentlichung der Halbjahreszahlen 2013 auf 36 Mio € abzüglich 3-5 Mio € erhöht wurde, erreicht.

Die Vermietungserlöse stiegen im Geschäftsjahr 2013 von 188,1 Mio € um 20,8 % auf 227,3 Mio €. In diesem Anstieg spiegelt sich die konsequente Ausrichtung als Bestandshalter von Wohnimmobilien wider, die durch die Übernahme der KWG Kommunale Wohnen AG (KWG) und des GE Capital Real Estate Deutschland Portfolios (GE-Portfolio) im vergangenen Jahr weiter gestärkt wurde. Im selben Zeitraum steigerte conwert die NRI-Marge (NRI: Net Rental Income) und damit die Bewirtschaftungseffizienz des Bestandsportfolios von 58,7 % auf 62,2 %.

Im Geschäftsjahr 2013 veräußerte conwert Liegenschaften im Wert von insgesamt 273,9 Mio € (2012: 409,6 Mio €), womit die Zielvorgabe erreicht wurde. Die erzielten Margen lagen durchschnittlich 11 % über dem IFRS-Buchwert und damit über dem für 2013 angestrebten Korridor von 7 % bis 9 %. Dies belegt die Werthaltigkeit und konservative Bewertung unseres Portfolios.

Mit insgesamt 103,4 Mio € fallen rund 38 % der gesamten Veräußerungserlöse für das Geschäftsjahr 2013 in den Bereich Gewerbeimmobilien. Besonders hervorzuheben sind die Veräußerungen zweier ECO-Gewerbeimmobilien in Vösendorf und Graz mit einer Fläche von insgesamt 33.407 m^2 und einer Leerstandsrate von rund 50,1 %.

Mit Blick auf das Gesamtportfolio hat conwert die Leerstandsrate nun bereits im fünften Jahr in Folge gesenkt. Zum Jahresende 2013 lag die Leerstandsrate des Gesamtportfolios bei 10,1 % (31.12.2012: 10,7 %). Auch hierbei spielte die Konzentration auf das Kerngeschäft Wohnen und die damit einhergehenden Verkäufe von Gewerbeliegenschaften eine entscheidende Rolle.

In Bezug auf das Dienstleistungsgeschäft für Dritte wurde das Leistungsspektrum im vergangenen Jahr gestrafft und auf ausgewählte Dienstleistungsmandate fokussiert. Die Dienstleistungserlöse gingen vor diesem Hintergrund um 44,3 % von 27,3 Mio € auf 15,2 Mio € zurück.

Die Umsatzerlöse betrugen somit für das Gesamtjahr 2013 in Summe 516,4 Mio € (2012: 625,1 Mio €). Der im Vorjahresvergleich um rund 100 Mio € niedrigere Wert ist dabei insbesondere durch die planmäßig geringeren Veräußerungserlöse bedingt.

Zum 31. Dezember 2013 betrug der Wert des conwert-Portfolios insgesamt 2.868,1 Mio € (31.12.2012: 2.510,7 Mio €), bestehend aus insgesamt 32.120 Mieteinheiten (31.12.2012: 20.479 Mieteinheiten) und 14.187 Stellplätzen (31.12.2012: 10.795 Stellplätze) mit einer Gesamtnutzfläche von 2,6 Mio m² (31.12.2012: 1,9 Mio m²). Dabei wurde im vergangenen Geschäftsjahr insbesondere die Präsenz in Deutschland weiter ausgebaut. So wurde für insgesamt 178,8 Mio € inklusive einem Capex-Volumen von rund 33 Mio € für die nächsten drei Jahre das GE-Portfolio mit insgesamt 4.016 Einheiten vorwiegend in den Kernmärkten Berlin, Leipzig sowie Nordrhein-Westfalen übernommen.

Die Integration von KWG sowie des GE-Portfolios und die damit verbundenen Restrukturierungsmaßnahmen führten dazu, dass die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 49,0 Mio € (inkl. KWG auf pro-forma Basis) um 8,2 % auf 45,0 Mio € zurückgingen. Bei den Personalaufwendungen hat conwert eine noch deutlichere Verbesserung um 17 % von 38,8 Mio € (inkl. KWG auf pro-forma Basis) auf 32,3 Mio € erreicht und die Planung damit übertroffen. Im Vordergrund der Maßnahmen standen hierbei vor allem die Verschlankung von Strukturen sowie Prozesse zur Steigerung der Effizienz und Hebung von bisher ungenutzten Synergien. Unser Ziel, den Mitarbeiterstand vor allem durch den Abbau von vorhandenen Doppelfunktionen auf rund 550 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu senken, haben wir bereits per drittem Quartal 2013 erreicht und im vierten Quartal unterschritten. Darüber hinaus haben wir die Standortstruktur erfolgreich an die aktuellen Marktbedingungen und tatsächlichen Kundenbedürfnisse in unseren Kernregionen angepasst. Die damit einhergehende Reduktion von 47 auf 35 Niederlassungen wurde größtenteils bereits 2013 abgeschlossen.

Die wesentlichen operativen Geschäftszahlen und das insgesamt ausgeglichene Bewertungsergebnis unterstreichen die Profitabilität und Effizienz von conwert. Das Finanzergebnis verbesserte sich im Vergleich zu 2012 um 22,3 % auf 74,7 Mio € (2012: 96,1 Mio €). Grund hierfür war insbesondere die positive Entwicklung der ineffektiven Swaps sowie die Restrukturierung des Hedging-Portfolios am Beginn des vergangenen Jahres. Beim Konzernergebnis nach Ertragsteuern erzielte conwert einen Überschuss in Höhe von 13,3 Mio € (2012: (172,1) Mio €).

Mit der weiteren Bereinigung und Vereinfachung unserer Finanzierungsstruktur lag die Verschuldungsquote (LTV) zum Ende des Jahres 2013 bei 55,9 % und lag damit nur knapp außerhalb des Zielkorridors von 50 bis 55 %. Die Eigenkapitalquote blieb nahezu unverändert bei rund 35,7 % (31.12.2012: 35,7 %).

Vor dem Hintergrund des Geschäftsergebnisses 2013 werden wir den Aktionären in der nächsten ordentlichen Hauptversammlung am 7. Mai 2014 gemeinsam mit dem Verwaltungsrat vorschlagen, eine Dividende von 10 Eurocent je Aktie auszuschütten.

Mit Blick auf das laufende Geschäftsjahr 2014 steht vor allem der erfolgreiche Abschluss der Integration von KWG und des GE-Portfolios im Vordergrund. Gemäß unserer strategischen Ausrichtung als langfristiger Bestandshalter von hochwertigen Wohnimmobilien strebt conwert für das Geschäftsjahr 2014 eine weitere Portfoliooptimierung und ein damit einhergehendes Verkaufsergebnis von 150 bis 200 Mio € an. Im Kernportfolio in Deutschland und Österreich soll die Leerstandsrate weiter reduziert werden.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der conwert-Gruppe möchten wir an dieser Stelle für ihren stets uneingeschränkten Einsatz im vergangenen Geschäftsjahr danken. Nur durch ihr unermüdliches Engagement und harte Arbeit ist es uns gemeinsam gelungen, die wesentlichen Meilensteine im vergangen Jahr zu erreichen. Unser Dank gilt ebenfalls allen Aktionären, Partnern, Mietern und Kunden für das hohe Maß an Vertrauen und Engagement, das sie unserem Unternehmen entgegenbringen.

Ihre Geschäftsführenden Direktoren

Mag. Clemens Schneider
CEO

Mag. Thomas Doll
CFO

Vorwort des Vorsitzenden des Verwaltungsrats

Johannes Meran, MBA
Vorsitzender des Verwaltungsrats

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

nach der erfolgreich abgeschlossenen Neuausrichtung hat conwert im Geschäftsjahr 2013 das beste operative Ergebnis der Unternehmensgeschichte erreicht. Die Fokussierung auf die Erwirtschaftung von nachhaltigen Erträgen aus dem langfristigen Management von Wohnimmobilien hat sich bewährt. Als Ergebnis dieser wertstabilen Weiterentwicklung ist conwert heute robuster und profitabler als je zuvor aufgestellt.

Als langfristiger Bestandshalter im Bereich Wohnen haben wir neben Österreich unsere Aktivitäten konsequent auf höher rentierliche Immobilien in deutschen Metropolregionen ausgelegt. Wir haben unsere Präsenz in Deutschland wesentlich gestärkt und in den letzten zwölf Monaten die Integration unserer Zukäufe, insbesondere der KWG und des 4.600 Einheiten umfassenden GE-Portfolios, entscheidend vorangetrieben. Unser primär auf Metropolregionen ausgerichtetes Wohnimmobilienportfolio leistet dabei bereits heute einen wesentlichen Beitrag für die Ertragskraft von conwert.

Darüber hinaus haben wir conwert auch von innen heraus durch eine Vielzahl an Maßnahmen effizienter und schlanker aufgestellt. So haben wir bestehende Prozesse und Personalstrukturen einer grundlegenden Prüfung unterzogen und eine Anpassung an den tatsächlichen Bedarf unserer Kunden vorgenommen. Der Abbau bestehender Doppelfunktionen sowie die Konzentration auf die für conwert zentralen Kernstandorte werden sich zum größten Teil erst im laufenden Geschäftsjahr 2014 positiv auf das Ergebnis niederschlagen.

Seit Beginn der Neuausrichtung vor dreieinhalb Jahren wurden die Vermietungserlöse um mehr als 20 % gesteigert, während sich gleichzeitig auch die Vermietungsmarge (Net Rental Income-Marge) im selben Zeitraum von 55,4 % auf zuletzt 62,2 % verbesserte. Diese positive Entwicklung ging einher mit einer konsequenten Reduktion der Leerstandsraten um 33,1 % von 15,1 % auf 10,1 %. Die Leerstandsrate in unserem Portfolio ist so niedrig wie sie historisch noch nie war und lag zum Jahresende 2013 in den Kernmärkten unseres Wohnimmobilienportfolios unter den angestrebten 5 %. Die durchschnittliche Rendite des Portfolios erhöhte sich um rund 20 % und zeugt von der effizienten Bewirtschaftung unseres Bestandsportfolios.

Gleichzeitig haben wir durch gezielte Veräußerungen die Portfoliooptimierung gemäß unserer strategischen Ausrichtung konsequent vorangetrieben. Dabei konnten wir auch in den letzten zwölf Monaten weitere wichtige Fortschritte verzeichnen. So veräußerte conwert im vergangenen Jahr nicht zum Kerngeschäft gehörende Immobilien im Wert von 274 Mio € mit einer positiven Marge von durchschnittliche 11,1 %. Zum Stichtag 31. Dezember 2013 betrug der Anteil des kombinierten Wohnsegments in Österreich und Deutschland 71,1 %. Damit ist uns ein weiterer großer Schritt in Richtung des angestrebten Verhältnisses von 80 % Wohnen zu 20 %Gewerbe gelungen. Ende 2012 hatte das Verhältnis Wohnen zu Gewerbe noch bei 58,5 % zu 41,6 % gelegen.

Die Entwicklung der conwert-Aktie spiegelt die positiven operativen Erfolge der letzten Monate bisher nur im Ansatz wider. Der Abschlag zum NAV begann sich erst im zweiten Halbjahr 2013 durch einen deutlichen Anstieg des Aktienkurses zu verringern.

Mit dem Abschluss der strategischen Neuausrichtung ist es auch zu einer wichtigen personellen Veränderung bei conwert gekommen. Seit Februar arbeitet sich Clemens Schneider in seine neue Position als Chief Executive Officer von conwert ein. Bis zu meinem Ausscheiden als Verwaltungsratsvorsitzender, spätestens zur 13. ordentlichen Hauptversammlung am 7. Mai 2014, werde ich ihn in dieser Übergangszeit eng begleiten.

Im Namen des gesamten Verwaltungsrats möchte ich mich herzlich für Ihr in den letzten Jahren entgegengebrachtes Vertrauen bedanken! Wir haben conwert auf das robuste Fundament einer nachhaltigen Wertsteigerungsstrategie gestellt, deren Erfolg durch die jüngsten Zahlen eindeutig belegt wird. Der gesamte Verwaltungsrat, das Management sowie alle Mitarbeiter von conwert werden auch künftig hart daran arbeiten, das volle Potenzial von conwert bestmöglich auszuschöpfen.

Ihr

Johannes Meran, MBA
Vorsitzender des Verwaltungsrats

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

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

Unternehmensüberblick

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

Das Unternehmen ist schwerpunktmäßig an den Standorten Österreich und Deutschland aktiv, verfügt jedoch auch über kleinere Portfolien in der Tschechischen Republik, der Slowakei und Ungarn. Darüber hinaus hält der Konzern einzelne Objekte in Luxemburg und der Ukraine. Der Fokus der Aktivitäten liegt auf dem Wohnimmobilienmarkt in Deutschland und Österreich, während die Immobilien in den übrigen Ländern sowie das Gewerbeportfolio in den kommenden Jahren schrittweise weiter reduziert werden sollen.

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

Der conwert-Konzern wird seit 2007 als monistische Societas Europaea (SE) unter der Leitung des Verwaltungsrats gemeinsam mit den Geschäftsführenden Direktoren geführt und hat in den letzten Jahren eine strategische Neuausrichtung vollzogen. Nachdem die Geschäftsjahre 2011 und 2012 stark von der Optimierung des Gesamtportfolios, dem gewinnbringenden Verkauf von renditeschwachen Objekten sowie der Restrukturierung des stark gewachsenen Unternehmens geprägt waren, standen im Geschäftsjahr 2013 neben der weiteren Portfoliooptimierung in Österreich und Deutschland vor allem die Restrukturierung der Aktivitäten des Konzerns in Deutschland, die Integration der KWG Kommunale Wohnen AG (KWG) und der in der zweiten Jahreshälfte vollzogene Erwerb des Wohnimmobilien-Portfolios von GE Capital Real Estate Deutschland (GE-Portfolio) mit rund 4.000 Einheiten – die sich vorwiegend in den Kernmärkten Berlin, Leipzig und Nordrhein-Westfalen befinden – sowie die weitere Erhöhung der Effizienz und der Ertragskraft von conwert im Mittelpunkt. Als Ergebnis dieser Maßnahmen weist das Bestandsportfolio eine niedrigere Leerstandsrate auf; zudem haben sich die Kostenstrukturen deutlich verbessert. conwert strebt auch für 2014 eine nachhaltige Weiterentwicklung und Optimierung des Portfolios an. Zum Jahresende betrug der Anteil der Wohnimmobilien 73,7 % und der Gewerbeanteil des Portfolios 26,3 %. conwert strebt eine weitere Erhöhung des Anteils an Wohnimmobilien im Portfolio sowie eine Reduzierung der Gewerbeimmobilien im Jahr 2014 an.

conwert – ein gut positionierter Immobilienkonzern

conwert Geschäftsfelder

Portfolio	*Verkauf*	*Dienstleistungen*
+ Kauf von Immobilien + Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien + Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien	+ Veräußerung von Wohnungen, Immobilien und Portfolien	+ Immobilienmanagement + Immobilienverwaltung + Immobilienmakler und Wohnungsprivatisierungen + Immobilienvertrieb + Immobilienentwicklung und Baumanagement

Meilensteine 2013

Erwerb der Mehrheit an der KWG Kommunale Wohnen AG

Durch die im ersten Quartal 2013 vollzogene Konsolidierung der KWG, an der conwert mittlerweile knapp 77 % hält, hat conwert ihr Deutschland-Portfolio um rund 9.700 Einheiten mit einer Fläche von insgesamt 605.000 m² vergrößert. Durch den Kauf erweiterte conwert ihr bisheriges Deutschlandportfolio um etwa 66 % auf knapp 24.500 Einheiten. Das Wohnimmobilienportfolio der KWG hat seine wesentlichen Schwerpunkte in Nordrhein-Westfalen sowie in Berlin, Sachsen, Niedersachsen und Thüringen. Beide Portfolien ergänzen sich komplementär

Akquisition eines Wohnimmobilienportfolios von GE Capital in Deutschland

conwert erwarb im August 2013 zusätzlich ein Wohnimmobilienportfolio von GE Capital Real Estate Deutschland mit rund 4.000 Einheiten oder 260.000 m², die vorwiegend in deutschen Metropolregionen und überwiegend in bereits bestehenden Kernregionen von conwert gelegen sind. 80 % des Portfolios liegen in Berlin, Sachsen (Leipzig) und Nordrhein Westfalen. Das Portfolio wurde erstmals im vierten Quartal konsolidiert. Durch diese Akquisition vergrößerte sich das Deutschland-Portfolio von conwert zusätzlich um rund 19 %.

Insgesamt ist das Deutschland-Portfolio durch die beiden Akquisitionen 2013 um rund 85 % gegenüber Jahresende 2012 gewachsen.

Sonderdividende und umfassende Informationsangebote für conwert-Aktionäre

Im April schüttete conwert eine Sonderdividende von 15 Eurocent pro Aktie nach der Kapitalherabsetzung aus, die durch die ordentliche Hauptversammlung im Mai 2012 beschlossen worden war.

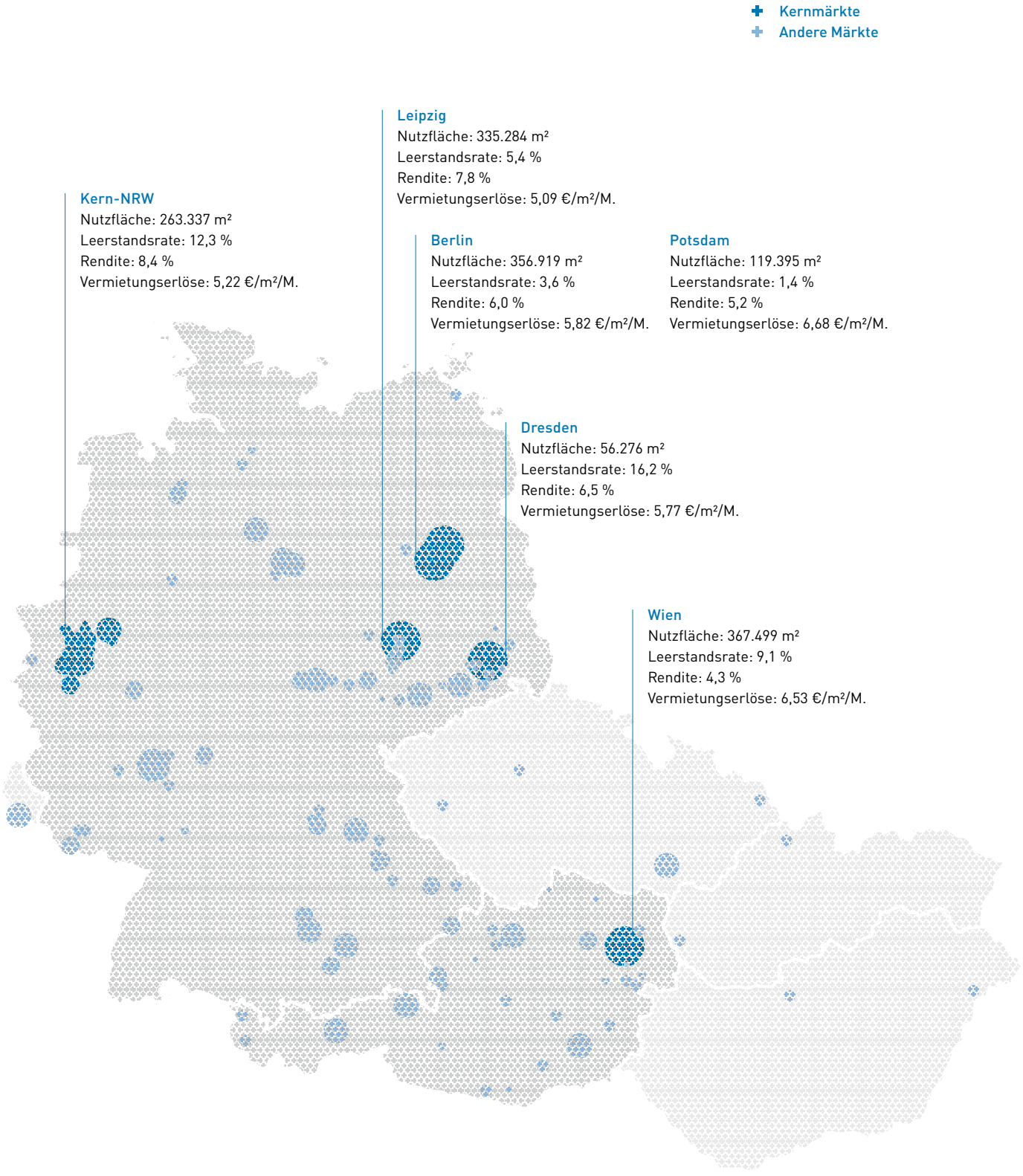
Der neue Internetauftritt von conwert ging im August online. Unter www.conwert.com stehen nun alle Unternehmensinformationen auf einer modernen und benutzerfreundlichen Plattform zur Verfügung.

Nachhaltigkeitsberichterstattung nach GRI-Standard

Im Rahmen des Geschäftsberichts 2013 berichtet conwert zum Thema Nachhaltigkeit erstmals nach den Standards der Global Reporting Initiative (GRI 4 Core).

Zudem wurde die Nachhaltigkeitsberichterstattung einer externen Prüfung durch Wirtschaftsprüfer unterzogen. Damit erfüllt conwert eine wesentliche Anforderung von Investoren, die dezidiert nachhaltig investieren.

Märkte


Kernmärkte
Andere Märkte
Leipzig
Nutzfläche: 335.284 m²
Leerstandsrate: 5,4 %
Rendite: 7,8 %
Vermietungserlöse: 5,09 €/m²/M.
Kern-NRW
Nutzfläche: 263.337 m²
Leerstandsrate: 12,3 %
Rendite: 8,4 %
Vermietungserlöse: 5,22 €/m²/M.
Berlin
Nutzfläche: 356.919 m²
Leerstandsrate: 3,6 %
Rendite: 6,0 %
Vermietungserlöse: 5,82 €/m²/M.
Potsdam
Nutzfläche: 119.395 m²
Leerstandsrate: 1,4 %
Rendite: 5,2 %
Vermietungserlöse: 6,68 €/m²/M.
Dresden
Nutzfläche: 56.276 m²
Leerstandsrate: 16,2 %
Rendite: 6,5 %
Vermietungserlöse: 5,77 €/m²/M.
Wien
Nutzfläche: 367.499 m²
Leerstandsrate: 9,1 %
Rendite: 4,3 %
Vermietungserlöse: 6,53 €/m²/M.

Das conwert-Portfolio in Zahlen

Immobilienportfolio nach Regionen zum 31. Dezember 2013

Österreich		
Mieteinheiten	Anz.	4.540
Stellplätze	Anz.	4.781
Gesamtnutzfläche	Tsd m²	578,0
Strategischer Leerstand	%	3,9
Tatsächlicher Leerstand	%	6,8
Gesamtleerstand	%	10,7
Immobilienvermögen	Mio €	968,2
Deutschland		
Mieteinheiten	Anz.	26.569
Stellplätze	Anz.	8.463
Gesamtnutzfläche	Tsd m²	1.941,3
Strategischer Leerstand	%	0,7
Tatsächlicher Leerstand	%	8,2
Gesamtleerstand	%	8,9
Immobilienvermögen	Mio €	1.795,2
Übrige Länder		
Mieteinheiten	Anz.	1.011
Stellplätze	Anz.	943
Gesamtnutzfläche	Tsd m²	84,2
Strategischer Leerstand	%	5,6
Tatsächlicher Leerstand	%	28,3
Gesamtleerstand	%	28,3
Immobilienvermögen	Mio €	104,7
Gesamt		
Mieteinheiten	Anz.	32.120
Stellplätze	Anz.	14.187
Gesamtnutzfläche	Tsd m²	2.603,5
Strategischer Leerstand	%	1,6
Tatsächlicher Leerstand	%	8,5
Gesamtleerstand	%	10,1
Immobilienvermögen	Mio €	2.868,1

2.868,1 MIO €
IMMOBILIEN-VERMÖGEN

2,6 MIO M²
NUTZFLÄCHE

32.120
MIETEINHEITEN

14.187
STELLPLÄTZE

Segmentbericht

Der Segmentberichterstattung von conwert ist für das Geschäftsjahr 2013 erstmalig eine regionale Gliederung in die Segmente Österreich, Deutschland sowie übrige Länder zugrunde gelegt worden, um der Entwicklung der Geschäftsaktivitäten sowie der Konzernstrukturen Rechnung zu tragen. Damit wurde zugleich die bisherige Gliederung in die Segmente Portfolio, Verkauf und Dienstleistungen aufgegeben.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2013 verfügte conwert über 32.120 Mieteinheiten sowie 14.187 Stellplätze. Die Gesamtnutzfläche belief sich auf 2.603.466 m², wovon – nach Überwiegen der Nutzungsart der jeweiligen Immobilie – 73,7 % auf Wohnnutzungen und 26,3 % auf gewerbliche Nutzungen entfielen. Die Leerstandsrate lag zum Berichtsstichtag bei 10,1 % und damit niedriger als zum Ende des Vorjahres (31.12.2012: 10,7 %); der strategische Leerstand belief sich auf 1,6 %. Sowohl wertmäßig als auch gemessen an der Zahl der Mieteinheiten sowie an der Mietfläche befindet sich der größte Teil des Immobilienbestandes von conwert in Deutschland.

Insgesamt belief sich das Immobilienvermögen von conwert zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 auf 2.868,1 Mio € und lag damit deutlich höher als ein Jahr zuvor (31.12.2012: 2.510,7 Mio €). Der Grund hierfür liegt insbesondere im deutlichen Wachstum des Portfolios im Segment Deutschland, das mit nunmehr 1.795,2 Mio € einen Anteil von 62,6 % am gesamten Immobilienvermögen darstellt. Insgesamt entfielen 1.835,5 Mio € bzw. 64,0 % des Immobilienvermögens von conwert auf Wohnimmobilien und 1.032,6 Mio € bzw. 36,0 % auf Gewerbeimmobilien.

Like-for-Like

Auf einer gleichbleibenden Basis des Hold-Portfolios im Vergleich zum Vorjahr (Like-for-Like) wurde die Leerstandsrate aufgrund von Neuvermietungen um 6,0 % gesenkt. Die Durchschnittsmiete erhöhte sich leicht auf 6,70 €/m²/M. Dies führte zu leicht gestiegenen Mieterträgen in Höhe von 9,88 Mio €/M. (31.12.2012: 9,75 Mio €/M.).

Entwicklung Hold-Portfolio (Like-for-Like)

		31.12.2013	31.12.2012	*Änderung*
Österreich				
Durchschnittsmiete	€/m²/M.	7,95	7,87	*1,0 %*
Leerstandsrate	%	9,7	9,9	*-2,0 %*
Mieterträge	Mio €/M.	3,3	3,3	-
Deutschland				
Durchschnittsmiete	€/m²/M.	6,15	6,07	*1,3 %*
Leerstandsrate	%	5,2	5,5	*-5,5 %*
Mieterträge	Mio €/M.	6,2	6,1	*1,6 %*
Übrige Länder				
Durchschnittsmiete	€/m²/M.	7,82	8,69	*-10,0 %*
Leerstandsrate	%	33,6	39,8	*-15,6 %*
Mieterträge	Mio €/M.	0,4	0,4	-
Gesamt				
Durchschnittsmiete	€/m²/M.	6,70	6,65	*0,8 %*
Leerstandsrate	%	7,8	8,3	*-6,0 %*
Mieterträge	Mio €/M.	9,9	9,8	*1,0 %*

Segment Österreich

Umsatz- und Ertragsentwicklung

Die Umsatzerlöse in Österreich reduzierten sich im Geschäftsjahr 2013 auf 237,3 Mio €, nach 397,7 Mio € im Vorjahr. Grund dafür waren insbesondere die stark rückläufigen Veräußerungserlöse, die mit 148,7 Mio € um 48,4 % niedriger lagen als im Vorjahr (2012: 288,0 Mio €). Auch bei den Vermietungserlösen – hier vor allem bedingt durch den Abgang von Mietflächen durch die Veräußerung von Immobilien – und bei den Dienstleistungserlösen kam es zu deutlichen Reduktionen. Während die Vermietungserlöse um 13,5 % auf 65,9 Mio € (2012: 76,2 Mio €) zurückgingen, betrugen die Dienstleistungserlöse 22,7 Mio € und somit 32,0 % weniger als im Vorjahr (2012: 33,4 Mio €). Ungeachtet der reduzierten Umsatzerlöse hat sich das Ergebnis im Segment Österreich deutlich verbessert. Grund dafür sind in erster Linie die im Vergleich zum Vorjahr deutlich verminderten Abschreibungen und übrigen außerplanmäßigen Wertminderungen, die sich nach 92,3 Mio € im Vorjahr nur mehr auf 0,1 Mio € beliefen, und das positive Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes von 1,9 Mio € (2012: (10,1) Mio €). Vermindert haben sich zudem die sonstigen betrieblichen Aufwendungen und die Personalaufwendungen. Das EBIT im Segment Österreich kam 2013 bei 43,3 Mio € zu liegen, nachdem es im Vorjahr noch (58,2) Mio € betragen hatte. Das Finanzergebnis belief sich im Berichtsjahr auf (23,3) Mio €, nach (80,6) Mio € in der Vorperiode.

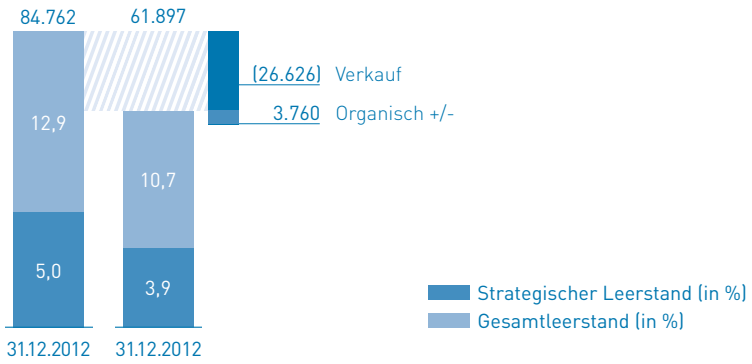
GuV-Kennzahlen Segment Österreich

(in Mio €)	2013	2012	*Änderung*
Umsatzerlöse	237,3	397,7	*-40,3 %*
Vermietungserlöse	65,9	76,2	*-13,5 %*
Veräußerungserlöse	148,7	288,0	*-48,4 %*
Dienstleistungserlöse	22,7	33,4	*-32,0 %*
EBIT	43,3	(58,2)	-
EBT	20,0	(138,8)	-

Immobilienportfolio

Per 31. Dezember 2013 hielt conwert in Österreich Wohnimmobilien mit insgesamt 2.796 Mieteinheiten und 889 Stellplätzen sowie Gewerbeimmobilien mit 1.744 Mieteinheiten und 3.892 Stellplätzen. Die Gesamtnutzfläche belief sich auf 578.018 m², wovon 37,5 % auf Wohnen und 62,5 % auf Gewerbe entfielen. Die Leerstandsrate konnte im Vergleich zum Vorjahr deutlich reduziert werden und lag zum Berichtsstichtag bei 5,8 % für Wohnen (31.12.2012: 7,9 %) bzw. 13,6 % für Gewerbe (31.12.2012: 15,8 %). Der strategische Leerstand belief sich auf 1,8 % bei Wohnflächen bzw. 5,2 % bei Gewerbeflächen.

Entwicklung Leerstand Österreich
(in m²)



Das gesamte Immobilienvermögen in Österreich lag zum 31. Dezember 2013 bei 968,2 Mio € (31.12.2012: 1.095,1 Mio €). Die Verringerung gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen durch die zwischenzeitlich erfolgten Objektverkäufe begründet. Vom Immobilienvermögen entfielen 355,2 Mio € bzw. 36,7 % auf Wohnimmobilien und 613,0 Mio € bzw. 63,3 % auf Gewerbeimmobilien.

Ausgewählte Portfolio-Kennzahlen Segment Österreich

(zum 31.12.)		2013 Wien	2013 Wohnen Österreich	2013 Gewerbe Österreich	2013 Österreich	2012 Österreich
Mieteinheiten	Anz.	3.515	2.796	1.744	4.540	5.059
Stellplätze	Anz.	2.597	889	3.892	4.781	4.877
Gesamtnutzfläche	Tsd m²	367,5	216,6	361,4	578,0	658,4
Gesamtleerstand	%	9,1	5,8	13,6	10,7	12,9
Strategischer Leerstand	%	3,1	1,8	5,2	3,9	5,0
Verkehrswertrendite	%	4,3	4,1	5,6	5,1	5,0
Durchschnittsmiete	€/m²/M.	6,53	5,75	8,59	7,46	7,47
Immobilienvermögen	Mio €	661,4	355,2	613,0	968,2	1.095,1
Miete p.a.	Mio €	28,1	14,7	34,3	49,0	54,3

Segment Deutschland

Umsatz- und Ertragsentwicklung

Die Umsatzerlöse in Deutschland haben sich im Geschäftsjahr 2013 deutlich von 277,1 Mio € im Vorjahr auf nunmehr 311,4 Mio € erhöht. Hierzu trugen insbesondere die deutlich höheren Vermietungserlöse bei, die mit 155,7 Mio € um 47,4 % höher lagen (2012: 105,6 Mio €). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Integration der KWG sowie auf den Erwerb des GE-Portfolios zurückzuführen. Durch den Anstieg der Vermietungserlöse konnten die bei den Veräußerungs- und Dienstleistungserlösen zu verzeichnenden Rückgänge kompensiert werden. Während die Veräußerungserlöse um 1,2 % auf 118,8 Mio € (2012: 120,2 Mio €) zurückgingen, beliefen sich die Dienstleistungserlöse auf 36,9 Mio € und fielen somit um 28,1 % niedriger aus als 2012 (51,3 Mio €), was insbesondere auf die Konzentration auf ausgewählte Mandate im Dienstleistungsbereich zurückzuführen ist. Das EBIT im Segment Deutschland erhöhte sich im Berichtsjahr um 148,7 % auf 93,5 Mio €, nachdem es im Vorjahr bei 37,6 Mio € gelegen hatte. Das Finanzergebnis betrug im Berichtsjahr (43,3) Mio €, nach (14,0) Mio € in der Vorperiode.

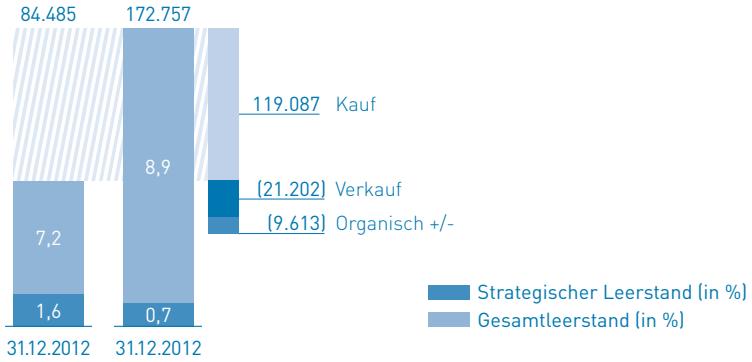
GuV-Kennzahlen Segment Deutschland

(in Mio €)	2013	2012	*Änderung*
Umsatzerlöse	311,4	277,1	*12,4 %*
Vermietungserlöse	155,7	105,6	*47,4 %*
Veräußerungserlöse	118,8	120,2	*-1,2 %*
Dienstleistungserlöse	36,9	51,3	*-28,1 %*
EBIT	93,5	37,6	*>100 %*
EBT	50,1	23,6	*>100 %*

Immobilienportfolio

Zum 31. Dezember 2013 umfasste das Immobilienportfolio im Segment Deutschland Wohnimmobilien mit 25.684 Mieteinheiten und 6.317 Stellplätzen sowie Gewerbeimmobilien mit 885 Mieteinheiten und 2.146 Stellplätzen. Die Gesamtmietfläche belief sich auf rund 1.941.300 m²; davon entfielen 85,9 % auf Wohnungen und 14,1 % auf Gewerbeflächen. Die Leerstandsquote lag zum Berichtsstichtag bei 8,6 % der Wohnflächen (31.12.2012: 6,9 %) bzw. 10,8 % der Gewerbeflächen (31.12.2012: 8,0 %). In der Erhöhung der Leerstandsrate spiegelt sich der Erwerb von Immobilien wider, die eine über dem Durchschnitt des conwert-Portfolios liegende Leerstandsrate und somit entsprechendes Optimierungs- und Wertsteigerungspotenzial aufweisen. Der strategische Leerstand bei Wohn- und Gewerbeflächen belief sich auf 0,8 % bzw. 0,2 %.

Entwicklung Leerstand Deutschland
(in m²)



Das gesamte Immobilienvermögen in Deutschland lag zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 bei 1.795,2 Mio € (31.12.2012: 1.288,3 Mio €). Der deutliche Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen durch die Konsolidierung der KWG sowie den Erwerb des GE-Portfolios begründet. 1.441,7 Mio € bzw. 80,3 % des Immobilienvermögens im Segment Deutschland entfielen auf Wohnimmobilien, die verbleibenden 353,5 Mio € bzw. 19,7 % auf Gewerbeflächen.

Ausgewählte Portfolio-Kennzahlen Segment Deutschland

(zum 31.12.)		2013 Wohnen Deutschland	2013 Gewerbe Deutschland	2013 Deutschland	2012 Deutschland
Mieteinheiten	Anz.	25.684	885	26.569	14.329
Stellplätze	Anz.	6.317	2.146	8.463	4.970
Gesamtnutzfläche	Tsd m²	1.667,2	274,1	1.941,3	1.178,3
Gesamtleerstand	%	8,6	10,8	8,9	7,2
Strategischer Leerstand	%	0,8	0,2	0,7	1,6
Verkehrswertrendite	%	6,9	6,7	6,9	6,4
Durchschnittsmiete	€/m²/M.	5,37	7,68	5,69	6,07
Immobilienvermögen	Mio €	1.441,7	353,5	1.795,2	1.288,3
Miete p.a.	Mio €	99,8	23,4	123,2	81,4

Zwei große Portfolioerwerbe im Jahr 2013

2013 hat conwert das Portfolio im Segment Deutschland in zwei Schritten um insgesamt rund 85 % vergrößert. Damit wurde die Präsenz im attraktiven und im internationalen Vergleich stabilen deutschen Wohnungsmarkt deutlich gestärkt. Gleichzeitig unterstreicht der Portfolioausbau die strategische Ausrichtung von conwert als langfristig orientierter Bestandsmanager von Wohnimmobilien.

Mehrheitsbeteiligung an der KWG Kommunale Wohnen AG

conwert hat Anfang 2013 den Kauf eines Mehrheitsanteils von 60 % an der börsennotierten KWG abgeschlossen und die Beteiligung im März 2013 auf 76 % aufgestockt. Zum Jahresende 2013 hielt conwert knapp 77 % an der KWG. Das erste Paket wurde zu einer implizierten Rendite von rund 8,4 % (Faktor 11,9x) beziehungsweise rund 620 €/m² erworben. Die Transaktion wurde ungefähr zu gleichen Teilen aus Barmitteln und eigenen Aktien (implizierter Transaktionswert der eigenen Aktien von 13,94 € pro Aktie) von conwert finanziert. Der Kauf wurde bereits im ersten Quartal 2013 konsolidiert.

Mit der Mehrheitsbeteiligung an der KWG hat die conwert nicht nur ihre Präsenz in Deutschland entscheidend gestärkt, sondern auch die Ertragskraft des Konzerns durch die hohe Rendite des KWG-Portfolios verbessert. Mit der gebündelten Expertise von conwert und KWG können zudem wesentliche Synergieeffekte im Bereich des Asset Managements der Bestände in Deutschland realisiert werden. Die Wertschöpfungspotenziale liegen vor allem in der Bewirtschaftung, im Know-how-Transfer und in den Synergien aus der Zusammenlegung der beiden Verwaltungsplattformen. Die Portfolien von conwert und KWG ergänzen sich komplementär und untermauern den Anspruch von conwert, deutschlandweit in wesentlichen Metropolregionen präsent zu sein.

Die KWG verwaltet in Deutschland nach starkem Wachstum aktuell rund 9.500 Einheiten mit einer Fläche von rund 587.000 m². Das aus ertragsstarken Wohnimmobilien bestehende Portfolio der KWG mit einem Leerstand von etwa 12,5 % im gesamten Bestand hat seine wesentlichen Schwerpunkte in Nordrhein-Westfalen sowie in Berlin, Sachsen, Niedersachsen und Thüringen.

Mit einem eigenen Asset und Property Management verfügt die KWG über umfangreiche Expertise im deutschen Markt und Kompetenz in der langfristigen Wertsteigerung von Wohnimmobilien. Die Transaktion hat die Rentabilität des Gesamtportfolios und den FFO um rund 3 Mio € im abgelaufenen Geschäftsjahr erhöht.

Erwerb eines Portfolios von GE Capital Real Estate Deutschland

Mit einem zweiten Expansionsschritt hat conwert für insgesamt 178,8 Mio € (inklusive Nebenkosten und geplanter Investitionen in den nächsten drei Jahren in Höhe von 32,9 Mio €) ein Portfolio von insgesamt 4.016 Wohneinheiten übernommen, die sich zum Großteil in den Kernmärkten Berlin, Leipzig sowie Nordrhein-Westfalen befinden. Das erworbene Portfolio mit einer Mietfläche von insgesamt 265.815 m² war bisher im Besitz der GE Capital Real Estate Deutschland, einer Sparte des US-Mischkonzerns General Electric, die mit dieser Transaktion ihren gesamten Wohnimmobilienbestand in Deutschland aus strategischen Gründen veräußerte. Die Mieteinnahmen der Immobilien von derzeit insgesamt rund 13,5 Mio € werden durch das Investitionsprogramm von 33 Mio € über die nächsten drei Jahre konsequent gesteigert werden. Die Portfoliorendite liegt nach Investitionen bei 8,7 % beziehungsweise bei einem Faktor von 11,6x.

Die Immobilien konnten nahtlos in das bestehende Deutschland-Portfolio von conwert integriert werden. Das Wachstum in den deutschen Kernmärkten ermöglicht es, die bestehende Bewirtschaftungsstruktur noch effizienter zu nutzen.

Durch die Erwerbe des Jahres 2013 hat conwert die Präsenz in den Kernmärkten ausgebaut, zu denen nunmehr auch Nordrhein-Westfalen zählt.

Kernmärkte von conwert im Segment Deutschland

(zum 31.12.)		2013 Berlin	2012 Berlin	2013 Potsdam	2012 Potsdam	2013 Dresden	2012 Dresden	2013 Leipzig	2012 Leipzig	2013 Kern NRW*)
Mieteinheiten	Anz.	5.244	3.721	1.671	1.671	757	818	4.826	4.756	3.769
Stellplätze	Anz.	1.128	808	935	935	179	146	568	509	1.209
Immobilienvermögen	Mio €	410,2	332,8	185,9	184,0	50,7	51,8	256,9	249,8	177,1
Nutzfläche	Tsd m²	356,9	269,3	119,4	119,4	56,3	60,8	335,3	329,5	263,3
Anteil am Gesamtportfolio (bezogen auf die Fläche)	%	13,7	14,0	4,6	6,2	2,2	3,2	12,9	17,1	10,1
Nutzfläche Wohnen	Tsd m²	321,5	246,1	113,7	113,7	44,5	48,1	303,6	294,5	229,5
Anteil Wohnen**)	%	90,1	91,4	95,2	95,2	79,0	79,1	90,6	89,4	87,2
Anteil Gewerbe**)	%	9,9	8,6	4,8	4,8	21,0	20,9	9,4	10,6	12,8
Gesamtleerstand	%	3,6	4,3	1,4	1,4	16,2	18,7	5,4	9,3	12,3
Strategischer Leerstand	%	0,4	2,3	-	-	12,1	14,2	0,1	0,8	0,2
Durchschnittsmiete	€/m²/M.	5,82	6,01	6,68	6,47	5,77	5,53	5,09	4,87	5,22
Miete p.a.	Mio €	24,4	18,9	9,7	9,4	3,3	3,3	19,6	17,6	14,9
Verkehrswertrendite	%	6,0	5,9	5,2	5,1	6,5	6,5	7,8	7,2	8,4

*) wurde im Zuge der KWG-Konsolidierung im ersten Quartal 2013 zum Kernmarkt; Kern NRW umfasst die Städte Wuppertal, Düsseldorf, Ennepetal, Hagen, Köln, Mühlheim, Remscheid, Solingen, Velbert und Wülfrath

**) basierend auf m²

Segment übrige Länder

Umsatz- und Ertragsentwicklung

Die Umsatzerlöse in den übrigen Ländern stiegen von 9,4 Mio € im Vorjahr auf 16,0 Mio € im Geschäftsjahr 2013. Hierzu trug vor allem bei, dass die Veräußerungserlöse nach einem im Vorjahr verzeichneten Rückgang auf 1,5 Mio € im Berichtsjahr mit 6,4 Mio € wie geplant höher ausfielen. Aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Vermietungen stiegen die Vermietungserlöse auf 8,4 Mio € (2012: 6,6 Mio €) an, während die Dienstleistungserlöse von 1,3 Mio € auf 1,2 Mio € zurückgingen. Das EBIT im Segment übrige Länder fiel mit (13,3) Mio € erneut negativ aus, verbesserte sich jedoch gegenüber dem Vorjahreswert von (37,9) Mio €. Das EBT betrug 2013 (21,4) Mio €, nach (39,4) Mio € im Vorjahr.

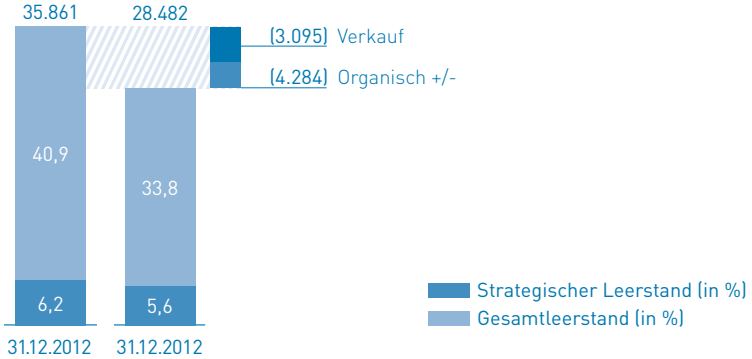
GuV-Kennzahlen Segment übrige Länder

(in Mio €)	2013	2012	*Änderung*
Umsatzerlöse	16,0	9,4	*70,2 %*
Vermietungserlöse	8,4	6,6	*27,3 %*
Veräußerungserlöse	6,4	1,5	*>100%*
Dienstleistungserlöse	1,2	1,3	*-7,7 %*
EBIT	(13,3)	(37,9)	*-64,9 %*
EBT	(21,4)	(39,4)	*-45,7 %*

Immobilienportfolio

Im Segment übrige Länder hielt conwert zum 31. Dezember 2013 Wohnimmobilien mit 563 Mieteinheiten und 360 Stellplätzen sowie Gewerbeimmobilien mit 448 Mieteinheiten und 583 Stellplätzen. Die Gesamtmietfläche belief sich auf 84.154 m²; davon entfielen 42,9 % auf Wohn- und 57,1 % auf Gewerbeflächen. Die Leerstandsrate lag zum Berichtsstichtag bei 31,2 % der Wohnflächen (31.12.2012: 31,9 %) bzw. 35,8 % der Gewerbeflächen (31.12.2012: 47,6 %). Der strategische Leerstand bei Wohn- und Gewerbeflächen belief sich jeweils auf 5,6 %.

Entwicklung Leerstand übrige Länder
(in m²)



Das gesamte Immobilienvermögen in den übrigen Ländern betrug zum Bilanzstichtag 104,7 Mio € (31.12.2012: 127,3 Mio €). 38,6 Mio € bzw. 36,9 % des Immobilienvermögens entfielen auf Wohnimmobilien und 66,1 Mio € bzw. 63,1 % auf Gewerbeflächen.

Perspektivisch ist vorgesehen, die von conwert in den übrigen Ländern gehaltenen Immobilien zu veräußern und das Engagement in den betreffenden Märkten zu beenden, um sich ausschließlich auf die beiden Kernmärkte Österreich und Deutschland zu fokussieren.

Investor Relations

75,6 %
STREUBESITZ

15,40 €
NAV / AKTIE

Entwicklung am Aktienmarkt

Nach der sehr guten Performance im Jahr 2012 entwickelte sich die Wiener Börse im Jahr 2013 etwas weniger dynamisch. Der wichtigste österreichische Aktienindex ATX stieg im Jahresverlauf um 6,1 %. Die Aktienumsätze lagen in der zweiten Jahreshälfte um 20 bis 30 % höher als im Vorjahreszeitraum. Mit acht Kapitalerhöhungen nahmen österreichische Unternehmen insgesamt 1,6 Mrd € frisches Eigenkapital über die Börse auf. Darüber hinaus bewegte sich das Interesse von Unternehmen und Anlegern an Unternehmensanleihen weiterhin auf hohem Niveau. Insgesamt verzeichnete die Wiener Börse Berichtsjahres 29 neue Anleihen sowie drei Aufstockungen mit einem Gesamtvolumen von 5,2 Mrd €. Auch der österreichische Immobilien-Aktienindex IATX entwickelte sich im Jahr 2013 positiv. Mit 9,2 % war der Zuwachs deutlich höher als beim ATX.

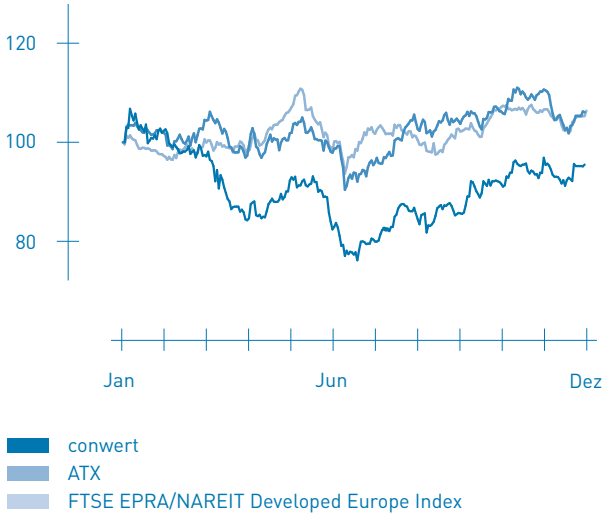
Die conwert-Aktie im Jahr 2013

Die conwert-Aktie musste im Berichtszeitraum einen Kursverlust von 7,3 % hinnehmen. Zu Jahresbeginn notierte sie noch bei mehr als 10 € und erreichte am 4. Jänner mit 10,43 € ihren Jahreshöchststand. Danach fiel sie bis zur Jahresmitte auf unter 8 € und erreichte ihr Jahrestief von 7,44 € am 3. Juli. Im Verlauf der zweiten Jahreshälfte konnte sich die Aktie jedoch wieder weitgehend erholen und schloss am 30. Dezember 2013 mit einem Kurs von 9,33 €. Der Abschlag zum NAV/Aktie im Vergleich zum Jahresschlusskurs betrug 39,4 %.

Börsenotiz

conwert ist eine der größten börsenotierten Immobiliengesellschaften in Österreich. Nach dem Start der Börsenotiz am 28. November 2002 in Wien wurde die conwert-Aktie im Juni 2006 in das Prime Market Segment aufgenommen. Im März 2011 folgte aufgrund des hohen Handelsvolumens und einer Änderung der Bedingungen die Aufnahme in den ATX. Die Gewichtung der conwert-Aktie betrug zum 31. Dezember 2013 im ATX 1,6 % und im IATX 21,3 %. International notierte die Aktie zum Jahresende in den Indizes GPR 250 (0,08 % Gewichtung), GPR 250 Europe (0,62 % Gewichtung) und FTSE-EPRA/NAREIT Developed Europe (0,49 % Gewichtung).

Kursentwicklung seit 01/2013



Die Marktkapitalisierung von conwert betrug zum Ende des Berichtjahres 772,3 Mio €. Je Handelstag wurden bei Doppelzählung im Durchschnitt 324.688 Stück conwert-Aktien an der Börse gehandelt (2012: 251.168 Stück). Der durchschnittliche Tagesumsatz, ebenfalls bei Doppelzählung, lag bei 2,9 Mio € (2012: 2,2 Mio €). Unter den ATX-Unternehmen belegte conwert im Jahr 2013 am Börseplatz Wien hinsichtlich des Jahresumsatzes den 12. Platz. Im Hinblick auf die Marktkapitalisierung des Streubesitzes (Freefloat) nahm das Unternehmen den 17. Platz ein.

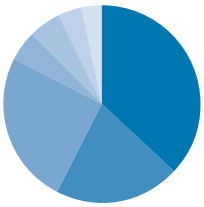
Aktionärsstruktur

Langfristiger Kernaktionär von conwert ist die Haselsteiner Familienprivatstiftung mit 24,4 %. Zudem hielt die Investmentgesellschaft EARNEST Partners, LLC, über 5,0 % an conwert. Weitere 4,7 % der Aktien waren Ende 2013 Barclays Plc zuzurechnen. FIL Limited (Fidelity) gab Ende Jänner 2014 bekannt, über mehr als 4,0 % der Aktien zu verfügen. 52,3 % wurden nach Wissensstand des Unternehmens zum Jahresende 2013 von institutionellen Investoren gehalten. Klein- und Privataktionäre hielten 20,3 % am Unternehmen, sie stammen überwiegend aus Österreich. Der Anteil der vom Unternehmen selbst gehaltenen Aktien lag bei 3,0 %. Von den institutionellen Investoren stammten 62,7 % aus Europa, 36,0 % der Aktionäre aus Nordamerika ansässig und 1,3 % aus der restlichen Welt.

Performance 2013

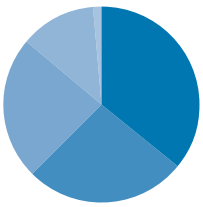
conwert	(7,3) %
ATX	6,1 %
IATX	9,2 %
DAX	25,5 %
FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index	6,8 %

Aktionäre von conwert



- 36,0 % Institutionelle Investoren
- 24,4 % Haselsteiner Familienprivatstiftung
- 21,6 % Privataktionäre
- 5,0 % EARNEST Partners, LLC
- 5,0 % Barclays Plc.
- 5,0 % FIL Limited (Fidelity)
- 3,0 % Eigene Aktien

Institutionelle Investoren nach Region



- 36,0 % Nordamerika
- 26,5 % Kontinentaleuropa
- 23,7 % Österreich
- 12,5 % Großbritannien und Irland
- 1,3 % Restliche Länder

Aktienkennzahlen

		2013	2012
Anzahl der Aktien (Ultimo) abzgl. eigene Aktien	Anz.	82.782.809	81.495.309
Durchschnittliche Anzahl der Aktien abzgl. eigene Aktien	Anz.	82.879.175	81.495.713
Kurs Jahresanfang	€	9,77	8,55
Kurs Jahresende	€	9,33	9,77
Höchstkurs	€	10,43	9,77
Tiefstkurs	€	7,44	7,95
Marktkapitalisierung	Mio €	772,3	796,2

Beschlüsse der Hauptversammlung

Die 12. ordentliche Hauptversammlung von conwert wurde am 8. Mai 2013 abgehalten. Die Hauptversammlung ermächtigte den Verwaltungsrat durch einen entsprechenden Beschluss, das Grundkapital der Gesellschaft innerhalb von fünf Jahren um bis zu weitere 213.398.180,00 € durch Ausgabe von bis zu 42.679.636 Stück neuen, auf Inhaber lautende Stückaktien gegen Bareinlage und/oder Sacheinlage im Ausmaß von bis zu 20 % des Grundkapitals zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2013) und dabei im Falle einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen ggf. das Bezugsrecht der bisherigen Aktionäre auszuschließen.

Aktienrückkaufprogramm und Veräußerung eigener Aktien

Der Verwaltungsrat von conwert wurde in der ordentlichen Hauptversammlung vom 31. Mai 2012 mit Beschluss der Aktionäre zum Erwerb eigener Aktien und zur Veräußerung rückgekaufter Aktien ermächtigt. Im Geschäftsjahr 2013 hat der Verwaltungsrat drei Mal von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht.

In der Sitzung vom 21. Dezember 2012 hat der Verwaltungsrat das nunmehr siebte Aktienrückkaufprogramm mit einer Geltungsdauer vom 4. Jänner 2013 bis 31. März 2013 beschlossen. Das Programm wurde am 20. März 2013 nach Erwerb von insgesamt 2.500.000 Aktien beendet. Die Aktien sollen insbesondere als Akquisitionswährung für den Kauf von Unternehmen und Liegenschaften verwendet werden, können aber auch zu jedem anderen gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG erlaubten Zweck eingesetzt werden.

Im Jänner 2013 beschloss der Verwaltungsrat die Veräußerung von insgesamt 3.775.000 Stück eigener Aktien, die am 18. Jänner und am 21. Jänner in zwei Tranchen zu 2.548.600 bzw. 1.226.400 Stück außerbörslich realisiert wurde. Der Veräußerungspreis entsprach dabei dem jeweiligen Aktienkurs an dem betreffenden Tag und belief sich auf 9,75 € bzw. 9,80 € je Stammaktie. Die Veräußerung erfolgte zum Einsatz der Aktien als Akquisitionswährung für den Erwerb des Mehrheitsanteils an der KWG Kommunale Wohnen AG.

Im Juli 2013 beschloss der Verwaltungsrat, 12.500 Stück eigene Aktien als Akquisitionswährung zum indirekten Erwerb des Minderheitsanteils an der Pd sk bratislava s.r.o., einer indirekten Tochtergesellschaft der conwert Immobilien Invest SE, einzusetzen. Die Veräußerung erfolgte ebenfalls außerbörslich; der Veräußerungspreis betrug 12,50 € je Stammaktie. Dies entsprach einer Prämie von 51,2 % auf den Schlusskurs der Stammaktie zum 18. April 2013.

Zum Jahresende 2013 belief sich die Anzahl der eigenen Aktien auf 2.576.464 Stück.

Wandelschuldverschreibungen – Anpassung der Wandlungspreise

Aufgrund der im Zuge der Kapitalherabsetzung erfolgten Ausschüttung an die Aktionäre der conwert Immobilien Invest SE in Höhe von 0,15 € je Aktie wurden die Wandlungspreise der Wandelschuldverschreibungen mit Wandlungsrecht in auf Inhaber lautende Stammaktien von conwert ohne Nennbetrag mit Wirkung vom 2. April 2013 wie folgt geändert: Der Wandlungspreis der 2014 fälligen 1,5 %-Wandelschuldverschreibungen mit der Kennung ISIN AT0000A07PZ5 wurde von bisher 13,61 € auf 13,39 € angepasst. Bei den Wandlungspreisen der 2016 fälligen 5,25 %-Wandelschuldverschreibungen mit der Kennung ISIN AT0000A0GMD6 sowie bei der 2018 fälligen Wandelschuldverschreibungen mit der Kennung ISIN AT0000A0WMQ5 wurden die Wandlungspreise von bisher 11,01 € auf 10,83 € bzw. von bisher 11,59 € auf 11,40 € angepasst.

Investor Relations-Aktivitäten 2013

Auch im Jahr 2013 waren sämtliche IR-Aktivitäten von conwert auf Transparenz und Corporate Governance sowie einen verlässlichen Service für Investoren, Analysten und alle am Unternehmen Interessierten fokussiert.

Neben 16 abgewickelten Roadshows mit namhaften Investmentbanken an Top Börseplätzen Europas und der USA – darunter Atlanta, Amsterdam, Brüssel, Frankfurt, Genf, London, Mailand, New York, Paris, Prag, Warschau und Zürich – nahm das conwert-Management an acht Investment-Konferenzen im europäischen Ausland und zwei Konferenzen in Österreich (Salzburg und Zürs) teil. Darüber hinaus fanden zahlreiche Investoren- und Analystenbesuche am Sitz der Gesellschaft in Wien statt.

Anlässlich der Veröffentlichungen des Jahresergebnisses 2012 sowie des Halbjahresergebnisses 2013 fanden jeweils Pressekonferenzen statt. Zudem wurde ein Business Lunch mit einer Präsentation für österreichische institutionelle Investoren organisiert. An den Berichtstagen zu den Quartalsergebnissen 2013 fanden Conference Calls mit Analysten und internationalen Großinvestoren statt. Darüber hinaus steht die IR-Hotline von conwert für Investoren- und Analysten-Anfragen kontinuierlich zur Verfügung.

Einen weiteren Schwerpunkt der IR-Aktivitäten bildeten zahlreiche Gespräche mit internationalen Wertpapieranalysten. Aktuell wird die conwert-Aktie von elf Analysehäusern bewertet, die in ständigem Kontakt mit dem Unternehmen stehen.

Wie bereits im Vorjahr nutzte conwert auch 2013 die Teilnahme an der EXPO Real in München, Europas wichtigster Immobilienmesse, um zahlreiche neue Kontakte mit deutschen und internationalen Investoren, Käufern und Verkäufern von Immobilien sowie Asset Managern von Immobilienfonds zu knüpfen und bestehende Kontakte zu pflegen.

Online IR-Maßnahmen

Die Website von conwert ist eines der wichtigsten Kommunikationsmedien für das Unternehmen, insbesondere auch im Rahmen der Investor Relations-Aktivitäten. Um die Funktionalität für die Nutzer weiter zu erhöhen, hat conwert im August einen Relaunch der Website vorgenommen und dabei sowohl die Struktur verbessert als auch eine intuitive Navigation eingeführt. Zudem ist die conwert-Website nunmehr auch auf mobilen Endgeräten uneingeschränkt nutzbar.

Im IR-Bereich der Website werden neben Ad hoc-Mitteilungen, IR-News und Finanzberichten unter anderem auch die Präsentationen der wichtigsten Roadshows und Kapitalmarktkonferenzen, an denen conwert 2013 teilgenommen hat, zum Download zur Verfügung gestellt. Conference Calls zu den Quartalsveröffentlichungen werden aufgezeichnet und können als Webcasts über die Website abgerufen werden. Die conwert-Website steht unter www.conwert.com in deutscher und englischer Sprache zur Verfügung.

Darüber hinaus nutzt conwert Social Media-Aktivitäten, um institutionelle Investoren, Privataktionäre, Analysten, Journalisten und andere an der conwert-Aktie oder am Unternehmen Interessierte umfassend zu informieren und dabei ein hohes Maß an Transparenz und Aktualität zu gewährleisten. So betreibt die Gesellschaft beispielsweise eine Facebook-Seite.

Analystenbeurteilungen

Die conwert-Aktie wurde zum Jahresende 2013 von elf Analysehäusern beurteilt. Damit ist das Unternehmen eine der am häufigsten bewerteten Immobiliengesellschaften im deutschsprachigen Raum. Zum Jahresende 2013 empfahlen sieben Analysten die conwert-Aktie zum Kauf. Darüber hinaus lagen vier „Halten" und eine „Verkaufen"-Empfehlung vor. Das durchschnittliche 12-Monats-Kursziel lag bei 10,28 € mit einer Spannweite von 8,60 € bis 11,50 €.

Die conwert-Aktie wurde zum Stichtag 31. Dezember 2013 von den Analysten folgender Institute bewertet:

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

Informationen zur conwert-Aktie

Investor Relations-Manager	Dr. Clemens Billek
Aktionärs-Hotline	+43/1/521 45-700
E-Mail	cwi@conwert.at
Website	www.conwert.com
Wiener Börse	CWI
Bloomberg	CWI AV
Reuters	CONW.VI
ISIN	AT0000697750
Art der Aktien	Stammaktien
Anzahl der Aktien inkl. eigener Aktien	85.359.273
Grundkapital	426,79 Mio €
Segment	Wiener Börse, Amtlicher Handel
Indizes	ATX, ATX-Prime, IATX, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index
Specialist	Close Brothers Seydler Bank AG
Market Maker	Baader Bank AG, Erste Group Bank AG, Kepler Capital Markets S.A., KochBank GmbH Wertpapierhandelsbank, Raiffeisen Centrobank AG, Spire Europe Ltd., Virtu Financial Ireland Ltd.
Aktionärsstruktur per 31. Dezember 2013[*)]	Haselsteiner Familien-Privatstiftung 24,4 %, EARNEST Partners, LLC 5,0 %, Barclays Plc. 4,7 %[**)], institutionelle Investoren gesamt 52,3 %, Retail 20,3 %, eigene Aktien 3,0 %

*) FIL Limited (Fidelity) meldete im März 2014, über mehr als 5,0 % der Aktien zu verfügen.
**) Barclays Plc gab Ende Februar 2014 bekannt, über mehr als 5,0 % der Aktien zu verfügen.

„In unserer Wohnung geht’s manchmal rund. Da sind wir froh, eine verlässliche Hausverwaltung zu haben.“

Anne & Niki K., Wohnungsmieter
von conwert in Leipzig

LABOR

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführendes Direktorium

Mag. Clemens Schneider
Geschäftsführender Direktor - CEO (seit Februar 2014)
Geschäftsbereiche: Portfolio, Asset und Property Management | Akquisitionen und Verkauf | Immobiliendienstleistungen | Investor Relations und Konzernkommunikation

Mag. Thomas Doll
Geschäftsführender Direktor - CFO
Geschäftsbereiche: Finanzen | Controlling und Risikomanagement | Konzernrechnungswesen und Steuern | Recht und Beteiligungen | IT | Personal und Konzernorganisation

Verwaltungsrat

Johannes Meran, MBA
Vorsitzender des Verwaltungsrats

DI Alexander Tavakoli, MSc
Stv. Vorsitzender des Verwaltungsrats

Mag. Kerstin Gelbmann
Mitglied des Verwaltungsrats

Dr. Eveline Steinberger-Kern
Mitglied des Verwaltungsrats

Details zu den Organen der Gesellschaft finden sich im Corporate Governance Bericht.

Corporate Governance Bericht

Eine transparente Unternehmenskommunikation stellt für den Verwaltungsrat und das Geschäftsführende Direktorium von conwert einen wichtigen Eckpfeiler zur nachhaltigen Wertschaffung dar. conwert hat sich als erste österreichische Immobiliengesellschaft bereits im Jahr 2005 zur freiwilligen Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) verpflichtet. Der ÖCGK stellt für alle börsenotierten österreichischen Aktiengesellschaften sowie in Österreich eingetragenen börsenotierten Europäischen Aktiengesellschaften einen Ordnungsrahmen für die Leitung und Überwachung des Unternehmens dar, der sich auch an international üblichen Standards für gute Unternehmensführung orientiert. Auf der Website www.corporate-governance.at ist der ÖCGK in der jeweils geltenden Fassung abrufbar.

Die für das Geschäftsjahr 2013 relevante Fassung des ÖCGK vom Juli 2012 umfasst insgesamt 90 Regelungen, die aus L-, C-, und R-Regeln bestehen. „L-Regeln" (Legal Requirement) basieren auf zwingenden gesetzlichen Anforderungen. „C-Regeln" (Comply or Explain) sind international übliche Normen. Die Nichteinhaltung bzw. Abweichungen müssen erklärt und begründet werden. Darüber hinaus enthält der ÖCGK auch noch „R-Regeln" (Recommendation), die einen Empfehlungscharakter haben. conwert hat die Einhaltung der Kodexbestimmungen extern von der Univ. Prof. DDr. Waldemar Jud Corporate Governance Forschung CGF GmbH evaluieren lassen.

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

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

Im Geschäftsjahr 2013 wurden sämtliche L-Regeln eingehalten, bei den C-Regeln gab es drei Erklärungen:

Erklärung zu C-Regel 16 und 17 des ÖCGK:
Das Geschäftsführende Direktorium bestand während des Zeitraums Februar bis September 2013 aus zwei gleichberechtigten Geschäftsführenden Direktoren ohne einen Vorsitzenden, wobei bei Stimmengleichheit entsprechend der grundsätzlichen Konzeption eines monistischen Systems eine Devolution an den Verwaltungsrat stattfindet.

Stavros Efremidis war von Februar bis September 2013 Geschäftsführender Direktor der Gesellschaft. Seit dem Ausscheiden von Stavros Efremidis bis zum Antritt von Mag. Clemens Schneider als Geschäftsführender Direktor und CEO im Februar 2014 war Mag. Thomas Doll einziger Geschäftsführender Direktor. In der Zeit der strategischen Neuausrichtung wurden die wesentlichen Kommunikationsaufgaben vom Verwaltungsratsvorsitzenden wahrgenommen, um eine kontinuierliche Kommunikationslinie gegenüber allen Stakeholdern zu wahren.

Dem Regelungsgedanken der C-Regeln 16 und 17 wurde dem Grunde nach insofern Folge getragen, als der Verwaltungsrat in einer monistischen SE wie conwert stärker in die operativen Belange der Gesellschaft involviert ist.

Erklärung zu C-Regel 27 des ÖCGK:
Die Vergütung der Geschäftsführenden Direktoren knüpfte auch 2013 an nachhaltige und langfristige Leistungskriterien an. Aufgrund der großen Verschiebungen bei der Portfolio-Zusammensetzung wurde jedoch 2013 von mehrjährigen Leistungskriterien Abstand genommen. Für die kommenden Jahre sowie für die Vergütung des neuen Geschäftsführenden Direktors, Mag. Clemens Schneider, wird eine mehrjährige Vergütung wieder aufgenommen.

Aktionäre und Hauptversammlung

conwert verfügt über eine breit diversifizierte Aktionärsbasis. Auf Basis der conwert im April 2012 zugegangenen Beteiligungsmeldung verfügt die Haselsteiner Familien-Privatstiftung über 24,4 % der Aktien. EARNEST Partners, LLC gab im Oktober 2013 bekannt, über mehr als 5 % der Aktien zu verfügen. Im Jänner 2014 meldete FIL Limited (Fidelity) über mehr als 4 % der Aktien zu verfügen und Barclays Plc gab im Februar 2014 bekannt 5,9 % der Aktien zu besitzen. Der Anteil der eigenen Aktien betrug zum Berichtsstichtag 3,0 %. conwert unterstützt ihre Aktionäre bei der Teilnahme an der Hauptversammlung, so dass ihnen die Ausübung ihrer Aktionärsrechte ermöglicht wird. Die Einberufung erfolgt gemäß AktG und ÖCGK spätestens vier Wochen vor einer ordentlichen und drei Wochen vor einer außerordentlichen Hauptversammlung. 2013 fand nur die ordentliche Hauptversammlung am 8. Mai statt. Alle Hauptversammlungsunterlagen werden nach Möglichkeit spätestens drei Wochen vor der Hauptversammlung auf der Website veröffentlicht und stehen den Aktionären dort gemeinsam mit den Abstimmungsergebnissen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten auch nach der Hauptversammlung zur Verfügung.

Zusammenwirken der Geschäftsführenden Direktoren und des Verwaltungsrats

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

Geschäftsführende Direktoren

Im Jahr 2013 waren Mag. Thomas Doll und Stavros Efremidis Geschäftsführende Direktoren. Der Verwaltungsrat verlängerte den Vertrag von Mag. Thomas Doll als Geschäftsführender Direktor und CFO im Februar 2013 vorzeitig bis Ende Juni 2017. Stavros Efremidis wurde im Februar 2013 zum Geschäftsführenden Direktor und COO für das Deutschlandgeschäft sowie Procurement und Vertriebssteuerung bestellt. Er wechselte im Zuge der Übernahme von KWG Kommunale Wohnen AG (KWG) vom Vorstand der KWG ins Geschäftsführende Direktorium von conwert. Nach Integration der KWG in den Konzern hat der Verwaltungsrat den Vertrag mit Stavros Efremidis einvernehmlich gelöst und ihn als Geschäftsführenden Direktor abberufen. Die getroffene Vereinbarung berücksichtigt die Umstände des Ausscheidens sowie die wirtschaftliche Lage des Unternehmens und deckt alle Ansprüche aus fixer, variabler und sonstiger Vergütung ab. Mit Wirkung zum 1. Februar 2014 wurde Mag. Clemens Schneider zum Geschäftsführenden Direktor und CEO bestellt. Die Agenden von Stavros Efremidis wurden interimistisch durch Mag. Thomas Doll wahrgenommen.

Geschäftsführendes Direktorium	Verantwortungsbereich	Erstbestellung	Ende der Funktionsperiode	Weitere Organfunktionen in Aufsichts- bzw. Verwaltungsräten oder vergleichbare Funktionen in anderen in- und ausländischen, nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften
Mag. Thomas Doll, geb. 27.12.1965	Finanzen, Controlling / Risikomanagement / IKS, Konzernrechnungswesen und Steuern, Recht und Beteiligungen, IT, Personal; Bestandsmanagement, Dienstleistungen und Verkauf in Österreich und übrige Länder (interimistisch vor und nach dem Ausscheiden von Stavros Efremidis dessen Agenden interimistisch)	September 2010	Juni 2017	Keine
Stavros Efremidis, geb. 27.09.1968	Bestandsmanagement, Dienstleistungen, Akquisitionen und Verkauf in Deutschland sowie Vertriebssteuerung und Procurement	Februar 2013	September 2013	Keine

Arbeitsweise der Geschäftsführenden Direktoren

Die Geschäftsführenden Direktoren führen die ihnen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zugewiesenen Geschäfte der Gesellschaft und vertreten sie neben dem Verwaltungsrat nach außen. Über den Großteil des Jahres 2013 gab es zwei Geschäftsführende Direktoren, Mag. Thomas Doll und Stavros Efremidis. Sämtliche Agenden von Stavros Efremidis wurden vor seinem Antritt und nach seiner Abberufung als Geschäftsführender Direktor bis zum Antritt von Mag. Clemens Schneider als Geschäftsführender Direktor und CEO am 1. Februar 2014 interimistisch von Mag. Thomas Doll wahrgenommen. Die Geschäftsordnung für die Geschäftsführenden Direktoren enthält Informations- und Berichtspflichten an den Verwaltungsrat sowie einen Katalog jener Maßnahmen, die der Zustimmung durch den Verwaltungsrat bedürfen. Zur wechselseitigen Information und Entscheidungsfindung in allen Angelegenheiten, die der Genehmigung des Geschäftsführenden Direktoriums bedürfen, dienten insbesondere die regelmäßig stattfindenden Direktoriumssitzungen.

Vergütung der Geschäftsführenden Direktoren

Das Vergütungssystem für die Mitglieder des Geschäftsführenden Direktoriums sieht einen fixen sowie einen variablen Gehaltsbestandteil vor. Stock Options-Programme sowie eine Pensionsregelung bestehen nicht.
Die Gesamtbezüge gliedern sich in ein Fixgehalt sowie einen variablen Gehaltsbestandteil bzw. eine Erfolgsbeteiligung. Für die Zuerkennung der Erfolgsbeteiligung sind verschiedene qualitative und quantitative Kriterien ausschlaggebend.

Je nach Erreichen der Erfolgskriterien kann der variable Anteil des Gehalts bis zu 225.000,00 € pro Geschäftsjahr betragen.

Die Erfolgsbeteiligung setzte sich 2013 aus folgenden Komponenten zusammen und knüpft insbesondere an nachhaltige und langfristige Kriterien an:

(1) EBT-Zielerreichung (50 % Erfolgsbeteiligung),
(2) Erreichung bereichsübergreifender Ziele (30 % Erfolgsbeteiligung),
(3) Erreichung von durch den Verwaltungsrat definierten individuellen Zielen (20 % variable Erfolgsbeteiligung)

Diese variablen, erfolgsabhängigen Gehaltsbestandteile wurden im Jahr 2011 neu erarbeitet und kamen auch im Geschäftsjahr 2013 für die zwei Geschäftsführenden Direktoren Mag. Thomas Doll und Stavros Efremidis zur Anwendung. Die Aufschlüsselung der gesamten Bezüge der beiden Geschäftsführenden Direktoren wird in unten angeführter Tabelle gezeigt.

Vergütung der Geschäftsführenden Direktoren 2013 (Angaben in €)

	Fixer Bezug	Variabler Bezug	Abfertigung	Sachbezug	Gesamt
Mag. Thomas Doll	237.650,00	216.500,00	-	7.374,36	461.524,36
Stavros Efremidis (im September 2013 ausgeschieden)	236.041,60	-	245.000,00	12.868,50	493.910,10
Summe	**473.691,60**	**216.500,00**	**245.000,00**	**20.242,86**	**955.434,46**

Für ausscheidende Geschäftsführende Direktoren galt 2013 folgende Abfertigungsregelung:

+ **Abfertigung infolge frühzeitigen Ausscheidens:**
  Geschäftsführende Direktoren haben bei vorzeitiger Beendigung ihrer Funktionsperiode Anspruch auf ein bis höchstens zwei Jahresbruttoentgelte, wobei die Auszahlung als Einmalzahlung zu erfolgen hat und am Beendigungstermin ohne Abzinsung zur Zahlung an den ausgeschiedenen Geschäftsführenden Direktor fällig ist. Bei frühzeitiger Beendigung der Funktionsperiode aus einem vom Geschäftsführenden Direktor zu vertretenden wichtigen Grund besteht kein Anspruch auf Abfertigung. Für den Fall eines Kontrollwechsels gibt es keine gesonderte Abfertigungsregelung. Die aus Anlass der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit als Geschäftsführender Direktor getroffenen Vereinbarungen über Abfindungszahlungen berücksichtigen die Umstände des Ausscheidens des betreffenden Geschäftsführenden Direktors und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens. Die Abfertigung im Zuge des Ausscheidens von Stavros Efremidis betrug 245.000,00 €. Damit ist bzw. sind auch der variable Bezug für 2013 und allfällige sonstige Ansprüche abgedeckt.
+ **Abfertigung infolge Nichtverlängerung bzw. altersbedingten Ausscheidens:**
  Endet der Anstellungsvertrag mit Ablauf der Funktionsperiode, weil der Verwaltungsrat dem Geschäftsführenden Direktor weder die Fortsetzung noch den Neuabschluss des Anstellungsvertrags zu gleichen Bedingungen angeboten oder ihn für eine weitere Funktionsperiode bestellt hat, steht dem betreffenden Geschäftsführenden Direktor eine Abfertigung zu, die nach der ersten Funktionsperiode einen halben Jahresbruttobezug und nach der zweiten Funktionsperiode einen ganzen Jahresbruttobezug beträgt.

Verwaltungsrat

Verwaltungsrat	Funktion	Erstbestellung	Ende der Funktions-periode	Weitere Aufsichts- bzw. Verwaltungsratsmandate und vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen Gesellschaften
Johannes Meran, MBA, geb. 22.02.1972	+ Vorsitzender des Verwaltungsrats + Stv. Vorsitzender des Prüfungsausschusses	Oktober 2010	o. HV 2015[*)]	+ Vorsitzender des Aufsichtsrats der ECO Business-Immobilien AG + Mitglied des Aufsichtsrats der KWG Kommunale Wohnen AG + Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats der TPI Tourism Properties Invest AG
Dr. Franz Pruckner, MBA, geb. 20.05.1956	+ Stv. Vorsitzender des Verwaltungsrats (bis Ende 2013) + Vorsitzender des Prüfungs-ausschusses (bis Ende 2013) + Finanzexperte + Streubesitzvertreter	Oktober 2010	o. HV 2015[**)]	+ Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrats der ECO Business-Immobilien AG (bis Ende 2013)
DI Alexander Tavakoli, MSc geb. 06.08.1969	+ Stv. Vorsitzender des Verwaltungsrats (seit 2014) + Mitglied des Prüfungsausschusses	Mai 2011	o. HV 2016	+ Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrats der ECO Business-Immobilien AG (seit 2014)
Mag. Kerstin Gelbmann, geb. 30.05.1974	+ Mitglied des Verwaltungsrats + Vorsitzende des Prüfungs-ausschusses (seit 2014) + Finanzexpertin	Mai 2011	o. HV 2016	+ Mitglied des Aufsichtsrats der ECO Business-Immobilien AG + Mitglied des Aufsichtsrats der STRABAG SE + Mitglied des Aufsichtsrats der TPI Tourism Properties Invest AG
Dr. Eveline Steinberger-Kern, geb. 27.01.1972	+ Mitglied des Verwaltungsrats + Mitglied des Prüfungsausschusses + Streubesitzvertreterin	Mai 2011	o. HV 2016	+ Mitglied des Aufsichtsrats der ECO Business-Immobilien AG

[*)] Johannes Meran, MBA hat Ende November 2013 bekanntgegeben, dass er zur 13. ordentlichen Hauptversammlung am 7. Mai 2014 aus dem Verwaltungsrat ausscheiden und sein Verwaltungsratsmandat zurücklegen wird.
[**)] Dr. Franz Pruckner, MBA hat sein Verwaltungsratsmandat zum Jahresende 2013 aus persönlichen Gründen zurückgelegt.

Unabhängigkeit der Verwaltungsratsmitglieder

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

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

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

Die Mitglieder des Verwaltungsrats haben die Regel 53 des ÖCGK und die oben dargestellten Leitlinien als Kriterien für ihre Unabhängigkeit festgelegt. Gemäß dieser Regel sowie den angeführten Leitlinien des ÖCGK haben sich folgende Mitglieder des Verwaltungsrats im Geschäftsjahr 2013 für unabhängig erklärt:

+ Johannes Meran, MBA
+ Dr. Franz Pruckner, MBA
+ DI Alexander Tavakoli, MSc
+ Mag. Kerstin Gelbmann
+ Dr. Eveline Steinberger-Kern

Arbeitsweise des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse

Der Verwaltungsrat leitet die Gesellschaft und entscheidet in den ihm vom Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung zugewiesenen Angelegenheiten. Der Verwaltungsrat bestand 2013 aus fünf Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt wurden. Der Verwaltungsrat tritt während des Jahres zu Sitzungen zusammen, im Geschäftsjahr 2013 fanden zwölf ordentliche und sieben außerordentliche Sitzungen des Verwaltungsrats statt. Mit Ende des Jahres schied Dr. Franz Pruckner, MBA aus persönlichen Gründen aus dem Verwaltungsrat aus. DI Alexander Tavakoli, MSc wurde zum neuen Stellvertretenden Vorsitzenden des Verwaltungsrats gewählt und Mag. Kerstin Gelbmann zur neuen Vorsitzenden des Prüfungsausschusses.

2013 wurden neben dem Prüfungsausschuss, der gesetzlich verpflichtend einzurichten ist und dem alle Verwaltungsräte angehören, zwei weitere Ausschüsse – ein Personalausschuss und ein Revisionsausschuss – gebildet.

Prüfungsausschuss

2013 setzte sich der Prüfungsausschuss aus allen Mitgliedern des Verwaltungsrats zusammen.
Der Prüfungsausschuss diskutiert den Jahres- und Konzernabschluss und überwacht insbesondere den Rechnungslegungsprozess sowie die Abschluss- und Konzernabschlussprüfung. Er prüft und überwacht die Unabhängigkeit des Abschluss- bzw. Konzernabschlussprüfers und prüft darüber hinaus den Jahres- bzw. Konzernabschluss, den Lage- bzw. Konzernlagebericht, den Vorschlag der Geschäftsführenden Direktoren für die Gewinnverwendung und den Corporate Governance Bericht. Er bereitet die Feststellung des Jahresabschlusses vor und erstattet über seine Prüfungsergebnisse Bericht an den Verwaltungsrat, der jedoch bei conwert 2013 personenident mit dem Prüfungsausschuss war. Weiters bereitet der Prüfungsausschuss den Vorschlag des Verwaltungsrats für die Wahl des Abschlussprüfers bzw. Konzernabschlussprüfers vor.

Personalausschuss

Dem Personalausschuss gehörten neben Dr. Franz Pruckner, MBA als Vorsitzenden, Dr. Eveline Steinberger-Kern als stellvertretende Vorsitzende, Mag. Kerstin Gelbmann und DI Alexander Tavakoli, MSc als Mitglieder an.
Der Personalausschuss wurde für den Auswahlprozess zur Bestellung eines neuen Geschäftsführenden Direktors in der Funktion als CEO im Juli 2013 gebildet. Über die Tätigkeit des Personalausschusses wurde regelmäßig an den gesamten Verwaltungsrat berichtet. Nach Abschluss des von einem internationalen Personalberatungsunternehmen begleiteten strukturierten Auswahlprozesses wurde der Personalausschuss Ende November 2013 aufgelöst.

Revisionsausschuss

Dem Revisionsausschuss gehörten neben DI Alexander Tavakoli, MSc als Vorsitzender, Dr. Eveline Steinberger-Kern als stellvertretende Vorsitzende, Dr. Franz Pruckner, MBA und Mag. Kerstin Gelbmann, als Mitglieder an.
Der Revisionsausschuss wurde im September 2013 zur Prüfung in der Öffentlichkeit vorgebrachter Vorwürfe gegen die Gesellschaft und den Verwaltungsratsvorsitzenden im Rahmen der internen Revision gebildet. Er wurde dabei auch von Audit Partner als externer Prüfer unterstützt. Audit Partner kam zu dem Ergebnis, dass die Gremien von conwert sowie der Verwaltungsratsvorsitzende korrekt gehandelt haben. Dies wurde auch durch die Rechtsanwaltskanzleien Dorda Brugger Jordis und P+P Pöllath + Partners bestätigt. Über die Tätigkeit des Revisionsausschusses wurde regelmäßig an den gesamten Verwaltungsrat berichtet. Nach Abschluss der Prüfungen wurde der Revisionsausschuss Ende November 2013 wieder aufgelöst.

Anzahl der Sitzungen sowie Tätigkeit des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2013

Im Geschäftsjahr 2013 hat sich der Verwaltungsrat zu 19 Sitzungen zusammengefunden. Der Verwaltungsrat befasste sich im Geschäftsjahr 2013 mit allen Angelegenheiten die in seine Zuständigkeit fallen und die neben der Genehmigung des Geschäftsführenden Direktoriums auch die Zustimmung des Verwaltungsrats erfordern. Insbesondere standen im Vordergrund seiner Tätigkeit die in sein Pouvoir fallenden Immobiliengeschäfte, die Verabschiedung des Budgets, sowie die Überwachung der Einhaltung der beschlossenen Unternehmensstrategie und Compliance.
Neben den Beschlüssen in den Sitzungen wurden im Rahmen der oben genannten Verantwortungsbereiche einige Beschlüsse des Verwaltungsrats im Umlaufwege gefasst. Darüber hinaus waren 2013 drei Ausschüsse tätig. Neben dem Prüfungsausschuss wurden 2013 auch ein Personalausschuss und ein Revisionsausschuss gebildet, die regelmäßig im Rahmen von Verwaltungsratssitzungen an den Verwaltungsrat berichteten. Der Prüfungsausschuss und der Revisionsausschuss tagten im Geschäftsjahr 2013 drei Mal, der Personalausschuss sechs Mal.

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

Vergütung des Verwaltungsrats

Die Hauptversammlung am 26. Mai 2009 hat eine Vergütungsregelung für den Verwaltungsrat getroffen. Diese Vergütungsregelung kam auch im Geschäftsjahr 2013 zur Anwendung.

Vergütungssystem Verwaltungsrat pro Jahr (in €)

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

Vergütung Prüfungsausschuss

Ausschuss	Vorsitzender	Mitglied	Sitzungsgeld pro Sitzung*) in €
Prüfungsausschuss	50 % der fixen Vergütung	25 % der fixen Vergütung	2.500,00

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

Vergütung weitere Ausschüsse

Ausschuss	Vorsitzender	Mitglied	Sitzungsgeld pro Sitzung*) in €
Pro Ausschuss	25 % der fixen Vergütung	12,5 % der fixen Vergütung	2.500,00

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

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

Vergütung des Verwaltungsrats 2013

	Johannes Meran, MBA	Mag. Kerstin Gelbmann	Dr. Eveline Steinberger-Kern	Dr. Franz Pruckner, MBA	DI Alexander Tavakoli, MSc	
Funktion	+ Vorsitzender des Verwaltungsrats + Stv. Vorsitzender des Prüfungs-ausschusses + Kein Mitglied des Personal-ausschusses + Kein Mitglied des Revisions-ausschusses	+ Mitglied des Verwaltungsrats + Mitglied des Prüfungs-ausschusses + Finanzexperte + Mitglied des Personal-ausschusses + Mitglied des Revisions-ausschusses	+ Mitglied des Verwaltungsrats + Mitglied des Prüfungs-ausschusses + Stv. Vorsitzende des Personal-ausschusses + Stv. Vorsitzende des Revisions-ausschusses	+ Stellv. Vorsitzender des Verwaltungsrats + Vorsitzender des Prüfungs-ausschusses + Finanzexperte + Vorsitzender des Personal-ausschusses + Mitglied des Revisions-ausschusses	+ Mitglied des Verwaltungsrats + Mitglied des Prüfungs-ausschusses + Mitglied des Personal-ausschusses + Vorsitzender des Revisions-ausschusses	
Fixe Vergütung	50.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	25.000,00 €	15.000,00 €	
Funktionsperiode	seit Oktober 2010	seit Mai 2011	seit Mai 2011	seit Oktober 2010	seit Mai 2011	
Vergütung (in €)						**Gesamt 2013**
Fixe Vergütung	50.000,00	15.000,00	15.000,00	25.000,00	15.000,00	120.000,00
Prüfungsausschuss	12.500,00	3.750,00	3.750,00	12.500,00	3.750,00	36.250,00
Personalausschuss	-	937,50	937,50	0*)	937,50	2.812,50
Revisionsausschuss	-	937,50	937,50	0*)	937,50**)	2.812,50
Sitzungsentgelt	47.500,00	60.000,00	60.000,00	62.500,00	62.500,00	292.500,00
Gesamtbetrag	**110.000,00**	**80.625,00**	**80.625,00**	**100.000,00**	**83.125,00**	**454.375,00**

*) Regelung über die Deckelung der Zuschläge für Ausschuss-Mitgliedschaften
**) Regelung über die Deckelung der Zuschläge für Ausschuss-Mitgliedschaften, daher bei DI Alexander Tavakoli, MSc trotz seines Vorsitzes im Revisionsausschuss lediglich eine Vergütung eines normalen Ausschussmitglieds (die Vergütung für den Vorsitz im Revisionsausschuss würde die Grenze der Regelung über die Deckelung der Zuschläge für Ausschuss-Mitgliedschaften übersteigen)

Zustimmungspflichtige Geschäfte mit Verwaltungsratsmitgliedern

Mit dem Verwaltungsratsmitglied DI Alexander Tavakoli, MSc bestand seit 2012 ein vom Verwaltungsrat genehmigter Vertrag über die Erbringung von Beratungsleistungen insbesondere im Zusammenhang mit der Entwicklung von Planungs- und Vergabegrundlagen und dem Ausbau und der Entwicklung der Bau-/Planungsabteilung bei conwert. Der Vertrag wurde von DI Alexander Tavakoli, MSc nach der Verstärkung des Geschäftsführenden Direktoriums mit Mag. Clemens Schneider als CEO mit Wirkung zum Ende März 2014 aufgekündigt. Der Vertrag wurde auf Tagessatzbasis abgerechnet und war mit 100.000,00 € pro Jahr gedeckelt. 2013 wurden von DI Alexander Tavakoli, MSc aus diesem Vertragsverhältnis heraus 49.000,00 € in Rechnung gestellt.

Darüber hinaus wurden mit der STRABAG Property and Facility Services GmbH, einem Konzernunternehmen der STRABAG SE, in Österreich für einige Immobilien Facility Management-Verträge abgeschlossen. Aufgrund dieser Verträge wurden Leistungen von nur geringem Ausmaß abgerechnet. Das Entgelt der Aufträge mit der STRABAG Property and Facility Services GmbH betrug 2013 246.873,81 €.

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

Fördermaßnahmen gemäß § 243b Abs. 2 Unternehmensgesetzbuch

Gemäß § 243b Abs. 2 Z 2 Unternehmensgesetzbuch idgF sind Maßnahmen, die zur Förderung von Frauen im Geschäftführenden Direktorium, im Verwaltungsrat und in leitenden Stellen des Unternehmens iSd § 80 Aktiengesetz gesetzt wurden, anzugeben. conwert erklärt dazu, dass Frauen und Männer gleichermaßen leistungsbezogen gefördert werden und daher kein spezielles Förderprogramm für Frauen besteht. In der 10. ordentlichen Hauptversammlung vom 20. Mai 2011 wurden zwei Frauen, Mag. Kerstin Gelbmann und Dr. Eveline Steinberger-Kern, in den Verwaltungsrat gewählt. Somit ist der Verwaltungsrat von conwert seit Unternehmensgründung weiterhin zu 40 % mit weiblichen Verwaltungsratsmitgliedern besetzt.

Versicherung

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

Corporate Governance - Externe Evaluierung

conwert hat gemäß Regel 62 des ÖCGK die Einhaltung der Kodexbestimmungen für das Geschäftsjahr 2013 extern von der Univ. Prof. DDr. Waldemar Jud Corporate Governance Forschung CGF GmbH evaluieren und einen Bericht über die externe Evaluierung der Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex verfassen lassen. Der Bericht steht auf www.conwert.com unter dem Menüpunkt „Investor Relations/Corporate Governance/Externe Evaluierung" zum Download bereit.

Compliance

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

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

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

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

Directors' Dealings

Transaktionen von Mitgliedern des Managements mit Finanzinstrumenten von conwert werden gemäß § 48d Abs. 4 Börsegesetz auf der Unternehmenswebsite www.conwert.com unter „Investor Relations/Corporate Governance/Directors' Dealings" veröffentlicht und der Finanzmarktaufsicht gemeldet. 2013 wurden keine entsprechenden Transaktionen gemeldet.

Mitgliedern des Verwaltungsrats und des Geschäftsführenden Direktoriums direkt und indirekt zurechenbare Aktien stellen sich zum Jahresende 2013 wie folgt dar:

Name	Anzahl per 31.12.2013[*)]	in %
Mitglieder des Verwaltungsrats		
Johannes Meran, MBA	-	-
Dr. Franz Pruckner, MBA	-	-
Dr. Eveline Steinberger-Kern	-	-
Mag. Kerstin Gelbmann	-	-
DI Alexander Tavakoli, MSc	-	-
Summe Verwaltungsrat	**-**	**-**
Geschäftsführende Direktoren		
Mag. Thomas Doll	1.175	<0,1
Stavros Efremidis (abberufen Ende September 2013)	275.000	0,3
Summe Geschäftsführende Direktoren	**276.175**	**0,3**
Gesamtsumme	**276.175**	**0,3**

[*)] Der Aktienbestand von Stavros Efremidis reflektiert die von ihm gemeldete Anzahl an Aktien im Zeitpunkt der Abberufung als Geschäftsführender Direktor im September 2013.

Wien, am 25. März 2014

Das Geschäftsführende Direktorium der
conwert Immobilien Invest SE

Mag. Clemens Schneider
Geschäftsführender Direktor (CEO)

Mag. Thomas Doll
Geschäftsführender Direktor (CFO)

Der Verwaltungsrat der
conwert Immobilien Invest SE

Johannes Meran, MBA
Vorsitzender

DI Alexander Tavakoli, MSc
Stellvertretender Vorsitzender

Mag. Kerstin Gelbmann
Mitglied

Dr. Eveline Steinberger-Kern
Mitglied

Stellungnahme des Revisionsausschusses des Verwaltungsrats von conwert

Die Wiener Wirtschaftsprüfergesellschaft „Audit Partner Austria Wirtschaftsprüfer GmbH" hat im Auftrag des Revisionsausschusses des Verwaltungsrats der conwert Immobilien Invest SE eine interne Revision durchgeführt. Im Rahmen dieser unabhängigen Prüfung wurden zwei Sachverhalte untersucht:

(1) Der Erwerb des sogenannten Goud-Portfolios durch conwert im August 2012 in dessen Folge Anteile mehrheitlich an einen Finanzierungspartner weitergegeben wurden.
(2) Die Mandatsvereinbarung mit Currus Capital respektive Herrn Stefan Staubach für Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Akquisition eines Mehrheitsanteils an der KWG Kommunale Wohnen AG im Dezember 2012.

Die interne Revision hatte das Ziel zu prüfen, ob es bei diesen Transaktionen zu einem etwaigen Verstoß gegen gängige Compliance-Regeln oder zu sonstigen unrechtmäßigen Handlungen gekommen ist.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft kommt in ihrem Abschlussbericht zu dem eindeutigen Ergebnis, dass beide Transaktionen transparent und in voller Übereinstimmung mit den geltenden Compliance-Regeln durchgeführt wurden. Es haben sich keine Hinweise ergeben, die auf straf- bzw. zivilrechtliche oder unternehmens- bzw. börserechtliche Verstöße hindeuten. Darüber hinaus wurde bestätigt, dass es sich hierbei nicht um Related Party-Transaktionen handelte und conwert somit auch keine besonderen Offenlegungsvorschriften zu beachten hatte.

Im Ergebnis bleibt somit festzuhalten, dass die Gremien von conwert und insbesondere der Verwaltungsratsvorsitzende sich nichts zu Schulden haben kommen lassen. Der Verwaltungsrat von conwert sieht somit etwaige Vorwürfe als unbegründet und geklärt an.

DI Alexander Tavakoli, MSc
Stv. Vorsitzender des Verwaltungsrats
Vorsitzender des Revisionsausschusses

Bericht des Verwaltungsrats
gemäß § 41 SE-Gesetz

Der Verwaltungsrat der conwert Immobilien Invest SE hat im arbeitsintensiven und erfolgreichen Geschäftsjahr 2013 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Gesellschaft strategisch geleitet. Er hat dabei das an die Geschäftsführenden Direktoren delegierte Tagesgeschäft der Gesellschaft überwacht und die Geschäftsführenden Direktoren beratend begleitet sowie das Budget für das Geschäftsjahr 2013 beschlossen. Dabei hat sich der Verwaltungsrat von den Direktoren auch regelmäßig und umfassend schriftlich und mündlich in und außerhalb von Verwaltungsratssitzungen über den Gang der Geschäfte, die wirtschaftliche Lage des Unternehmens sowie die Entwicklung der Gruppe unterrichten lassen.

Der Verwaltungsrat setzte sich 2013 wie folgt zusammen:

+ Johannes Meran, MBA, Vorsitzender
+ Dr. Franz Pruckner, MBA, Stellvertretender Vorsitzender
+ Mag. Kerstin Gelbmann, Mitglied
+ Dr. Eveline Steinberger-Kern, Mitglied
+ DI Alexander Tavakoli, MSc, Mitglied

Der Verwaltungsrat bestand bis zum 31. Dezember 2013 aus fünf Mitgliedern. Dr. Franz Pruckner, MBA legte sein Verwaltungsratsmandat zum Jahresende 2013 aus persönlichen Gründen nieder. DI Alexander Tavakoli, MSc wurde zum neuen Stellvertretenden Vorsitzenden des Verwaltungsrats gewählt.

Wie schon 2012 befasste sich der Verwaltungsrat in seiner Gesamtheit mit allen Angelegenheiten, die in seine Zuständigkeit fallen. Im gesetzlich verpflichtend einzurichtenden Prüfungsausschuss waren während des gesamten Jahres 2013 alle fünf Verwaltungsräte Mitglied. Zwischen Verwaltungsrat und Prüfungsausschuss bestand daher auch 2013 Personenidentität. Vorsitzender des Prüfungsausschusses war Dr. Franz Pruckner, MBA. Mit seinem Ausscheiden aus dem Verwaltungsrat zum Jahresende 2013 wurde Mag. Kerstin Gelbmann zur neuen Vorsitzenden des Prüfungsausschusses gewählt. Neben dem Prüfungsausschuss wurde 2013 auch ein Personal- und ein Revisionsausschuss errichtet. Vorsitzender des Personalausschusses war Dr. Franz Pruckner, MBA. Stellvertretende Vorsitzende war Dr. Eveline Steinberger-Kern. Mag. Kerstin Gelbmann und DI Alexander Tavakoli, MSc waren beide Mitglied. Im Revisionsausschuss war DI Alexander Tavakoli, MSc Vorsitzender, Dr. Eveline Steinberger-Kern stellvertretende Vorsitzende und Mag. Kerstin Gelbmann und Dr. Franz Pruckner, MBA Mitglied.

Der Verwaltungsrat befasste sich gemäß Geschäftsordnung mit jedem Immobilieninvestment mit einem Gegenwert von mehr als 3 Mio €. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang für 2013 insbesondere der Zukauf eines Wohnimmobilienportfolios mit rund 4.000 Wohneinheiten in Deutschland, der vom Verwaltungsrat im August beschlossen wurde. Darüber hinaus war die Arbeit des Verwaltungsrats 2013 insbesondere von der Umstrukturierung der Geschäftsaktivitäten in Deutschland geprägt. Im Geschäftsjahr 2013 fanden insgesamt 19 Verwaltungsratssitzungen statt.

Zum Zweck der Verstärkung des Direktoriums durch einen CEO wurde im Verwaltungsrat im Juli 2013 ein Personalausschuss gebildet. Der Personalausschuss führte einen strukturierten Auswahlprozess durch. Dabei wurde er von einem internationalen Personalberatungsunternehmen begleitet. Im November wurde die Bestellung von Mag. Clemens Schneider zum neuen CEO angekündigt, die per Februar 2014 erfolgte. Der Personalausschuss tagte 2013 sechs Mal und wurde nach Beendigung des Auswahlverfahrens wieder aufgelöst.

Der Revisionsausschuss wurde im September 2013 zur Prüfung in der Öffentlichkeit vorgebrachter Vorwürfe gegen die Gesellschaft und den Verwaltungsratsvorsitzenden im Rahmen der internen Revision gebildet. Er wurde dabei auch von Audit Partner als externer Prüfer unterstützt. Audit Partner kam zu dem Ergebnis, dass die Gremien von conwert sowie der Verwaltungsratsvorsitzende durchwegs korrekt gehandelt haben. Dies wurde auch durch die Rechtsanwaltskanzleien Dorda Brugger Jordis und P+P Pöllath + Partners bestätigt. Es fanden drei Revisionsausschusssitzungen statt. Nach Beendigung der Prüfungstätigkeiten wurde der Ausschuss wieder aufgelöst.

Der Prüfungsausschuss diskutierte insbesondere den Jahres- und Konzernabschluss samt Lageberichten, den Corporate Governance Bericht, die Prüfberichte sowie den Management Letter des Abschlussprüfers und berichtete darüber dem Verwaltungsrat. Weiters befasste sich der Prüfungsausschuss mit der Wahl und der Vergütung des Abschlussprüfers. Der Prüfungsausschuss tagte 2013 drei Mal.

Der von den Geschäftsführenden Direktoren aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 und der Lagebericht der conwert Immobilien Invest SE sowie der Konzernabschluss und Konzernlagebericht der conwert-Gruppe für das Geschäftsjahr 2013 wurden durch 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 jeweils den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die Einklangsprüfung des Corporate Governance Berichts nach § 243b UGB wurde 2013 von der Univ. Prof. DDr. Waldemar Jud Corporate Governance Forschung CGF GmbH durchgeführt und hat in ihrem abschließenden Ergebnis zu keinen Beanstandungen Anlass gegeben.

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

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

Wien, am 25. März 2014

Für den Verwaltungsrat

Johannes Meran, MBA
Vorsitzender des Verwaltungsrats

Corporate Social Responsibility

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

Im Rahmen des Geschäftsberichts 2013 hat conwert der Nachhaltigkeitsberichterstattung erstmals die von der Global Reporting Initiative (GRI) für diesen Zweck erarbeiteten G4 Leitlinien zugrunde gelegt und die Berichterstattung der Überprüfung durch einen Wirtschaftsprüfer unterziehen lassen. Der Bestätigungsbericht befindet sich auf Seite 50 des Geschäftsberichts. Der Berichtszeitraum für die bereitgestellten Informationen ist das Geschäftsjahr 2013. conwert hat beschlossen, die Nachhaltigkeitsberichterstattung nach den GRI G4 Leitlinien, Kernoption jährlich im Rahmen des Geschäftsberichts zu veröffentlichen.

Die Berichtsinhalte für die Nachhaltigkeitsberichterstattung von conwert wurden im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse festgelegt. Dabei wurden zunächst Hauptthemen aus allgemeinen Megatrends abgeleitet und kategorisiert. Im Einzelnen wurden folgende Kategorien analysiert:

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

Zudem erfolgte im Rahmen dieses Prozesses eine Erhebung und Bewertung wesentlicher Aspekte innerhalb der einzelnen Kategorien.

Bei der Ermittlung wesentlicher Aspekte innerhalb und außerhalb des Unternehmens ergaben sich in den einzelnen Kategorien die folgenden Aspekte, die sowohl für das Unternehmen als auch für dessen interne und externe Stakeholder als wesentlich erachtet werden:

Leadership & Governance

+ Unternehmensführung, regulatorische und rechtliche Herausforderungen
+ Einhaltung des Verhaltenskodex
+ Compliance
+ Geschäftsethik und competitive behaviour
+ Transparenz bei der Auswahl von Lieferanten

Human Capital

+ Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz
+ Schulungen und Weiterbildung
+ Diversität und Chancengleichheit

Social Capital

+ Kommunikation intern und extern mit definierten Stakeholdergruppen (Mieter, Mitarbeiter, Kooperationspartner im Baubereich und Geschäftspartner, Aktionäre)
+ Mieterzufriedenheit

Business Model & Innovation

+ Unternehmensstrategie
+ langfristige Wirtschaftlichkeit der Kernaktivitäten durch Einbeziehung von nachhaltigen Zielen
+ Qualität und Sicherheit
+ Sozialer Wert der Projekte

Environment

+ Management der Energieressourcen
+ Energiebedarf des Immobilienportfolios
+ Energieverbrauch an eigenen Standorten
+ Bewusstsein für ökologische Themen bei Mitarbeitern schaffen

Im Vergleich zu früheren Berichtszeiträumen wurden die Themen, über die im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung berichtet wird, anhand einer Wesentlichkeitsanalyse angepasst und erweitert. Diese Themen sind in verschiedene Teile des Geschäftsberichts integriert worden. Eine Auflistung dazu befindet sich im Appendix im Abschnitt GRI-Content Index.

Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers zur Nachhaltigkeit

Die obersten für Nachhaltigkeit zuständigen Organe innerhalb des conwert-Konzerns sind die Geschäftsführenden Direktoren und der Verwaltungsrat. Diese werden bei der Wahrnehmung ihrer nachhaltigkeitsbezogenen Aufgaben durch ein aus zwei Personen bestehendes Team unterstützt, das explizit mit der Bearbeitung von Nachhaltigkeitsthemen bei conwert befasst ist.

In ihrer Eigenschaft als höchste Entscheidungsträger geben die Geschäftsführenden Direktoren und der Verwaltungsrat von conwert die folgende Erklärung zur Nachhaltigkeit ab:

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

In Fragen der Nachhaltigkeit konzentriert sich conwert auf die Kategorien Leadership & Governance, Human Capital, Social Capital, Business Model & Innovation sowie Environment, die im Rahmen einer unternehmensspezifischen Wesentlichkeitsanalyse näher analysiert und evaluiert worden sind. Hierzu erklären die höchsten Entscheidungsträger im Einzelnen:

Leadership & Governance

Ein hohes Maß an Transparenz, die Einhaltung ethischer Grundprinzipien, die im Verhaltenskodex verankert sind, bei allen geschäftlichen Aktivitäten sowie die Schaffung von nachhaltigen Werten sind zentrale Elemente des Leitbildes für die Unternehmensführung von conwert.

Human Capital

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

Social Capital

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

Business Model & Innovation

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

Environment

conwert achtet bewusst auf die Erhaltung der Umwelt sowie einen schonenden und verantwortungsbewussten Umgang mit natürlichen Ressourcen. Deshalb werden Energieeffizienz berechnet sowie Reduktionsziele auf Gebäudeebene vor den geplanten Sanierungen analysiert. Darüber hinaus werden nach Möglichkeit umweltschonende Ressourcen und Materialien bei Sanierungen von conwert Liegenschaften genutzt und Maßnahmen zur Schaffung beziehungsweise zum Erhalt von natürlichen Lebensräumen ergriffen.

Die vorstehende Erklärung ist von der Überzeugung bestimmt, dass die Beständigkeit eines Unternehmens und die Steigerung des Unternehmenswertes auf Dauer nur dann erreicht werden können, wenn nicht die kurzfristige Renditemaximierung, sondern der Aufbau einer langfristig tragfähigen und durch Vertrauen, Sicherheit, Transparenz und Verantwortung geprägten Beziehung des Unternehmens zu seiner Umgebung im Fokus stehen und durch eine hohe Produkt- und Dienstleistungsqualität nachhaltige Werte geschaffen werden.

Geschäftsführende Direktoren

Mag. Clemens Schneider
CEO

Mag. Thomas Doll
CFO

Für den Verwaltungsrat

Johannes Meran, MBA
Vorsitzender des Verwaltungsrats

Leadership & Governance

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

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

Der Verhaltenskodex fasst länderübergreifend wesentliche Anforderungen an ein verantwortungsvolles und integeres Verhalten der conwert Mitarbeiter und Organe zusammen. Er soll dabei helfen, rechtliche und ethische Herausforderungen bei der täglichen Arbeit zu bewältigen und dafür eine Orientierung zu schaffen.

Im Geschäftspartnerkodex werden die Grundprinzipien der Zusammenarbeit von conwert mit ihren Partnern hinsichtlich der gesellschaftlichen Verantwortung, ethischer Grundsätze der Geschäftsbeziehungen, des Datenschutzes und einer transparenten Kommunikation festgehalten. In diesem Zusammenhang verfolgt conwert eine transparente Politik in der Kommunikation mit den Stakeholdern sowohl auf der Organisationsebene – mit den Mitarbeitern und den Aktionären als auch auf der Projektebene – mit den Mietern und Käufern von Immobilien sowie Geschäftspartnern.

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

Human Capital

Mitarbeiter

Die Mitarbeiter von conwert sind einer der entscheidenden Erfolgsfaktoren des Unternehmens. Sie vereinen in sich das umfangreiche fachliche Knowhow der Gesellschaft und tragen damit maßgeblich zum Unternehmenserfolg bei. In ihren Tochterunternehmen zählte conwert zum Jahresende 2013 an insgesamt 27 Standorten 518 Mitarbeiter. Der Rückgang gegenüber der Mitarbeiterzahl von 713 (inkl. KWG) zum Jahresende 2012 ist im Wesentlichen auf die Konzentration in den Kernregionen und die Zusammenlegung von Standorten zurückzuführen, die im Zuge der Optimierung der Konzernstrukturen erfolgte.

Mitarbeiteranzahl nach Gesellschaften und Regionen	
Österreich	
conwert Managementgesellschaften	101
conwert Hausverwaltung (RESAG)	53
Österreich gesamt	**154**
Deutschland	
conwert Managementgesellschaften	77
conwert Hausverwaltung (alt+kelber Immobilienverwaltung)	206
KWG-Gesellschaften	68
Deutschland gesamt	**351**
Übrige Länder	
Ungarn	2
Tschechische Republik	9
Ukraine	2
Übrige Länder gesamt	**13**
Mitarbeiteranzahl gesamt	**518**

Die Mitarbeiteranzahl beträgt in Österreich in der Wiener Zentrale 154, in Deutschland 351 und in den übrigen Ländern 13 Mitarbeiter. Die Mitarbeiter sind sowohl in Österreich als auch in Deutschland in Management- und Hausverwaltungsgesellschaften aufgeteilt. In den übrigen Ländern sind die Mitarbeiter lediglich im Managementbereich und im Asset Management tätig.

Mitarbeiteranteil weiblich	
Gesamt	61 %
1. Managementebene	29 %
2. Managementebene	36 %

Das Verhältnis von Frauen und Männern auf allen Management-Ebenen innerhalb der gesamten conwert-Gruppe war insgesamt beinahe ausgewogen, der Frauenanteil betrug zum Stichtag 61 %; auf der ersten Managementebene lag er bei 29 %, auf der zweiten Managementebene bei 36 %. Als erste Managementebene ist in diesem Zusammenhang der Verwaltungsrat und das Geschäftsführende Direktorium definiert. Insgesamt waren in Österreich und Deutschland 83 Mitarbeiter teilzeitbeschäftigt; weitere 21 Personen befanden sich in Karenz. Alle Arbeitnehmer in Österreich unterliegen einem Kollektivvertrag.

Die Zusammensetzung der Mitarbeiter wird derzeit nach einem Kriterium – nach dem Geschlecht – ausgewertet. In den nächsten zwei Jahren sollen weitere Kriterien – Alter und Ausbildungsstand – für die Auswertung hinzugezogen werden. Diese Angaben liegen derzeit lediglich für manche Regionen vor.

Neues Headquarter für Deutschland in Berlin

Ein wichtiger Meilenstein, insbesondere für die in Deutschland tätigen Mitarbeiter, war der Bezug des neuen Headquarters für Deutschland in Berlin. Dieser erfolgte im Zuge der Neustrukturierung der Aktivitäten in Deutschland, die eine Optimierung der personellen Ressourcen ebenso inkludierte wie Optimierungsmaßnahmen im Immobilienportfolio und die Konzentration auf ausgewählte Kernmärkte.

Das neue Deutschland-Headquarter befindet sich in einem modernen Bürogebäude in zentraler Lage mit hervorragender Infrastruktur. Es wurde nach ökologischen Gesichtspunkten gestaltet und mit ergonomischen Büromöbeln ausgestattet. Mit dem Bezug des neuen Büros und der Zusammenführung zuvor räumlich getrennter Bereiche an einem Standort sollen die interne Kommunikation verbessert und das Zusammengehörigkeitsgefühl der Beschäftigten gestärkt werden.

Einführung des elektronischen Personalakts

Durch die im Geschäftsjahr 2013 erfolgte Einführung des elektronischen Personalakts strebt conwert eine bessere, schnellere und effizientere Verwaltung der Personalagenden an. Im Zusammenhang mit der Einführung des elektronischen Personalakts wurden deshalb entsprechende Prozesse teils optimiert und teils völlig neu definiert.

Schulungen und Weiterbildung

Ein wichtiges Anliegen der Personalpolitik von conwert ist es, das fachliche Knowhow der Mitarbeiter auf dem neuesten Stand zu halten und entsprechend geeignete Weiterbildungsmaßnahmen sowohl in Österreich als auch in Deutschland anzubieten. Für einzelne Abteilungen wurden deshalb Bildungspläne erstellt und Weiterbildungsangebote unterbreitet. Letztere umfassten interne Weiterbildungsmaßnahmen ebenso wie Möglichkeiten zur individuellen Weiterbildung mithilfe externer Angebote.

Schulungen und Weiterbildung bei conwert 2013

	Schulungsstunden
Österreich	
Inhouse Schulungen mit internen bzw. externen Trainern	1.112
Externe Schulungen	1.154
Österreich gesamt	**2.266**
Deutschland	
Inhouse Schulungen mit internen bzw. externen Trainern	1.444
Deutschland gesamt	**1.444**
Österreich und Deutschland mit internen bzw. externen Trainern	**552**
Schulungsstunden gesamt	**4.262**
Schulungsstunden pro Mitarbeiter / Jahr	8,1

Bereichsübergreifende Weiterbildungsmaßnahmen fanden beispielsweise zum Mietrecht, zur Immobilienbewertung sowie zu technischen und steuerlichen Themen statt. Darüber hinaus wurden interne Schulungen zu den Themenfeldern SAP, Human Resources und Compliance durchgeführt. Um Führungskräfte und Personen aus dem Vertraulichkeitsbereich mit den Compliance-Richtlinien und Regeln vertraut zu machen und um einen bewussten und verantwortungsvollen Umgang mit vertraulichen Informationen sicherzustellen, hält conwert in regelmäßigen Abständen – einmal jährlich für bestehende Mitarbeiter sowie beim Eintritt von neuen Mitarbeitern – Schulungen ab. Zudem haben mehrere Nachwuchsführungskräfte ein von 2013 bis 2014 laufendes Trainingsprogramm begonnen. In den Hausverwaltungen des Konzerns wurden qualifizierte Schulabgänger eingestellt und erhielten das Angebot, eine Immobilienfachausbildung zu durchlaufen. Die Schulungsstunden gesamt im Geschäftsjahr 2013 lagen bei 4.262 Stunden, d.h. pro durchschnittliche Mitarbeiteranzahl des Geschäftsjahres 2013 8,1 Stunden pro Mitarbeiter und Jahr. In der Planung für die nächsten zwei Jahre soll die durchschnittliche Anzahl der Schulungsstunden pro Mitarbeiter weiterhin einen Ausbildungstag pro Jahr betragen.

Ein wichtiges Instrument der Personalpolitik von conwert sind die jährlichen Mitarbeitergespräche, die jeweils von den zuständigen Führungskräften mit allen Beschäftigten geführt werden. Die Mitarbeitergespräche bieten beiden Seiten die Möglichkeit für Feedback. Damit dokumentiert conwert zugleich das im Unternehmen gepflegte Prinzip flacher Hierarchien und eine offene Gesprächskultur.

Darüber hinaus hat conwert auch im Geschäftsjahr 2013 eine systematische Personalpolitik mit dem Ziel betrieben, geeignete Kandidaten für die Besetzung von freien Stellen innerhalb des Konzerns zu gewinnen und Nachwuchskräfte auf die Übernahme von neuen Aufgaben vorzubereiten. Um den bereits für conwert tätigen Mitarbeitern so Perspektiven zur beruflichen Weiterentwicklung innerhalb des Konzerns zu bieten, werden offene Positionen auch intern im Intranet ausgeschrieben.

Interne Kommunikation

Im Geschäftsjahr 2013 hat insbesondere die verstärkte Nutzung des Intranets zu Verbesserungen der internen Kommunikation beigetragen. Das Intranet von conwert ist zur Plattform für den konzernweiten Informationsaustausch geworden und wurde um neue Bereiche wie zum Beispiel ein schwarzes Brett oder einen eigenen Bereich für Auszubildende und Praktikanten erweitert. Der Zugriff auf das Intranet ist von Österreich und von Deutschland aus gleichermaßen möglich, was der Stärkung der länderübergreifenden internen Kommunikation zugutekommt.

Darüber hinaus wurde die Vernetzung der einzelnen Abteilungen in Österreich und Deutschland intensiviert, indem beispielsweise gemeinsame Besprechungen abgehalten und gemeinsame Planungen erstellt wurden.

Work-Life-Balance

conwert legt Wert auf eine möglichst ausgewogene Work-Life-Balance der Beschäftigten und sieht darin einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Motivation und zur Stärkung der Attraktivität als Arbeitgeber. Deshalb werden konzernweit verschiedene Möglichkeiten zur individuellen Arbeitszeitgestaltung angeboten. Dazu gehört die gleitende Arbeitszeit. Jedem Mitarbeiter wird beim Eintritt eine einzelvertragliche Vereinbarung über gleitende Arbeitszeit ausgehändigt.

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

Für die in Österreich ansässigen Mitarbeiter der conwert-Gruppe wurde die gesetzlich vorgeschriebene Evaluierung der psychosozialen Fehlbelastung vorgenommen. Positiv wurden dabei insbesondere die Arbeitsplatzumgebung und die arbeitszeitliche Aufteilung gewertet. Als Bereich mit Optimierungspotenzial wurde die Frage der klaren Arbeitsaufteilung bzw. -aufgaben identifiziert. Hierzu wird ein Plan für einen entsprechenden Verbesserungsprozess erstellt.

Gesundheitsmanagement

Am Standort Wien steht den Beschäftigten von conwert ein Betriebsarzt zur Verfügung. Zu dessen Aufgaben zählen vor allem die Durchführung von Impfaktionen und jährlichen Vorsorgeuntersuchungen sowie die ärztliche Beratung zum Thema Gesundheitsvorsorge sowie zur ergonomischen Gestaltung des Arbeitsplatzes. Die entsprechenden Angebote treffen bei den Mitarbeitern auf eine hohe Akzeptanz.

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

Abwesenheiten, Arbeitsunfälle, Todesfälle 2013

	Krankenstandstage in Arbeitstagen (Tage pro Jahr pro erkrankten MA)	Todesfälle	Arbeitsunfälle	Rate nach ø Anzahl der Mitarbeiter 2013
Österreich	3,8	0	2	0,01 %
Deutschland	4,9	1	4	0,01 %

Im Geschäftsjahr 2013 wurden für die gesamte conwert Gruppe-Daten zu Krankenstandtagen pro Jahr pro erkrankten Mitarbeiter erhoben. Diese betrugen in Österreich 3,8 und in Deutschland 4,9 Tage pro Jahr pro Mitarbeiter. Die Unfallrate betrug bei conwert 2013 0,01 %; es gab einen Todesfall (Herzinfarkt während der Dienstausübung) in Deutschland. Die Arbeits- und Todesunfälle sollen im aktuellen und in den nächsten Geschäftsjahren so gering wie möglich gehalten werden. Die Kennzahlen über Abwesenheiten, Arbeitsunfälle und Todesfälle für die Übrigen Ländern werden auf Grund der unterordneten Anzahl der Mitarbeiter in diesen Ländern nicht erhoben.

Werte, Grundsätze, Verhaltensstandards

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

Social Capital

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

Kommunikation mit Stakeholdergruppen

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

Kommunikation mit Kunden

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

Der Kundenservice von conwert in Österreich wird durch die konzerneigene Tochtergesellschaft RESAG Property Management GmbH verwaltet. Im Jahr 2013 wurden von dieser Gesellschaft rund 27.600 externe Anrufe entgegengenommen. Zudem erhielt das Kundenzentrum rund 4.700 externe E-Mails und zählte rund 1.000 Kundenbesuche. Um die Servicequalität und Kundenzufriedenheit weiter zu erhöhen hat conwert im Jahr 2013 sämtliche Hausverwaltungsprozesse mit dem Ziel, Abläufe zu vereinheitlichen und transparenter zu gestalten sowie die Qualität und die Durchlaufzeit zu verbessern, neu definiert. Zudem laufen die Prozesse nunmehr systemunterstützt ab und ermöglichen die Implementierung interner Kontrollsysteme.

Der Kundenservice von conwert in Deutschland wird durch die alt+kelber Immobilienverwaltung GmbH erbracht, die insgesamt einen Bestand von rund 50.000 Mietverträgen betreut. Zur Steigerung der Kundenzufriedenheit und der Servicequalität wurde im Geschäftsjahr 2013 ein Katalog von Kriterien definiert, die den Mitarbeiten im Kundenservice als Leitlinie dienen. Dazu gehören vor allem ein nach innen und außen auszustrahlendes hohes Maß an Servicekultur durch die Optimierung der Prozesse, z.B. bei Betriebskostenabrechnungen, durch Aufbau eines Vertragsmanagements, die Optimierung des Service-Centers und Bildung von Arbeitsgruppen unter Einbeziehung der Fachbereiche, die an den jeweiligen Prozessen beteiligt sind. Der Katalog enthält Kriterien zu zahlreichen Themen angefangen von der Qualität des Wohnumfeldes über das Erscheinungsbild der Filialen und des Internetauftritts bis hin zum Erscheinungsbild der Mitarbeiter, sowie ein auf den Mieter als Kunden orientiertes Servicedenken. Weitere Kriterien sind die Zuverlässigkeit, insbesondere im Hinblick auf die Stabilität der Prozesse und Leistungen der Verwaltung, die Kommunikationsqualität, die sich unter anderem in der telefonischen Erreichbarkeit, in Wartezeiten und Reaktionszeiten auf Anfragen und im persönlichen Umgang mit den Kunden widerspiegelt, die Qualifikation der Mitarbeiter sowie der Umgang mit Beschwerden, insbesondere das Einhalten kurzer Reaktionszeiten, und ein in hohem Maße lösungsorientiertes Handeln der Mitarbeiter.

Die Mieterzufriedenheit wird marktspezifisch mittels Fragebögen im 2-Jahres-Zyklus erhoben. Die nächste Umfrage soll innerhalb der nächsten zwei Jahre sowohl in Österreich als auch in Deutschland durchgeführt werden. Die weiteren Planungsvorhaben beziehen sich auch auf die Weiterentwicklung des Beschwerdemanagements.

Kommunikation mit Mitarbeitern

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

Kommunikation mit Aktionären

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

Ein zentrales Kommunikationsmedium von conwert mit ihren Aktionären ist das Internet, vor allem der Investor Relations-Bereich auf der Website der Gesellschaft. Durch den Relaunch des Internetauftritts im August 2013 hat conwert die Struktur und Funktionalität der Website weiter verbessert und stellt umfassende Unternehmensinformationen auf einer modernen, benutzerfreundlichen Plattform zur Verfügung.

Weitere Ausführungen zu Aktionären werden im Abschnitt Investor Relations dargestellt.

Kommunikation mit Geschäftspartnern und Lieferanten

In ihren Beziehungen zu Geschäftspartnern und Lieferanten, insbesondere zu Baumeistern, Professionisten wie Fliesenleger, Maler, Dachdecker, Spengler, Elektriker, Haustechniker, sowie zu sonstigen Dienstleistern, ist conwert unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit und Kontinuität am Aufbau und am Bestehen langfristiger Zusammenarbeit interessiert. conwert erwartet von jedem Geschäftspartner Integrität und Zuverlässigkeit sowie wirtschaftlich und rechtlich korrektes Verhalten. Insbesondere setzt conwert von den Geschäftspartnern die Einhaltung folgender Prinzipien voraus:

(1) Gesellschaftliche Verantwortung
+ Chancengleichheit und Diskriminierungsverbot
+ Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz
+ Umwelt

(2) Ethische Grundsätze der Geschäftsbeziehungen
+ Vermeidung von Interessenskonflikten
+ Ethisch korrekter Umgang mit Geschenken und Einladungen
+ Korruptions- und Geldwäscheverbot
+ Fairer Umgang und Wettbewerb
+ Einhaltung von Gesetzesvorschriften

(3) Datenschutz, Umgang mit vertraulichen Informationen
+ Datenschutz
+ Umgang mit vertraulichen Informationen

(4) Kommunikation
+ Kommunikation an alle involvierte Personen
+ Vorbeugen von Missverständnissen

Diese Prinzipien sind auch im Geschäftspartnerkodex verankert. Der Geschäftspartnerkodex wurde 2013 um soziale und ökologische Kriterien wie Verwendung nachhaltiger Baumaterialien und Chancengleichheit, Arbeitssicherheit oder fairen Umgang und Wettbewerb ergänzt.

Der Geschäftspartnerkodex ist in der Regel von allen Geschäftspartnern, die mit conwert in Kontakt treten und für conwert Leistungen erbringen, zur Kenntnis zu nehmen. Geschäftspartner die laufend bzw. immer wiederkehrend beauftragt werden sowie bei einmaliger Beauftragung, wenn die Betragsgrenze der zu erbringenden Leistung 100.000 € übersteigt, verpflichten sich schriftlich zur Einhaltung der Bestimmungen und Grundsätze. Für die nächsten Jahre soll diese Praxis fortgesetzt werden.

Soziale Aktivitäten

conwert hat die Initiative Krebsforschung der Medizinischen Universität Wien durch die Übernahme der Startspende sowie die Spende für die von conwert-Mitarbeitern gelaufenen Runden beim Krebsforschungslauf im Oktober 2013 in Wien unterstützt. Ein Team von conwert absolvierte insgesamt 154 Runden. Mit den Einnahmen wird das Forschungsprojekt EXACT unterstützt.

conwert sieht das Thema „Zwischennutzung" als große Chance zur Belebung von urbanen Räumen. Als Beispiel stellte conwert für das Pop-up Restaurant „Betonküche" Räumlichkeiten in der Schönbrunner Straße 77, 1050 Wien zur Verfügung. Die Betonküche versteht sich als „temporärer Kulturraum mit besonderer Affinität zur Kulinarik", in dem junge Köche ihre Kreationen in einem außergewöhnlichen Ambiente servieren können. Das gastronomische Konzept fokussiert auf eine experimentierfreudige regionale Küche von höchster Qualität.

conwert sieht in der Zwischennutzung der leerstehenden Räumlichkeiten in den eigenen Liegenschaften eine Möglichkeit zur Belebung von städtischen Gebieten und Schaffung von Kulturräumen. Dieses Projekt wird seit zwei Jahren bei conwert realisiert und soll sukzessive ausgebaut werden.

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

Sponsoring

Kultursponsoring

Als Partner der Universität Wien hat conwert die Lehrveranstaltung Konversatorium zu Dichtung und Übersetzung (VERSATORIUM) am Institut für Komparatistik durch Bereitstellung von Räumlichkeiten in der Geusaugasse, 1030 Wien gefördert und die Publikation „Charles Bernstein, Gedichte und Übersetzen" unterstützt, die im November 2013 erschienen ist.

Sportsponsoring
Die alt+kelber Immobilienverwaltung GmbH zählte im Jahr 2013 zu den Sponsoren des 3. Sommerfests des SC Potsdam, bei dem am ersten Sonntag im September rund 3.500 Besucher in Potsdam-Kirchsteigfeld zusammenkamen, um ein umfangreiches Bühnenprogramm und zahlreiche Spiel-, Sport- und Unterhaltungsangebote für alle Altersgruppen zu erleben.

Business Model & Innovation

Die Unternehmensstrategie von conwert ist auf eine von Nachhaltigkeit geprägte Tätigkeit als Bestandshalter von Wohnimmobilien fokussiert und zielt vor allem auf die langfristige Wirtschaftlichkeit dieser Kernaktivität ab. Die einzelnen geschäftlichen Aktivitäten des Konzerns sollen vor diesem Hintergrund auch eine hohe Dienstleistungsqualität und ein hohes Maß an Sicherheit für alle Stakeholdergruppen sicherstellen.

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

conwert hat sich zum Ziel gesetzt, im Zeithorizont der nächsten zwei Jahre die sozialen und ökologischen Kennzahlen im Geschäftsmodel zu verankern und als System auszuarbeiten. Auf diese Art und Weise soll der spezifische Energieverbrauch des gesamten conwert Portfolios erfasst, die Bewertungsergebnisse der Nachhaltigkeitsprogramme VÖNIX, GRESB, CDP nach Möglichkeit verbessert sowie die Erfassung der Mitarbeiterdaten nach weiteren Kriterien – Alter, akademisches Grad und durchschnittliche Anzahl der Dienstjahre – weiter ausgebaut werden.

Environment

Die Schonung und Erhaltung der natürlichen Umwelt ist für conwert untrennbar mit dem Ziel eines nachhaltigen Wirtschaftswachstums verbunden. Die Eliminierung bzw. weitest mögliche Reduzierung von Risiken für die Umwelt steht deshalb bei allen Aktivitäten des Konzerns im Vordergrund. Dies gilt für Neubau-Projektentwicklungen ebenso wie für Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden, aber auch für die Ressourcennutzung im Bereich der Verwaltung des Konzerns, beispielsweise bei der Planung von Reisen, bei der Mülltrennung, bei der Auswahl von Papier und anderen Büromaterialien sowie Reinigungsmitteln.

conwert verfolgt dabei das Ziel, den Verbrauch natürlicher Ressourcen so weit wie möglich zu reduzieren und orientiert sich dabei an Kriterien wie Energieeffizienz, Energieverbrauch, CO_2-Emissionen, Wasserverbrauch, sowie Nutzung erneuerbarer Energien. Konkret soll die Energieeffizienz der Liegenschaften in eigener Nutzung an allen Standorten von conwert in Österreich und Deutschland analysiert und die Möglichkeit der Nutzung erneuerbarer Energien geprüft werden. Darüber hinaus soll der Energieverbrauch für alle Standorte von conwert erhoben und Maßnahmen zur gezielten Senkung gesetzt werden. Des Weiteren soll ein Konzept der Abfallwirtschaft an eigenen Standorten ausgearbeitet werden. Eine Maßnahme zur Verbesserung der Energieeffizienz, die bereits als Prozess bei conwert aufgesetzt ist, ist die Durchführung der Sanierungen der Liegenschaften.

Sanierungen 2013

Bei den von conwert realisierten Sanierungsmaßnahmen kommt ein eigens für diesen Zweck definierter Prozess zur Anwendung, um die Berücksichtigung von Umwelt- und Energieeffizienzaspekten über alle Phasen des Projekts hinweg zu gewährleisten. Bereits beim Ankauf einer Liegenschaft werden Möglichkeiten zur Erhöhung der Energieeffizienz geprüft und entsprechende Gutachten erstellt. Anschließend wird auf dieser Grundlage ein Plan für die durchzuführenden Maßnahmen ausgearbeitet. Dazu gehören beispielsweise der Einsatz von Dämmmaterialien, Erneuerung von Fenstern und Türen, Trockenlegung der Keller, Sanierung der Stiegenhäuser sowie gegebenenfalls auch der Ausbau des Dachgeschosses. Im Innenbereich werden häufig Gasthermen, Heizungsrohre und Wasserleitungen ausgetauscht. Bei Umbaumaßnahmen, beispielsweise beim Einbau neuer Heizsysteme, wird darauf geachtet, dass durch die Maßnahmen eine Steigerung der Energieeffizienzklasse erreicht wird, die auch mit entsprechenden Vorteilen für die Mieter und einer Erhöhung des Wertes der Liegenschaft verbunden ist. Dies gilt sowohl in Österreich und Deutschland als auch in den übrigen Ländern. So wurde beispielsweise im Geschäftsjahr 2013 in Ungarn nach der Sanierung der Liegenschaft Pasaréti in Budapest die Energieeffizienzklasse A+ erreicht.

Realisierte Sanierungsprojekte 2013
Österreich
In Österreich wurden 2013 unter anderem Sanierungsprojekte – Stiegenhaussanierungen, Dachgeschossausbauten, Sanierungen von Innen- und Außenräumen – in den Liegenschaften in Wien Skodagasse 9 Dachgeschossausbau, Alserbachstraße 32 Umbau von Büroflächen zu einem Physiotherapie- und Rehabilitationszentrum, Endresstraße 121 Sanierung von Büroflächen mit Umwandlung in Wohnungen und Dachgeschossausbau, Paulusgasse 6 Sanierung eines Hofgebäudes, Porzellangasse 38 Stiegenhaussanierung und Alxinger Straße 27-29 Fassaden- und Stiegenhaussanierung realisiert.

Deutschland
In Deutschland erfolgte 2013 die energetische Sanierung von 286 Wohneinheiten in Berlin-Spandau nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 im KfW-115-Standard. In Berlin-Prenzlauer Berg wurde im Zusammenhang mit ebenfalls nach EnEV 2009 durchgeführten Dachgeschossausbauten ein Blockheizkraftwerk eingebaut, das im Contracting betrieben wird. Darüber hinaus wurden in Berlin-Prenzlauer Berg fünf Dachgeschosswohnungen im gehobenen Segment neu gebaut, von denen vier zum 31. Dezember 2013 bereits verkauft waren. In der Liegenschaft Schacherstraße 1-6 in Leipzig wurden Wohnungssanierungen einschließlich Anbau von 60 Balkonen durchgeführt. An den Standorten Wuppertal, Siegen und Essen erfolgten Teil- bzw. Vollsanierungen in Objekten aus einem im Jahr 2013 zugekauften Portfolio. In Darmstadt-Arheilgen wurde mit dem Umbauprojekt eines Polizeigebäudes mit 1.800 m² Fläche begonnen, dessen Fertigstellung für 2014/2015 vorgesehen ist. Darüber hinaus wurden in Berlin mehrere Sanierungsmaßnahmen – Sanierungen von Dach, Dachboden, Fassaden, Fenstern, Balkonen, Treppenhäusern usw. z.B. in den Liegenschaften Eisenbahnstraße 14, 15, Potsdamer Straße 115 / Kurfürstenstraße 152, Buchholzer Straße 9 / Schönhauser Allee 60, Okerstraße 43, Amsterdamer Straße 4 und Herrmannstraße 196 / Leykestraße 1 durchgeführt.

Die Sanierungsmaßnahmen in Österreich und Deutschland im Geschäftsjahr 2013 können auch folgendermaßen beziffert werden:

Sanierungsmaßnahmen

	Österreich	Deutschland	Gesamt
Fenster neu	1	351	352
Eingangstüre neu	3	20	23
Elektroleitungen	13	144	157
Heizungsleitungen	12	2	14
Therme	11	21	32
Küche	37	74	111
Allgemeinflächen	4	0	4
Teilsanierungen	16	334	350
Vollsanierungen inkl. Dachgeschoss	25	194	219
Teil- und Vollsanierungen gesamt	**41**	**528**	**569**

Sanierungen vs. Anzahl leerstehender Einheiten 2013

	Leerstehende Einheiten	Sanierte Einheiten	Anteil (in %)
Österreich	504	41	8,1
Deutschland	2.286	528	23,1
Gesamt	**2.790**	**569**	**20,4**

Die im Geschäftsjahr 2013 realisierten Sanierungen betrugen insgesamt 20 % der Anzahl der leerstehenden Einheiten von conwert. Die Anzahl der Sanierungen soll auch in den nächsten zwei Jahren die Quote von 20 % erreichen.

Übrige Länder
In Budapest (Ungarn) wurde 2013 in der Liegenschaft Andrassy ut. der Innenhof renoviert; zudem ist hier ein Dachgeschossausbau für Wohnzwecke im gehobenen Standard geplant, der nach den Kriterien Qualität, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz erfolgt.

Barrierefreies Bauen
Das barrierefreie Bauen ist in Österreich in der Bauordnung verankert. Bei der Planung von Neu- und Umbaumaßnahmen werden die planerischen und baulichen Erfordernisse für das barrierefreie Bauen berücksichtigt. Insbesondere wird dabei die barrierefreie Gestaltung von Eingängen, Türen, Aufzügen sowie Toiletten/Sanitärbereichen und Küchen geprüft und nach wirtschaftlicher Abwägung umgesetzt.

Umweltfreundliche Baustoffe
Im Zuge der von conwert realisierten Sanierungsmaßnahmen werden schadstoffhaltige Baustoffe, wie Asbest und Blei, durch gesundheitlich unbedenkliche, umweltschonende und moderne Materialien und Baustoffe, wie Holz, Naturharze, natürliche Dämmstoffe, Klebstoffe ohne Lösungsmittel, ersetzt. Bei den Dachgeschossausbauten wird insbesondere auch Holz als Baumaterial genutzt. Darüber hinaus werden neue haustechnische Ausstattungen in den Küchen und Bädern – beispielsweise Herde, Backrohre und Thermen – danach ausgewählt, dass durch ihren Einbau Ersparnisse beim Wasser- und Stromverbrauch erzielt werden und ein Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs und Reduktion der CO_2-Emissionen geleistet wird. Alle gesetzlich vorgeschriebenen Standards und Normen werden sowohl in Österreich als auch in Deutschland lückenlos eingehalten.

Auch künftig hält conwert an dem Ziel fest, die Bau- und Sanierungsmaßnahmen unter dem Aspekt der Umweltverträglichkeit und der Nachhaltigkeit durch Analysen und Einsatz von unbedenklichen Materialien, wie Holz, Kork, Zellulose zu realisieren, und wird diese Bestrebungen weiter forcieren. Um diese Ziele auch bei der Kooperation mit Geschäftspartnern von conwert umsetzen zu können ist die Beachtung von Nachhaltigkeitsaspekten – wie beispielsweise die Verwendung umweltfreundlicher Baustoffen – auch im Geschäftspartnerkodex verankert.

Energieeffizienz
Die Energieeffizienz wird bei den einzelnen Projekten durch die Umsetzung der im Energieausweis projektierten Parameter gewährleistet. Dies gilt insbesondere auch im Zusammenhang mit dem vermehrten Einsatz von Fernwärme sowie von Brennwertthermen in Verbindung mit Fußbodenheizungen, die zunehmend an Bedeutung gewinnen. Energieausweise liegen für einen Großteil der Objekte von conwert in Österreich und Deutschland vor; sie dienen als Ausgangsbasis für die Erhebung des Energieverbrauchs und CO_2-Emissionen.
Bei Neubauprojekten wird die Möglichkeit des Einsatzes von Geothermie und Solarenergie geprüft; sofern der Einsatz dieser Technologien grundsätzlich infrage kommt, erfolgt eine Abwägung nach wirtschaftlichen Kriterien.

Durchschnittlicher Energiebedarf
Gebäude in eigener Nutzung:
Der durchschnittliche Energiebedarf beträgt in den von conwert bzw. von Tochtergesellschaften des Konzerns selbst genutzten Gebäuden rund 54 bis 143 kWh pro m² pro Jahr. Es wurden dabei die Hauptstandorte von conwert in Österreich und Deutschland – Standorte in Wien, Berlin Spandau, Leipzig, Dresden und Potsdam – in Betracht gezogen. Bei einem Gebäude in eigener Nutzung wird Erdgas als Energieträger, d.h. direkte Verbrennung, bei allen anderen Objekten in eigener Nutzung wird Fernwärme als Energieträger, d.h. eingekaufte Energie, eingesetzt. Bei diesen Objekten wird darauf geachtet, dass diese modernen Standards hinsichtlich der Energieeffizienz entsprechen. Unter anderem wird derzeit die Möglichkeit der Verwendung von Solarenergie am Standort Wien geprüft. Darüber hinaus werden die Mitarbeiter für das Thema Nachhaltigkeit sensibilisiert und zu einem bewussten Umgang mit Energieressourcen (Licht, Heizung, Lüftung) angehalten.

Die Erhebung vom tatsächlichen Energieverbrauch und CO_2-Emissionen sowie der Abfallmengen ist geplant. Die Anzahl der Standorte soll im Zeithorizont der nächsten zwei Jahre von den größten fünf Hauptstandorten auf alle Standorte erweitert werden.

CO_2-Emissionen
Die CO_2-Emissionen, die in den Energieausweisen von österreichischen und deutschen Liegenschaften von conwert angeführt sind, weisen derzeit durchschnittliche Werte auf. Das liegt vor allem darin begründet, dass sich im Bestand von conwert einerseits viele Altbauten und Jahrhundertwendehäuser befinden, deren komplette Sanierung nicht immer möglich ist, ohne charakteristische Merkmale oder denkmalgeschützte Fassaden zu zerstören sowie andererseits mehrere Liegenschaften, deren Sanierung noch nicht abgeschlossen werden konnte. Es sollen jedoch in Zukunft – Plan für die nächsten drei bis fünf Jahre – weitere Möglichkeiten der Reduktion bei den CO_2-Emissionen bei conwert-Liegenschaften in Österreich und Deutschland näher geprüft und die Umsetzung eingeplant werden.

conwert wurde 2013 für die Liegenschaft Rossauer Lände 47-49 ein Zertifikat ausgestellt, in dem bestätigt wird, dass es durch die thermische Gebäudesanierung am Standort Rossauer Lände 47-49 zu einer Entlastung des Klimas um jährlich 59,71 Tonnen CO_2 kommt.

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

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

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

Preis für Nachhaltigkeit
2013 wurde conwert von der Nachhaltigkeitsorganisation CDP mit Sitz in London mit einem Nachhaltigkeitspreis für das Projekt CDP – Carbon Disclosure Project ausgezeichnet. Damit wurden die herausragenden Ergebnisse von conwert im Klimaschutz in der DACH-Region (Deutschland, Österreich und Schweiz) gewürdigt.

An die Geschäftsführenden Direktoren der conwert Immobilien Invest SE

Unabhängiger Bestätigungsbericht

Unabhängige Prüfung des vorliegenden Geschäftsbericht 2013 der conwert Immobilien Invest SE

Auftragsgegenstand

Wir wurden von der conwert Immobilien Invest SE mit der Durchführung einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit (nachfolgend „Prüfung") des vorliegenden „Geschäftsbericht 2013" (nachfolgend „Bericht") beauftragt.

Unsere Prüfung umfasste folgende Kapitel des Berichts:

+ Corporate Social Responsibility, Seite 38 bis 49.
+ GRI Content Index, Seite 142 bis 145.

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

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

Gemäß der „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe"[1] ist unsere Haftung beschränkt. Demnach haftet der Berufsberechtigte nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzungen der übernommenen Verpflichtungen. Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die maximale Haftungssumme gegenüber der conwert Immobilien Invest SE und etwaigen Dritten insgesamt EUR 726.730.

Einschränkungen des Prüfauftrages

+ Unsere Prüfung bezog sich nicht auf die Kapitel „Konzernlagebericht" und „Konzernabschluss" des Berichts.
+ Vorjahreszahlen wurden von uns nicht geprüft
+ Zahlen, die aus externen Studien entnommen wurden, wurden nicht geprüft. Es wurde lediglich die korrekte Übernahme der relevanten Angaben und Daten in den Berichten überprüft.
+ Die im Rahmen der Jahresabschlussprüfung geprüften finanziellen Leistungsindikatoren und Aussagen wurden von uns keiner weiteren Prüfung unterzogen. Wir überprüften lediglich die GRI-konforme Darstellung dieser Daten im Bericht.
+ Die Prüfung zukunftsbezogener Angaben war nicht Gegenstand unseres Auftrags.
+ Soweit geprüfte Seiten, wie unter „Auftragsgegenstand" angeführt, Verweise zu anderen Kapiteln enthalten, haben wir die Aussagen dieser Kapitel nicht geprüft.

Kriterien

Wir beurteilten die Informationen im Bericht auf Basis der folgenden für das Geschäftsjahr 2013 maßgeblichen Kriterien (nachfolgend „**die Kriterien**"):

+ GRI-Leitlinien zur Nachhaltigkeitsberichterstattung G4 Option KERN[2]

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

Verantwortung des Managements

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

[1] Fassung vom 21. Februar 2011, herausgegeben von der Kammer der Wirtschaftstreuhänder, Kapitel 8, http://www.kwt.or.at/de/PortalData/2/Resources downloads/downloadcenter/AAB_2011_de.pdf
[2] https://www.globalreporting.org/reporting/g4/Pages/default.aspx

Unsere Verantwortung

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

Wir haben unseren Prüfauftrag unter Beachtung des „International Federation of Accountants' ISAE3000"[3] -Standards sowie des von der „International Federation of Accountants" (IFAC) herausgegebenen „Code of Ethics for Professional Accountants" - worin Regelungen zu unserer Unabhängigkeit enthalten sind - geplant und durchgeführt.

Unsere Vorgehensweise

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

+ Erlangung eines Gesamtüberblicks zur Unternehmenstätigkeit sowie zur Aufbau- und Ablauforganisation des Unternehmens;
+ Durchführung von Interviews mit Unternehmens-verantwortlichen, um relevante Systeme, Prozesse und interne Kontrollen, welche die Erhebung der Informationen für den Bericht unterstützen, zu identifizieren und zu verstehen;
+ Durchsicht der relevanten Dokumente auf Konzern-, Vorstands- und Managementebene, um Bewusstsein und Priorität der Themen im Bericht zu beurteilen und um zu verstehen, wie Fortschritte überwacht werden;
+ Erhebung der Risikomanagement-und Governance-Prozesse in Bezug auf Nachhaltigkeit und kritische Evaluierung der Darstellung im Bericht;
+ Durchführung analytischer Prüfungshandlungen auf Unternehmensebene;
+ Stichprobenartige Überprüfung der Daten und Prozesse, um zu erheben, ob diese auf Konzernebene angemessen übernommen, konsolidiert und berichtet worden sind. Dies umfasste die Beurteilung, ob die Daten in genauer, verlässlicher und vollständiger Art und Weise berichtet worden sind;
+ Bewertung der Berichterstattung zu wesentlichen Themen hinsichtlich Kernthemen welche im Rahmen von Stakeholderdialogen angesprochen worden sind, über welche in externen Medien Bericht erstattet worden ist und zu welchen wesentliche Wettbewerber in ihren ökologischen und gesellschaftlichen Berichten Bezug nehmen;
+ Evaluierung der Wesentlichkeitsanalyse unter Einbeziehung von branchenspezifischen Megatrends, sowie Aspekten von SASB[4] , IIRC[5] und GRI;
+ Stichprobenartige Überprüfung der Aussagen im Bericht auf Basis der GRI-G4-Berichtsgrundsätze;
+ Beurteilung, ob für die KERN-Option die GRI G4 Leitlinien konform angewendet wurden.

Unsere Bestätigung

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

Wien, 25. März 2014
ERNST & YOUNG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Brigitte Frey e.h. Georg Rogl e.h.

[3] International Federation of Accountants' International Standard for Assurance Engagements Other than Audits or reviews of Historical Financial Information (ISAE3000) effective for assurance statements dated after January 1, 2005
[4] http://www.sasb.org/wp-content/uploads/2013/10/SASB-Conceptual-Framework-Final-Formatted-10-22-13.pdf
[5] http://www.theiirc.org/international-ir-framework/

„Das perfekte Umfeld für meine Tochter um aufzuwachsen.“

Anett & Luna K., Wohnungsmieter
von conwert in Berlin

Konjunkturelles Umfeld und Entwicklung der Immobilienmärkte

Konjunkturumfeld

Die europäische Wirtschaft litt auch 2013 noch unter den Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise. Laut Eurostat ging das Bruttoinlandsprodukt (BIP) des Euroraums um 0,4 % zurück, während es in der gesamten EU um 0,1 % anstieg. Im Jahresverlauf erholte sich die europäische Wirtschaft allerdings zunehmend, sodass im vierten Quartal BIP-Wachstumsraten von 0,3 % im Euroraum sowie von 0,4 % in der gesamten EU erreicht wurden. Unterstützt wurde diese Entwicklung durch die erneute Senkung des Leitzinses im Euroraum durch die Europäische Zentralbank. Mit 0,25 % liegt dieser nun auf dem niedrigsten Niveau seit Bestehen der EU. Die österreichische und die deutsche Volkswirtschaft erwiesen sich im europäischen Vergleich – wie schon 2012 – als vergleichsweise robust. In beiden Ländern wuchs das BIP gegen den europäischen Trend; die Zuwächse lagen hier im Vergleich zum vierten Quartal 2012 bei 0,5 % bzw. 1,4 %.

(Quellen: Eurostat: Schnellschätzung für das vierte Quartal 2013, Pressemitteilung vom 14.02.2014; Destatis: Bruttoinlandsprodukt im 4. Quartal 2013 um 0,4 % gestiegen, Pressemitteilung vom 14.02.2014)

Branchenumfeld Österreich

Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen für Investments in österreichische Immobilien belief sich 2013 auf rund 1,7 Mrd € und lag damit um 6 % niedriger als 2012. Im Unterschied zum Vorjahr waren Büroimmobilien mit einem Anteil von 32 % die beliebteste Anlageklasse, gefolgt von Einzelhandelsobjekten Wohnimmobilien, deren Anteil bei 23 % bzw. 15 % lag. Mehr als 70 % des Gesamtvolumens entfielen auf einheimische Investoren, die das Geschehen am Markt damit stärker dominierten als 2012. Nicht deutschsprachige Investoren waren dagegen 2013 in Österreich kaum aktiv.

(Quelle: CBRE Österreich Investment Marktbericht Q4 2013)

Wiener Immobilienmarkt

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Wien bewegte sich auch 2013 auf hohem Niveau, sodass die Preise für Eigentumswohnungen erneut stiegen. Bestandswohnungen kosteten je nach Lage und Ausstattung zwischen 2.000 und 4.000 €/m². In Spitzenlagen im 1. Bezirk wurden bis zu 16.000 €/m² gezahlt. Neu erbaute Wohnungen wurden zu Preisen zwischen 3.000 und 5.000 €/m² verkauft. Wiener Mietwohnungen wurden im Berichtsjahr im Schnitt für 8 bis 10 €/m²/M. angeboten, bei neu erbauten Wohnungen lagen die Angebotsmieten zwischen 10 und 12 €/m²/M.

(Quelle: ÖVI: Immobilienmarkt Österreich – Ausblick 2014)

Wiener Zinshausmarkt

Wiener Zinshäuser zählen nach wie vor zu den beliebtesten Immobilieninvestments in Österreich. Allerdings kann das immer geringer werdende Angebot die anhaltend hohe Nachfrage nicht decken. Ursachen sind die Aufteilung von Häusern in Eigentumswohnungen und der Abriss von Bestandsgebäuden. Das Transaktionsvolumen am Wiener Zinshausmarkt ist daher im Berichtsjahr um 25 % auf rund 1,1 Mrd € zurückgegangen. Auch die Zahl der Transaktionen verringerte sich. Die Spitzenrenditen sanken erneut und lagen bei 2,5 bis 2,9 %.

(Quelle: EHL Aktueller Wiener Zinshaus-Marktbericht 2014)

Gewerbeimmobilienmarkt

Die Nachfrage nach Flächen in den Spitzenlagen der österreichischen Geschäftsstraßen bewegt sich unverändert auf hohem Niveau. Die Spitzenmiete am Einzelhandelsmarkt erreichte dementsprechend in der zweiten Jahreshälfte 2013 einen neuen Rekordwert von 310 €/m²/M., nachdem sie zum Jahresende 2012 noch bei 300 €/m²/M. gelegen hatte. Für kleinere Flächen in Toplagen der Wiener Innenstadt wurden teilweise sogar Preise von mehr als 350 €/m²/M. bezahlt.

Die Spitzenmiete in Einkaufszentren stieg leicht von 101 €/m²/M. auf 105 €/m²/M. Auch die Spitzenmiete für Flächen in Fachmarktzentren legte zu: von 12,5 €/m²/M. auf 13,5 €/m²/M. In beiden Segmenten sind aufgrund der hohen Marktsättigung nur wenige neue Projekte im Bau oder in Planung. Stattdessen werden zahlreiche ältere Zentren umgebaut und modernisiert.

(Quellen: CBRE Einzelhandelsmarkt Österreich Herbst 2013)

Büroimmobilienmarkt

Die Vermietungsleistung am Wiener Büromarkt lag 2013 bei rund 295.000 m². Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Rückgang des Flächenumsatzes um 14,5 %. Insgesamt kamen 153.000 m² neue Büroflächen auf den Markt, deutlich weniger als 2012. Daher sowie aufgrund der stabilen Nachfrage lag die Leerstandsrate zum Ende des Berichtsjahres mit 6,6 % auf gleichem Niveau wie ein Jahr zuvor. Die Spitzenmiete hingegen war zum Jahresende 2013 mit 25,25 €/m²/M. um rund 2 % höher als zwölf Monate zuvor. In den guten und mittleren Bürolagen blieb das Mietniveau dagegen unverändert.

(Quelle: CBRE Wiener Büromarkt Q4 2013)

Branchenumfeld Deutschland

Wohnimmobilienmarkt

Im Berichtsjahr wurden rund 13,8 Mrd € in deutsche Wohnimmobilien-Portfolios investiert. Damit wurde der Vorjahreswert um fast 23 % übertroffen und zugleich das höchste Volumen seit 2006 verzeichnet. Insgesamt wurden mehr als 216.000 Wohneinheiten gehandelt. Die Nachfrage der Investoren konnte durch das Angebot in den Metropolen allein nicht bedient werden, sodass sich das Interesse zunehmend auf alternative Standorte wie das Ruhrgebiet oder Sachsen verlagerte. Die Ankaufsfaktoren für Pakete für institutionelle Core-Produkte in den Investmentzentren stiegen auf das 16- bis 18-fache der Ist-Miete an. Die wichtigsten Akteure auf dem Markt waren erneut börsenotierte Wohnungsunternehmen.

(Quelle: CBRE Run auf deutsche Wohnpakete hält unvermindert an, Pressemitteilung vom 06.01.2014)

Regionale Wohnimmobilienmärkte

Berlin und Potsdam

Rund 6,8 Mrd € wurden 2013 in Wohnimmobilien-Portfolios in Berlin und dessen Umland investiert. Damit war dies der mit Abstand wichtigste regionale Markt innerhalb Deutschlands. Eigentumswohnungen im Bestand in guter Wohnlage wurden in Berlin und Potsdam für 1.900 bis 3.200 €/M. angeboten. Die Mieten für Altbauwohnungen in guten Berliner Lagen bewegten sich im Berichtsjahr zwischen 8,0 und 13,0 €/m²/M. Potsdamer Wohnungen sind mit 7,5 bis 10,0 €/m²/M. etwas günstiger.

Dresden und Leipzig

Für eine Altbau-Eigentumswohnung in guter Lage wurden 2013 in Leipzig zwischen 1.200 und 1.600 €/m² gezahlt, während in Dresden bis zu 2.000 €/m² erzielt wurden. Die Mieten für Altbauwohnungen in vergleichbaren Lagen sind mit 5,5 bis 8,0 €/m²/M. in Leipzig und 6,5 bis 8,5 €/m²/M. in Dresden im deutschlandweiten Vergleich immer noch relativ günstig.

Nordrhein-Westfalen

In Essen liegen die Preise für Eigentumswohnungen in guter Lage zwischen 2.500 und 3.500 €/m²; Wuppertal ist mit 1.200 bis 1.800 €/m² deutlich günstiger. Das spiegelt sich nur teilweise auch bei den Mieten wider: Während in Essen in guten Lagen zwischen 7,0 und 10,0 €/m²/M. bezahlt werden, sind es in Wuppertal zwischen 7,5 bis 9,0 €/m²/M.

(Quellen: JLL Der deutsche Investmentmarkt Q4 2013, Capital Immobilien-Kompass)

Investmentmarkt Gewerbeimmobilien

Am deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien wurde im Jahr 2013 mit einem Transaktionsvolumen von mehr als 30,4 Mrd € der höchste Umsatz seit dem Beginn der Finanzkrise erzielt. Im Vergleich zu 2012 entspricht das einem Plus von 21 %. Die beliebteste Anlageklasse waren erneut Büroimmobilien, in die 15 Mrd € bzw. 50 % des gesamten investierten Kapitals flossen. Auf Einzelhandelsimmobilien entfiel ein Anteil von 28,5 % am Gesamtvolumen, während Logistik- und Industrieimmobilien rund 7 % auf sich vereinten.

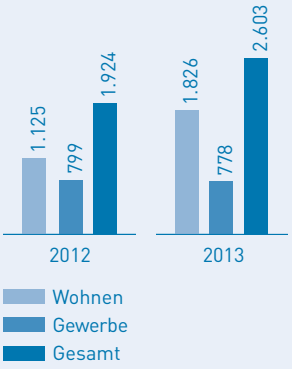
Das Interesse der Investoren konzentrierte sich im Berichtszeitraum auf die fünf deutschen Top-Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München. Ihr Anteil am Transaktionsvolumen lag mit knapp 16,8 Mrd € bei 55 % des Gesamtvolumens. Im Städtevergleich belegte München mit 4,7 Mrd € (+33 % gegenüber 2012) den ersten Rang, gefolgt von Frankfurt (3,6 Mrd € bzw. +19 %) und Berlin (3,3 Mrd € bzw. -22 %).

(Quelle: CBRE Deutschland Investment Quarterly Q4 2014)

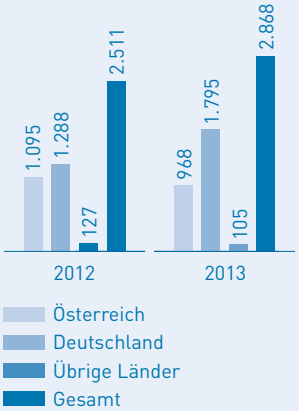
Geschäftsverlauf

Entwicklung Gesamtnutzfläche nach Segmenten
(in Tsd m²)

Entwicklung Flächen nach Nutzungsart
(in Tsd m²)



Entwicklung Immobilienvermögen nach Segmenten
(in Mio €)



Geschäftsentwicklung

Immobilienportfolio und -vermögen

Das anhaltend positive Marktumfeld in Österreich und Deutschland ermöglichte conwert im Geschäftsjahr 2013 eine starke Geschäftsentwicklung im Wohnimmobilienbereich. Am Gewerbeimmobilienmarkt sowie in CEE blieb das Marktumfeld dagegen weiterhin anspruchsvoll, wobei conwert die nach wie vor bestehende Nachfrage insbesondere in Wien bzw. Österreich zur Veräußerung weiterer Immobilien und Wohnungen genutzt hat. Dabei wurden 2013 insgesamt Gewerbeimmobilien um 103,4 Mio € zu einer Marge von 4,5 % über den IFRS-Buchwerten veräußert. Die Verkaufsaktivitäten, die erneut auch durch die rege Nachfrage privater und institutioneller Investoren nach Immobilieninvestments in Österreich und Deutschland begünstigt wurden, sowie die erzielten Vermietungserfolge schlugen sich zudem in einer positiven Entwicklung der Leerstände nieder.

Das conwert-Immobilienportfolio umfasste zum Stichtag 31. Dezember 2013 Flächen von insgesamt 2.603.466 m² (31.12.2012: 1.924.433 m²). Die Zunahme der Gesamtnutzfläche ist auf die im Berichtsjahr erfolgten umfangreichen Zukäufe und den damit verbundenen deutlichen Ausbau des Deutschland-Portfolios zurückzuführen, wodurch die verkaufsbedingte Verringerung der Flächen in Österreich und den übrigen Ländern um ein Mehrfaches überkompensiert wurde. Infolgedessen erhöhten sich 2013 auch die Zahl der Mieteinheiten deutlich auf 32.120 (31.12.2012: 20.479). Insgesamt ohne Sonstige waren 27.861 Einheiten dem Wohnimmobilienbereich (31.12.2012: 16.279) und 3.678 Einheiten dem Gewerbeimmobilienbereich (31.12.2012: 3.721) zuzurechnen. Die Anzahl der Stellplätze belief sich auf 14.187 (31.12.2012: 10.795) und die Anzahl der sonstigen Einheiten auf 581 (31.12.2012: 479). 70,1 % der Nutzflächen waren zum Stichtag Wohnen zuzuordnen.

Das Immobilienvermögen von conwert belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2013 auf 2.868,1 Mio € (31.12.2012: 2.510,7 Mio €). Wie bei den meisten anderen ausgewiesenen Immobilienkennzahlen resultiert der Anstieg auch hier aus den im Berichtsjahr erfolgten umfangreichen Zukäufen in Deutschland.

Entwicklung Mieten und Leerstand

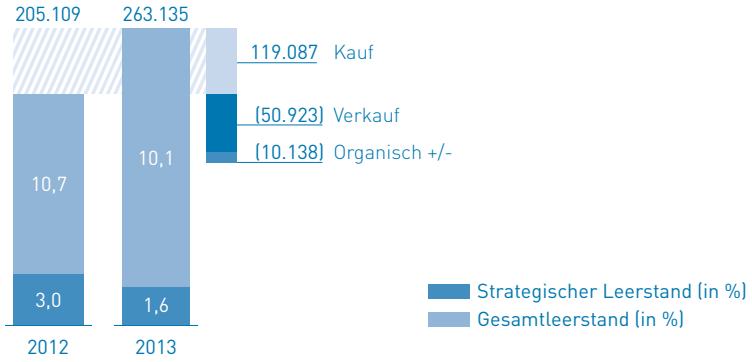
Das Vermietungsgeschäft von conwert hat sich im Geschäftsjahr 2013 stabil entwickelt. Die durchschnittliche Wohnungsmiete lag Ende 2013 bei 5,33 €/m²/M. (31.12.2012: 5,43 €/m²/M.) und die durchschnittliche Miete im Gewerbebereich exkl. Sonstige bei 8,12 €/m²/M. (31.12.2012: 8,41 €/m²/M.).

Entwicklung Durchschnittsmieten

(in €/m²)	2013	2012	*Änderung*
Wohnen	5,33	5,43	*-1,8 %*
Gewerbe	8,12	8,41	*-3,4 %*

Der Gesamtleerstand lag zum Berichtsstichtag bei 10,1 % und war damit erneut niedriger als im Vorjahr (31.12.2012: 10,7 %). Das entspricht einem Rückgang von 5,6 %. Beim strategischen Leerstand kam es aufgrund des Abschlusses von Renovierungsarbeiten bzw. Development-Maßnahmen in Immobilien zu einer signifikanten Verbesserung von 3,0 % auf 1,6 %. Der tatsächliche Leerstand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr durch die in die Vermarktung gelangten Flächen leicht auf 8,5 % (31.12.2012: 7,7 %) und ist vor dem Hintergrund der Konsolidierung von zwei Portfolien mit einem durchschnittlich höheren Leerstand in Deutschland zu sehen. Auf Like-for-Like Basis betrug der Leerstands-Rückgang 6,7 %.

Entwicklung Leerstand
Leerfläche (in m²)



Immobiliendienstleistungen

Der Dienstleistungsbereich wurde im Berichtsjahr in seiner Struktur weiter optimiert. So wurden in Deutschland die alt+kelber Immobilienvertrieb GmbH und die alt+kelber Immobilienmanagement GmbH in die conwert Deutschland GmbH verschmolzen, während im Bereich der Verwaltung die alt+kelber Immobilienverwaltung GmbH als Tochtergesellschaft weiterbesteht.

Der gesamte conwert-Vertrieb leistete im Geschäftsjahr 2013 erneut hervorragende Arbeit. So wurden 1.300 Einzel-Einheiten und 76 Objekte mit 1.711 Einheiten veräußert sowie 5.283 Einheiten vermietet. Die Vermietungsleistung für Dritte belief sich auf 49,0 % des Gesamtvolumens und die Verkaufsleistung für externe Kunden am Markt lag bei 40,7 % des Gesamtvolumens. Die Hausverwaltungsgesellschaften von conwert verwalteten zudem 3.092.992 m² Flächen, davon 969.277 m² bzw. 31,3 % der Gesamtflächen für Dritte. Die Abnahme im Bereich der für Dritte verwalteten Flächen steht in Zusammenhang mit der angestrebten und im Berichtsjahr auch bereits umgesetzten Fokussierung auf ausgewählte Dienstleistungsmandate. Die Anzahl der verwalteten Einheiten betrug insgesamt 54.594, wobei 48.720 Einheiten in Deutschland und 5.874 Einheiten in Österreich lagen. Der Gesamtwert des Immobilienvermögens von conwert belief sich zum Stichtag auf 2,9 Mrd € (31.12.2012: 2,5 Mrd €) und wurde von sämtlichen zur Gruppe gehörenden Management- und Dienstleistungsgesellschaften verwaltet.

Verwaltete Flächen nach Segmenten
(in Tsd m²)

Verwaltete Flächen intern/extern
(in Tsd m²)

Umsatzentwicklung

Der Gesamtumsatz von conwert lag zum Stichtag bei 516,4 Mio € (2012: 625,1 Mio €). Dieser Rückgang ist insbesondere auf das im Vergleich zum Vorjahr reduzierte Verkaufsvolumen sowie geringere Umsätze aus Dienstleistungen für Dritte zurückzuführen. Die Verkaufsumsätze beliefen sich auf 273,9 Mio €, nach 409,6 Mio € im Vorjahr. Gleichzeitig stiegen die Vermietungsumsätze um 20,8 % von 188,1 Mio € auf 227,3 Mio € an.

Umsatzerlöse

Entwicklung Umsatzerlöse

(in Mio €)	Vermietungserlöse	Veräußerungserlöse	Dienstleistungserlöse	Gesamt
2012	188,1	409,6	27,3	625,1
2013	227,3	273,9	15,2	516,4

Umsatz nach Segmenten

(in Mio €)	2013					2012	
	Österreich	Deutschland	Übrige Länder	Konzern-überleitung	Konzern	Konzern	*Änderung*
Vermietungserlöse	65,9	155,7	8,4	(2,7)	227,3	188,1	*20,8 %*
Veräußerungserlöse	148,7	118,8	6,4	0,0	273,9	409,7	*-33,1 %*
Dienstleistungserlöse	22,7	36,9	1,2	(47,1)	15,2	27,3	*-44,3 %*
Umsatzerlöse gesamt	237,3	311,4	16,0	(49,8)	516,4	625,1	*-17,4 %*

Vermietungserlöse

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr erhöhten sich die Vermietungserlöse von conwert, insbesondere aufgrund der Integration der KWG Kommunale Wohnen AG (KWG) sowie des Erwerbs eines Portfolios von GE Capital Real Estate Deutschland (GE-Portfolio) und der damit einhergehenden deutlichen Erhöhung des Immobilienanteils in Deutschland, im Vergleich zum Vorjahr um 20,8 % auf 227,3 Mio €. Der NRI erhöhte sich deutlich von 110,5 Mio € auf 141,4 Mio €; die NRI-Marge stieg auf 62,2 % (2012: 58,7 %). Die Nettoverkehrswertrendite kam nach 5,7 % im Vorjahr bei 6,2 % zum Ende des abgeschlossenen Geschäftsjahres zu liegen.

Vermietungserlöse nach Segmenten vor Konzernüberleitung

(in %)	2013	2012
Österreich	65,9	76,2
Deutschland	155,7	105,6
Übrige Länder	8,4	6,6

Entwicklung NRI nach Segmenten

(in Mio €)	2013	2012
Österreich	42,2	41,7
Deutschland	88,4	59,0
Übrige Länder	6,1	3,9
Konzernüberleitung	4,7	5,9
Konzern	141,4	110,5

Veräußerungserlöse

Die Verkaufsumsätze sanken um 33,1 % auf 273,9 Mio € (2012: 409,6 Mio €). Der Schwerpunkt der Verkaufstätigkeit lag – trotz eines deutlichen Rückgangs der Verkaufsumsätze im Vergleich zum Vorjahr – erneut in Österreich; hier betrugen die Verkaufsumsätze insgesamt 148,7 Mio €. In Deutschland wurden Immobilien im Gesamtwert von 118,8 Mio € veräußert, was knapp dem Vorjahreswert entsprach. In den übrigen Ländern wurden mit einem Verkaufsumsatz von 6,4 Mio € wieder etwas höhere Veräußerungserlöse erzielt, nachdem die Verkäufe im Vorjahr nahezu zum Stillstand gekommen waren. Die IRFS-Gewinnmarge über das gesamte verkaufte Immobilienvermögen lag bei 11,1 % und der IFRS-Gewinn aus den veräußerten Immobilien für 2013 betrug 27,3 Mio €. In Summe wurden 2.127 Wohn- und Gewerbeeinheiten und 630 Stellplätze veräußert.

Veräußerungserlöse nach Segmenten

(in %)	2013	2012
Österreich	54,3	70,3
Deutschland	43,4	29,3
Übrige Länder	2,3	0,4

Margen Veräußerungserlöse

(in %)	Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Zum Verkauf gehaltene Immobilien	IFRS-Marge
2011	2,4	19,8	8,7
2012	3,9	21,6	9,2
2013	4,3	18,5	11,1

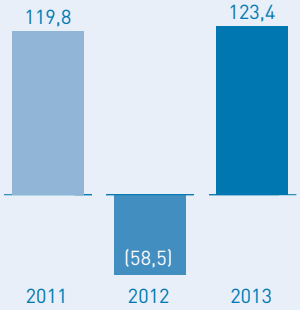
Dienstleistungserlöse

Die externen Dienstleistungserlöse, welche durch die Erbringung von Dienstleistungen für Dritte erzielt wurden, beliefen sich auf 15,2 Mio €, was einem Rückgang um 44,3 % im Vergleich zum Berichtszeitraum des Vorjahres entspricht und auf die Konzentration auf ausgewählte Dienstleistungsmandate wie die drei DWS-Wohnimmobilienfonds zurückzuführen ist. Die intern erzielten Dienstleistungserlöse beliefen sich auf 47,1 Mio €. Die Reduktion der internen Umsätze spiegelt die vereinfachte Konzernstruktur in Deutschland wider, wodurch unter anderem weniger interne Provisionen verrechnet werden.

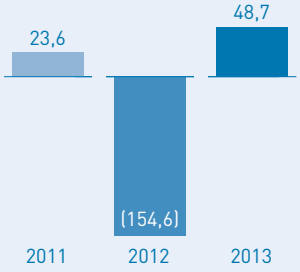
Entwicklung Immobiliendienstleistungen

(in Mio €)	Umsätze Drittgeschäft	Umsätze intern	Dienstleistungs-umsätze gesamt vor Konzernüberleitung
2011	29,5	64,9	94,4
2012	27,3	60,6	87,9
2013	15,2	47,1	62,3

Entwicklung EBIT
(in Mio €)



Entwicklung EBT
(in Mio €)



Ertragsentwicklung

Über den Erwartungen liegende Vermietungserlöse – nicht zuletzt auch aufgrund der deutlichen Vergrößerung des Immobilienportfolios –, reduzierte Leerstände und eine positive Entwicklung im Verkaufsgeschäft haben zu einem spürbaren Anstieg des operativen Ergebnisses geführt. Insgesamt war das Ergebnis von conwert jedoch durch mehrere Einmaleffekte, darunter Kosten für die Integration der KWG, belastet. Das Betriebsergebnis vor Zu- und Abschreibungen (EBITDA) belief sich im Geschäftsjahr 2013 auf 116,8 Mio € (2012: 97,2 Mio €). Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBIT), in dem sich die operative Entwicklung der Gesellschaft widerspiegelt und das im Vorjahr negativ ausgefallen war, war ungeachtet der Einmaleffekte aus der Integration der KWG deutlich positiv und summierte sich zum Stichtag auf 123,4 Mio €. Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT), das im Vorjahr ebenfalls noch negativ gewesen war, kam bei 48,7 Mio € und nach Bereinigung von Einmaleffekten bei 54,5 Mio € unter Bereinigung zu liegen.

Überblick über ausgewählte Daten der Ertragslage

		2013	2012	*Änderung*
Vermietungserlöse	Mio €	227,3	188,1	*20,8 %*
Veräußerungserlöse	Mio €	273,9	409,7	*-33,1 %*
Umsatzerlöse Dienstleistungen	Mio €	15,2	27,3	*-44,2 %*
Umsatzerlöse	**Mio €**	**516,4**	**625,1**	***-17,4 %***
Immobilienaufwendungen	Mio €	(85,9)	(77,6)	*10,7 %*
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	Mio €	(246,6)	(375,1)	*-34,3 %*
Sonstige betriebliche Erträge	Mio €	10,2	6,1	*67,5 %*
Personalaufwendungen	Mio €	(32,3)	(35,8)	*-9,9 %*
Sonstige betriebliche Aufwendungen	Mio €	(45,0)	(45,5)	*-1,0 %*
Betriebsergebnis vor Zu- & Abschreibungen (EBITDA)	**Mio €**	**116,8**	**97,2**	***20,2 %***
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	Mio €	9,1	(27,3)	-
Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Objekten	Mio €	(2,6)	(9,9)	*-73,9 %*
Abschreibungen u. Wertminderungen	Mio €	(1,0)	(118,5)	*-99,2 %*
Betriebsergebnis (EBIT)	**Mio €**	**123,4**	**(58,5)**	**-**
Finanzergebnis	**Mio €**	**(74,7)**	**(96,1)**	***-22,3 %***
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	**Mio €**	**48,7**	**(154,6)**	**-**
Konzernergebnis	**Mio €**	**13,3**	**(172,1)**	**-**
Konzernergebnis nach Anteilen anderer Gesellschafter	**Mio €**	**7,5**	**(167,8)**	**-**
Funds from Operations vor Verkaufsergebnis und Einmaleffekten (FFO I) *)	Mio €	36,2	22,4	*61,6 %*
Cash Profit **)	Mio €	43,3	37,6	*15,2 %*
Net Rental Income (NRI)	Mio €	141,4	110,5	*28,0 %*
Gewinn / Aktie	Mio €	0,09	(2,06)	-
Verwässertes Ergebnis / Aktie	Mio €	0,18	(1,47)	-
FFO I / Aktie	€	0,44	0,27	*63,0 %*
FFO II ***) / Aktie	€	0,63	0,52	*21,2 %*

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

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

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

Neubewertungsergebnis

Das Neubewertungsergebnis von conwert war mit 6,5 Mio € positiv, obwohl es auch signifikante negative Zeitwertanpassungen bei den ECO- und CEE-Immobilien beinhaltet. Die herausfordernden Rahmenbedingungen in den Gewerbeimmobilienmärkten und den CEE-Märkten führten insbesondere zu negativen Zeitwertanpassungen in Höhe von netto 16,0 Mio € bei ECO-Immobilien und 11,1 Mio € bei Immobilien in den übrigen Ländern, davon 2,3 Mio € für ECO-Objekte. Ziel des conwert-Managements bleibt es, beide Portfolien (ECO und CEE) zügig zu verkaufen, da conwert insbesondere im CEE-Raum die kritische Größe für profitables Wachstum fehlt. Die Neubewertung des Österreich-Portfolios zeigte eine positive Zeitwertanpassung in Höhe von netto 1,9 Mio €; ohne die Anpassung der beizulegenden Zeitwerte des ECO-Portfolios in Österreich in Höhe von (6,5) Mio € wäre das Bewertungsergebnis jedoch mit 8,4 Mio € wesentlich positiver ausgefallen. Die Zeitwertanpassung des Deutschland-Portfolios betrug netto 18,4 Mio €, obwohl es auch im ECO-Portfolio in Deutschland negative Zeitwertanpassungen in Höhe von netto (7,1) Mio € gab.

Der Fair Value, welcher von den 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 dem Portfolio „Zum Verkauf gehaltene Immobilien" 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. Die Abwertungen des Portfolios „zum Verkauf gehaltene Immobilien" betrugen im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2,6 Mio € (2012: 9,9 Mio €).

Fair Value-Anpassungen 2013 nach Segmenten

		Österreich	Deutschland	Übrige Länder	Konzern*)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	Mio €	1,9	18,4	(11,1)	9,1
Immobilienvermögen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	Mio €	799,3	1.719,2	98,1	2.616,6
Abwertungen des Immobilienvermögens der zum Verkauf gehaltenen Immobilien	Mio €	(1,2)	(0,1)	(1,3)	(2,6)
Wertanpassungen gesamt	Mio €	0,7	18,3	12,4	6,5
Immobilienvermögen zum 31.12.2013	Mio €	968,2	1.795,2	104,7	2.868,1
Immobilienvermögen je m² Wohnfläche**)	€	1.639	865	1.068	956
Immobilienvermögen je m² Gewerbefläche**)	€	1.696	1.290	1.378	1.511

*) nach Konsolidierung
**) nach überwiegender Nutzungsart

Abschreibungen

Die Abschreibungen und übrigen außerplanmäßigen Wertminderungen, die im Vorjahr – insbesondere wegen einer Goodwill-Abschreibung – bei 118,5 Mio € gelegen hatten, beliefen sich im Geschäftsjahr 2013 auf 1,0 Mio €.

Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen gingen im abgeschlossenen Geschäftsjahr um 9,9 % von 35,8 Mio € auf 32,3 Mio € zurück. Grund dafür sind insbesondere die nunmehr erfolgte Integration von KWG und die sich daraus ergebenden Synergieeffekte. Der Personalaufwand war aber noch durch einmalige Effekte im Zusammenhang mit der Neuordnung der Strukturen in Deutschland sowie durch Abfindungszahlungen an ausgeschiedene Führungskräfte beeinflusst. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass im Vergleichswert des Vorjahres noch keine Personalaufwendungen der KWG enthalten waren; bei deren Einbeziehung hätte sich der Personalaufwand des Vorjahres auf rund 38,8 Mio € belaufen.

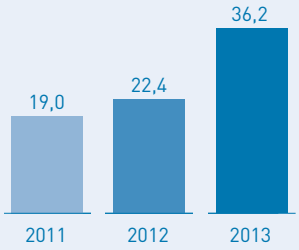
Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr 2013 auf (45,0) Mio € (2012: (45,5) Mio €). Hierin sind Einmaleffekte enthalten, die auch durch die Integration der KWG in den conwert-Konzern bedingt waren. Unter Berücksichtigung der entsprechenden Verwaltungsaufwendungen der KWG lagen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bei conwert im Geschäftsjahr 2012 bei 49,0 Mio € auf einer pro forma Basis; entsprechend betrug der Rückgang vor diesem Hintergrund 8,2 %.

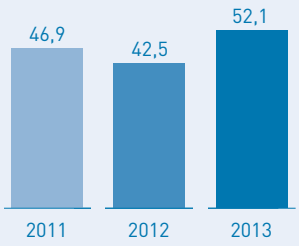
4,7%
FFO I RENDITE

6,7%
FFO II RENDITE

Entwicklung FFO I
(in Mio €)



Entwicklung FFO II
(in Mio €)



Finanzergebnis

Das Finanzergebnis verbesserte sich infolge steigender Finanzerträge, die die gestiegenen Finanzaufwendungen kompensierten, von (96,1) Mio € auf (74,7) Mio €. Hierbei wirkten sich insbesondere die Restrukturierung der Swaps und der vom zweiten Geschäftsjahresquartal an zu beobachtende leichte Anstieg der Zinslandschaft aus.

Ertragsteuern

Die Steueraufwendungen lagen im Berichtsjahr bei (35,4) Mio €, nach (17,5) Mio € im Jahr zuvor; der Anstieg war durch Wertberichtigungen von aktiven Steuerlatenzen geprägt.

Konzernergebnis und Gewinn je Aktie

Nach Ertragsteuern und Minderheitsanteilen erzielte conwert zum Stichtag 31. Dezember 2013 einen Konzerngewinn in Höhe von 7,5 Mio €, nachdem im Vorjahr noch ein Verlust von 167,8 Mio € angefallen war. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie unter Berücksichtigung von Minderheitsanteilen lag im Berichtszeitraum bei 0,09 € (2012: (2,06) €).

Funds from Operations (FFO) und Cash Profit

Aufgrund des starken Vermietungsgeschäfts im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2013 stiegen die Funds from Operations vor Verkauf und Einmaleffekten (FFO I) um 61,6 % auf 36,2 Mio € an (2012: 22,4 Mio €). Der FFO II (FFO I zuzüglich Verkaufsergebnis) lag bei 52,1 Mio € (2012: 42,5 Mio €) und damit trotz eines um 33,1 % reduzierten Verkaufsumsatzes um 22,6 % über dem Vergleichswert des Vorjahres. Der Cash Profit (FFO II abzüglich Cash Taxes) kam bei guten 43,3 Mio € zu liegen, was eine Steigerung von 15,2 % bedeutet (2012: 37,6 Mio €).

Der FFO I je Aktie stieg in der abgeschlossenen Berichtsperiode stark um 63,0 % auf 0,44 € an (2012: 0,27 €). Der FFO II je Aktie stieg damit einhergehend ebenfalls auf 0,63 € an (2012: 0,52 €).

Die FFO II-Rendite bezogen auf den Börsekurs zum Stichtag 30. Dezember 2013[*)] betrug hohe 6,7 %. Aber auch die FFO I-Rendite lag bei erfreulichen 4,7 %.

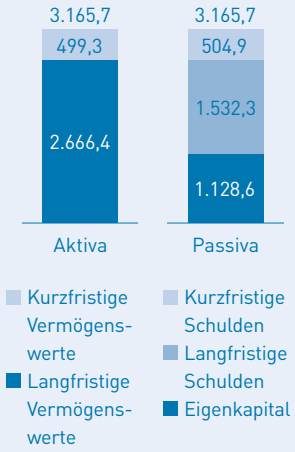
[*)] Der Aktienkurs der conwert-Aktie am 30. Dezember 2013 betrug 9,329 €.

Finanz- und Vermögenslage

Bilanzanalyse

Die Bilanzsumme von conwert belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2013 auf 3.165,7 Mio € (31.12.2012: 2.870,1 Mio €). Die Erhöhung der Bilanzsumme um 10,3 % ist vor allem auf die Konsolidierung der KWG sowie auf den Erwerb des GE-Portfolios und die im Zusammenhang mit dieser Transaktion aufgenommenen Kreditmittel zurückzuführen. Infolgedessen erhöhte sich auch die Position „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien" deutlich und kam nach 2.207,4 Mio € im Geschäftsjahr 2012 zum Ende des Berichtsjahres bei 2.616,6 Mio € zu liegen. Damit ist dies nach wie vor die mit Abstand größte Bilanzposition von conwert, wobei sich deren Anteil an der Bilanzsumme noch einmal deutlich auf 82,7 % erhöht hat (2012: 76,9 %). „Zum Verkauf gehaltene Immobilien" gingen zum Stichtag mit 251,5 Mio € in die Bilanz ein. Die kurzfristigen Vermögenswerte beliefen sich zum 31. Dezember 2013 auf 499,3 Mio €.

Bilanzstruktur
(in Mio €)



Überblick Bilanzkennzahlen

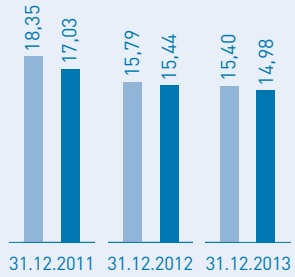
		2013	2012	*Änderung*
Summe langfristige Vermögenswerte	Mio €	2.666,4	2.282,6	*16,8 %*
als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Mio €	2.616,6	2.207,4	*18,5 %*
Anteile an assoziierten Unternehmen	Mio €	15,6	14,3	*8,8 %*
finanzielle Vermögenswerte	Mio €	7,8	4,9	*58,9 %*
Summe kurzfristige Vermögenswerte	Mio €	499,3	587,5	*-15,0 %*
zum Verkauf gehaltene Immobilien	Mio €	251,5	303,3	*-17,1 %*
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Mio €	128,6	137,2	*-6,3 %*
Summe Vermögenswerte	**Mio €**	**3.165,7**	**2.870,1**	***10,3 %***
Summe Eigenkapital	Mio €	1.128,6	1.025,0	*10,1 %*
Minderheitsanteile	Mio €	61,9	6,6	*>100 %*
Summe langfristige Schulden	Mio €	1.532,3	1.440,3	*6,4 %*
langfristige Kreditverbindlichkeiten	Mio €	1.081,6	921,1	*17,4 %*
Anleiheverbindlichkeiten	Mio €	64,7	64,6	*0,1 %*
Wandelschuldverschreibung	Mio €	205,2	223,1	*-8,0 %*
Summe kurzfristige Schulden	Mio €	504,9	404,8	*24,7 %*
kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	Mio €	378,0	308,0	*22,7 %*
Summe Eigenkapital und Schulden	**Mio €**	**3.165,7**	**2.870,1**	***10,3 %***
EPRA NAV (unverwässert) je Aktie	€	15,40	15,79	*-2,5 %*
Eigenkapitalquote [*)]	%	35,7	35,7	-
Gearing [**)]	%	154,2	146,9	*5,0 %*
Nettoverschuldung	Mio €	1.740,6	1.505,7	*15,6 %*

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

Eigenkapital

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 10,1 % auf 1.128,6 Mio € (31.12.2012: 1.025,0 Mio €). Die Eigenkapitalquote blieb mit 35,7 % unverändert (31.12.2012: 35,7 %). Das Gearing lag zum Stichtag bei 154,2 % (31.12.2012: 148,9 %).

EPRA NAV / Aktie
(in €)



Genehmigtes und bedingtes Kapital

Der Verwaltungsrat ist gemäß Satzung idgF vom 4. Juli 2013 ermächtigt, eine Kapitalerhöhung um bis zu weitere 213.398.180 € durch Ausgabe von bis zu 42.679.636 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien durchzuführen. Im Falle von Erhöhungen des Grundkapitals gegen Sacheinlage ist der Verwaltungsrat ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre bis zu einem Nominale von 85.359.273 € (20 %) auszuschließen. Von diesem Recht hat der Verwaltungsrat jedoch im abgeschlossenen Geschäftsjahr keinen Gebrauch gemacht.

Weiters verfügte die Gesellschaft über bedingtes Kapital in Höhe von 384.116.700 € (45 %), das zur Bedienung der Wandelschuldverschreibungen dient. Von einem Umtausch- oder Bezugsrecht durch die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen wurde 2013 kein Gebrauch gemacht.

EPRA Net Asset Value

Um höchste Transparenz und die Vergleichbarkeit mit den Marktteilnehmern zu gewährleisten weist conwert auch zum Ende des Geschäftsjahres 2013 sowohl den verwässerten als auch den unverwässerten EPRA NAV (Net Asset Value der European Public Real Estate Association) aus. So wird der EPRA NAV vor allem dazu herangezogen, den langfristigen Fair Value des Eigenkapitals darzustellen. Die Berechnung erfolgt auf Basis des Eigenkapitals (vor Minderheiten) bereinigt um Effekte aus der möglichen Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderer Rechte am Eigenkapital sowie unter Bereinigung der Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente und der latenten Steuern, d.h. unter Bereinigung von Positionen, die keinen Einfluss auf die langfristige Entwicklung des Konzerns haben.

Der unverwässerte EPRA NAV je Aktie verminderte sich insbesondere aufgrund von geringeren negativen Marktwerten der Zinsabsicherungen sowie einer Anpassung des zum Verkauf gehaltenen Immobilienportfolios und dessen Bewertung von 15,79 €/Aktie um 2,5 % auf 15,40 €/Aktie. Zum Ende des Geschäftsjahres 2013 lag der verwässerte EPRA NAV bei 14,98 €/Aktie (31.12.2012: 15,44 €/Aktie).

Zusammensetzung des NAV *)

(in Mio € sofern nicht gesondert gekennzeichnet)	31.12.2013	31.12.2012	*Änderung*
Eigenkapital	1.128,6	1.025,0	*10,1 %*
Anzahl der Aktien am Stichtag abzgl. eigene Aktien (in Stück)	82.782.809	81.495.309	*1,6 %*
Auf die Aktionäre von conwert entfallendes Eigenkapital	1.066,6	1.018,4	*4,7 %*
Neubewertung des Sell-Portfolios	26,3	53,5	*-50,8 %*
Fair Value Finanzinstrumente	112,3	175,3	*-35,9 %*
Langfristige Mieterfinanzierungsbeiträge	11,4	13,2	*-13,6 %*
Latente Steuern	86,5	70,1	*23,4 %*
Unverwässerter EPRA NAV/Aktie (in €)	15,40	15,79	*-2,5 %*

*) nach EPRA Kriterien ermittelt

Langfristige und kurzfristige Schulden

Das gesamte Finanzierungsvolumen von conwert belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2013 auf 1.751,7 Mio €. Aufgrund der Übernahme der KWG sowie des Erwerbs des GE-Portfolios kam es hier zu einem Anstieg um 15,1 %. Auf langfristige Kredite entfielen 1.081,6 Mio € (31.12.2012: 921,1 Mio €) und 378,0 Mio € auf kurzfristige Kredite (31.12.2012: 308,0 Mio €). Aufgrund vertraglich vereinbarter, jederzeitiger, beidseitiger Kündigungsrechte wurden zum 31. Dezember 2013 Kreditverbindlichkeiten im Nominale von 41,0 Mio € in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Kreditverträge sowie die zugrundeliegenden bankinternen Kreditgenehmigungen dieser Kreditverbindlichkeiten weisen jedoch langfristige Laufzeitprofile zwischen 2021 und 2033 auf. In der Praxis geht das Unternehmen in Anbetracht des Parteiwillens und dem jeweiligen wirtschaftlichen Status der Finanzierungen von einem wahrscheinlichen Fristigkeitenprofil von lediglich 2,9 Mio € im einjährigen Bereich, 10,9 Mio € im ein bis fünfjährigen Bereich und von 27,2 Mio € von mehr als 5 Jahren aus. Die drei bestehenden Wandelanleihen sind ungeachtet etwaiger Kündigungsrechte mit ihrem Fälligkeitsdatum dargestellt.

	Nominal-zinssatz (in %)	Effektiv-verzinsung gewichtet (in %)	Durchschnittliche Fälligkeit gewichtet (in Jahren)	Buchwert (in Mio €)
Wandelschuldverschreibungen				
Laufzeitende 2014	1,5	3,2	0,9	22,2
Laufzeitende 2016	5,3	5,4	2,1	130,4
Laufzeitende 2018	4,5	4,7	4,7	74,8
Anleiheverbindlichkeit				
Laufzeitende 2017	5,8	5,9	3,5	64,7
Variabel verzinsliche Kreditverbindlichkeiten				
Laufzeitende 2014	2,1	2,6	0,7	158,0
Laufzeitende 2015-2018	1,7	1,8	3,6	422,1
Laufzeitende nach 2018	1,8	1,9	13,9	473,1
Fix verzinsliche Kreditverbindlichkeiten				
Laufzeitende 2014	4,5	4,6	0,3	11,3
Laufzeitende 2015-2018	4,0	4,1	2,3	119,4
Laufzeitende nach 2018	3,9	3,9	14,8	238,0
Finanzierungsleasing				
Laufzeitende nach 2018	1,5	1,5	16,1	37,7
Gesamt				**1.751,7**

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen betrug zum Stichtag 31. Dezember 2013 7,79 Jahre (31.12.2012: 8,84 Jahre). Vom gesamten Finanzierungsvolumen waren 62,3 % variabel sowie 37,7 % fix verzinst. Gegen Zinsänderungsrisiken waren zum Stichtag 81,1 % der Finanzverbindlichkeiten abgesichert. Der cash-wirksame Stichtagszinssatz des Finanzierungsvolumens betrug 2,80 % p.a. vor Hedgingkosten und 4,34 % p.a. nach Hedgingkosten. Der Anteil der Verbindlichkeiten in Euro betrug zum Stichtag mehr als 99 %. Die restlichen Verbindlichkeiten lagen in Tschechischen Kronen vor. Im Anhang unter Punkt 8 zeigt die Zinssensitivitätsanalyse weitere Eckpunkte zur Finanzierung. Da ein Großteil der Finanzverbindlichkeiten gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert war, würde eine Zinssatzerhöhung um 100 Basispunkte bei dem zum Stichtag vorhandenen Finanzierungsvolumen einen finanziellen Mehraufwand von nur rund 3,6 Mio € verursachen. Gleichzeitig hätte ein Anstieg der Zinskurve einen positiven Effekt auf die Marktwerte der Derivate von conwert.

Neben dem ordentlichen Zinsaufwand sind im Finanzergebnis von (74,7) Mio € auch erhebliche außerordentliche, teilweise unbare Positionen enthalten, welche sich im Wesentlichen aus Effekten der Wandelschuldverschreibungen von (3,6) Mio €, IFRS-Geldkosten von (4,3) Mio € und Umstrukturierungen bzw. Wertveränderungen von Derivaten (netto 5,8 Mio €) zusammensetzen.

Fristigkeiten der Kreditverbindlichkeiten
(vor Abzug von Transaktionskosten, exkl. Betriebsmittelrahmen)

(in Mio €)	Prolongationsvolumen
2014	148,7
2015	81,6
2016	120,6
2017	214,6
2018	122,6
2019	33,9
2020	38,6

Die binnen Jahresfrist fälligen Kreditverbindlichkeiten zeigen folgende Fälligkeitsstruktur:

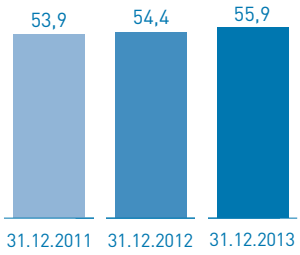
(in Mio €)	Kreditvolumen
1. Halbjahr 2014	57,1
2. Halbjahr 2014	91,6
Gesamt	**148,7**

Bezogen auf ein Immobilienvermögen von 2.868,1 Mio € betrugen die Nettofinanzverbindlichkeiten 1.602,7 Mio €. Damit belief sich der Loan-to-Value (LTV), der Verschuldungsgrad bezogen auf die Immobilienprojekte unter Berücksichtigung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, auf 55,9 % (2012: 54,4 %).

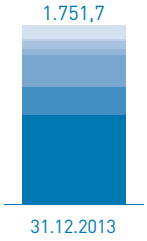
Auf der Kreditgeberseite stehen sowohl große internationale Banken und Hypothekenfinanzierer als auch kleine regionale Sparkassen und Landesbanken. Rund 98 % der Kreditverbindlichkeiten waren zum Stichtag 31. Dezember 2013 mit Hypotheken besichert. Dies entspricht einem Volumen von 1.433,2 Mio € und ist ein Indiz für den konservativen Zugang von conwert im Zusammenhang mit Finanzierungen.

Die Nettoverbindlichkeiten von conwert beliefen sich zum Stichtag 31. Dezember 2013 auf 1.740,6 Mio € (31.12.2012: 1.526,0 Mio €).

Loan-to-Value
(in %)



Bankverbindlichkeiten
(in Mio €)



Cashflow

Der Cashflow aus dem operativen Bereich erhöhte sich auf Basis des Konzernergebnisses nach Ertragsteuern bis zum Stichtag auf 159,4 Mio € (2012: 175,4 Mio €). Der Cashflow aus dem Investitionsbereich ging deutlich zurück und belief sich auf (49,1) Mio € (2012: 169,4 Mio €). Der Cashflow aus dem Finanzierungsbereich kam bis zum Ende des Geschäftsjahres 2013 bei (118,9) Mio € zu liegen (2012: (303,4) Mio €). So betrug der Finanzmittelbestand am Ende der Berichtsperiode 128,6 Mio € und lag damit um 6,3 % oder 8,6 Mio € niedriger als zum Ende des Vorjahres (31.12.2012: 137,2 Mio €).

Überblick Cashflow

(in Mio €)	2013	2012	*Änderung*
Ergebnis nach Ertragsteuern	13,3	(172,1)	-
Cashflow aus Ergebnis	109,3	85,6	*27,7 %*
Cashflow aus Geschäftstätigkeit	159,4	175,4	*-9,1 %*
Cashflow aus Investitionstätigkeit	(49,1)	169,4	-
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	(118,9)	(303,4)	*-60,8 %*
Veränderung der liquiden Mittel	(13,8)	41,3	-
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	137,2	95,8	*43,2 %*
Differenz aus der Währungsumrechnung	0,0	0,1	*-100,0 %*
Liquide Mittel zum Ende der Periode	128,6	137,2	*-6,3 %*

Capex und Instandhaltungsaufwendungen

In den Ausgaben für Investitionen in Immobilien (Capex oder aktivierte Investitionen in den Bestand) werden sämtliche wertsteigernde Arbeiten an einem Gebäude oder einer Wohnung berücksichtigt. Die aktivierten Investitionen in den Bestand betrugen im Geschäftsjahr 2013 in Summe 31,9 Mio € für das Hold-Portfolio und 21,6 Mio € im Sell-Portfolio. In den aktivierten Investitionen in den Bestand sind aber auch Ausgaben für Immobilienprojekte enthalten. Unter Bereinigung um aktivierte Investitionen in Projekte betrugen die Capex-Investitionen in den Bestand durchschnittlich 9,8 €/øm² nach 11,6 €/øm² im Vorjahr. Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen 2013 6,83 €/øm², nachdem diese im Jahr zuvor bei 7,79 €/øm² gelegen hatten. Inklusive Instandhaltung wendete conwert 17,2 €/øm² (2012: 19,4 €/øm²) für das Portfolio bereinigt um Projekte auf.

		2013	2012	*Änderung*
Capex Hold-Portfolio	€/øm²	14,25	16,93	*15,8 %*
Instandhaltungen	€/øm²	7,20	7,79	*-7,6 %*
Capex + Instandhaltungen Gesamtportfolio	€/øm²	28,9	29,3	*-1,4 %*
Capex + Instandhaltungen Gesamtportfolio bereinigt um Immobilienprojekte	€/øm²	17,2	19,4	*-11,3 %*

Risikobericht

Risikomanagementsystem

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

Das für den gesamten conwert-Konzern implementierte Risikomanagementsystem ist als Regelkreis („Framework") definiert und setzt sich aus den folgenden aufeinander aufbauenden Komponenten zusammen:

Im Rahmen der **Risikostrategie** erfolgt die grundlegende Ausformulierung des Risikoverständnisses; zudem werden Zweck und Geltungsbereich des Risikomanagementsystems definiert und eine klare Abgrenzung des Risikomanagements von anderen Funktionen und Aktivitäten, die auf die Erreichung der wirtschaftlichen Ziele des conwert-Konzerns gerichtet sind, vorgenommen. Die Risikostrategie wird, ebenso wie die Gesamtstrategie des conwert-Konzerns, regelmäßig an veränderte Rahmenbedingungen angepasst. Die Risikostrategie des conwert-Konzerns sieht vor, keine unkalkulierbaren Risiken einzugehen und kalkulierbare Risiken durch geeignete Maßnahmen nach Möglichkeit so zu handhaben, dass bei Eintritt eines solchen Risikos keine bestandsgefährdenden Effekte zu erwarten sind.

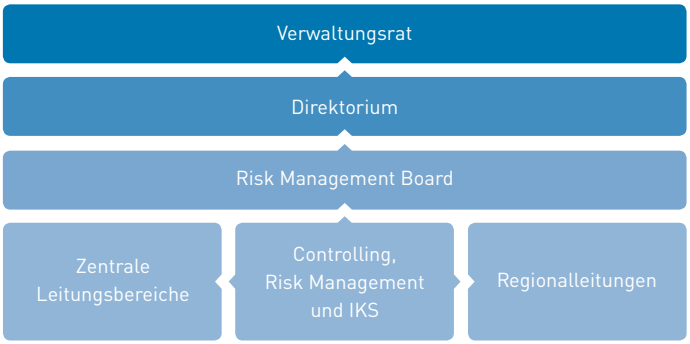
Im Rahmen der **Risikoidentifikation** werden Risikofelder definiert, einzelne Risiken als solche erkannt bzw. Beobachtungsbereiche, in denen Risiken jedenfalls erkannt werden müssen, bestimmt. Die Risikoidentifikation inkludiert auch das Erkennen kurzfristig eintretender Veränderungen des Risikoumfeldes bzw. neuer Risiken. Die Risikoidentifikation ist ein permanent in allen Konzernbereichen ablaufender Prozess.

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

Die **Risikobewältigung** umfasst dabei sowohl präventive als auch reaktive Maßnahmen einschließlich ad hoc-Maßnahmen, die im Fall unvermittelt eintretender neuer Risiken eingesetzt werden.

Die **Risikokommunikation** dient der strukturierten Aufbringung, Darstellung und Weitergabe der relevanten Informationen in Form des Risikoberichtswesens durch die definierten Verantwortlichen (Risk Owner) an die Konzernleitung.

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



Das Risikomanagement wird funktional und entsprechend der Konzernstruktur sowohl zentral durch leitende Personen („Risk Owner") in den Bereichen der Konzernleitung und -administration als auch dezentral durch die Regionalleitungen in Deutschland, Österreich und den übrigen Ländern ausgeübt. Die Risk Owner treten regelmäßig (quartalsweise) als Risk Management Board zu einem Risk Jour Fixe zusammen, bei dem die wesentlichen identifizierten Risiken behandelt werden und das Monitoring erfolgt, soweit es in die Kompetenz der Risk Owner fällt. Administration und Koordination des gesamten Risikomanagements erfolgen durch den zentralen Konzernleitungsbereich „Controlling, Risk Management und IKS", der zum fachlichen Zuständigkeitsbereich des CFO gehört. Das Risikomanagement als solches wird durch die Geschäftsführenden Direktoren verantwortet, die regelmäßig dem Verwaltungsrat berichten.

Risikokategorien

Im Rahmen der Risikoidentifikation wurden sechs Risikokategorien („Strategie", „Organisation und IT", „Markt", „Wirtschaftliches und politisches Umfeld", „Operations" sowie „Finanzen") definiert, die alle für die conwert-Gruppe relevanten Risikoquellen und Risikowirkungsebenen umfassen. Für jede Risikokategorie wurden einzelne Risiken identifiziert und in einem Risikokatalog zusammengefasst. Der Risikokatalog dient zusammen mit der Risikomanagement-Konzernrichtlinie als Arbeitsgrundlage für die Ausübung der Risk Owner-Funktion. Auf Basis der genannten sechs Risikokategorien werden insbesondere die im Folgenden beschriebenen wesentlichen Risiken behandelt:

Strategie

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

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

Wesentliche strategische Risiken

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

Organisation und IT

Die Risikokategorie „Organisation und IT" umfasst potenzielle Gefahrenszenarien, die im Rahmen der laufenden Managementaufgaben einschließlich der Mitarbeiterauswahl, -vergütung und -führung sowie aus organisatorischen Gründen und in allen Bereichen der Informationstechnologie auftreten könnten. Die in dieser Kategorie zusammengefassten Einzelrisiken wurden den entsprechenden Risk Ownern in den zentralen Konzernbereichen zugewiesen. Soweit ein direkter Bezug zu den operativen Bereichen auf regionaler Ebene gegeben ist, werden sie gleichzeitig auch von den Regionalleitungen als weitere Risk Owner gemanagt. Prozessuale Doppelgleisigkeiten werden durch eine entsprechende organisatorische Abstimmung der zentralen und regionalen Aktivitäten vermieden, ohne dabei Ordnungsmäßigkeitsaspekte außer Acht zu lassen.

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

Markt

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

Wirtschaftliches und politisches Umfeld

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

Operations

Zu den operativen Risiken zählen all jene Risiken, die sich unmittelbar oder mittelbar aus der Geschäftstätigkeit von conwert ergeben. Die conwert-Gruppe ist in ihren Kernmärkten überwiegend in den Geschäftszweigen Vermietung, Verkauf und Dienstleistungen aktiv. Die Regionalleitungen als Risk Owner managen alle identifizierten Risiken aus den genannten Geschäftszweigen. Die Risiken resultieren aus den jeweiligen Leistungserstellungsprozessen und werden durch entsprechende prozessintegrierte präventive Maßnahmen und Kontrollen so minimiert, dass daraus aus heutiger Sicht kein bestandsgefährdender Schaden erwachsen kann. Dies kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden, zumal in diese Risikokategorie auch Ereignisse fallen, die nicht beeinflussbar und nicht vollständig versicherbar sind. Das sind unter anderem Elementarereignisse jedweder Art oder unkonventionelle kriminelle Machenschaften, die über einen längeren Zeitraum und in wesentlichem Umfang betrieben werden.

Wesentliche immobilienspezifische Risiken

Risikobeschreibung	*Auswirkung*	*Gegensteuerung*
Allgemeines Unternehmensrisiko		
+ Schwankung von Immobilienpreisen durch geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen	+ Ergebnisabweichungen im Geschäftsabschluss + Auswirkung auf Kreditwürdigkeit	+ Bewertung durch unabhängige Sachverständige + Ausbau der Geschäftstätigkeit in Märkten mit fundamental positiver Entwicklung
Veräußerung		
+ Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien bricht ein	+ Ertragsschwankungen im Trading-Geschäft	+ Laufende Marktanalysen + Rasche Reaktion auf Marktgegebenheiten und -trends + Wertsteigerungsstrategie zur Hebung von Wertpotenzial bei 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 + 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 + Laufende Budget- und Baufortschrittsüberwachung

Finanzen

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

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

Wesentliche Finanzierungs- und Währungsrisiken

Risikobeschreibung	*Auswirkung*	*Gegensteuerung*
Kapitalmarkt		
+ Volatilität an den Börsen/ Börsecrash + Finanzkrisen	+ Erschwerte Aufbringung von Eigenkapital + Geringe Liquidität + Eingeschränkte Expansionsmöglichkeiten	+ Breite und langfristige Streuung der Kredite + Stärkung der Innenfinanzierungskraft + Laufende Liquiditätsplanung und -steuerung + Verbreiterung der Liquiditätsbasis
Zinsrisiko		
+ Steigende Zinsen	+ Steigende Finanzierungskosten + Liquiditätsverknappung	+ Abschluss von Zinssicherungsgeschäften (für 81,1 % der Finanzverbindlichkeiten) + Laufende Risikoeinschätzung des ungehedgten Kreditvolumens + Breite und langfristige Streuung der Kredite
Kreditrisiko		
+ Restriktive Kreditvergabe von Banken	+ Steigende Finanzierungskosten + Liquiditätsverknappung	+ Stärkung der Innenfinanzierungskraft + Breite und langfristige Streuung der Kredite (durchschnittlich 8,7 Jahre Laufzeit bei 59 Finanzierungspartnern)
Währungsrisiko		
+ Volatilität bei Fremdwährungen	+ Liquiditätsverknappung	+ conwert ist fast ausschließlich im Euro-Raum aktiv (97,7 % des Immobilienvermögens) + conwert hat praktisch keine Fremdwährungsverbindlichkeiten
Finanzinstrumenterisiko		
+ Negative Bewertungseffekte + Ineffizientes Hedging von Kreditverbindlichkeiten	+ Verringerung des Eigenkapitals + Bewertung ineffizienter Hedges hat negativen Einfluss auf das Finanzergebnis	+ Durch Umbrellahedges in der Holding ist eine flexible Zuordnung zu Kreditverbindlichkeiten auf SPV-Ebene möglich + Der durchschnittliche Zinssatz der Hedges beträgt 3,93 %

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

Für das Risikomanagement des conwert-Konzerns zeichnet das Geschäftsführende Direktorium verantwortlich. Im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess liegt das Risikomanagement in der Ressortverantwortung des CFO, der dabei operativ von seinem Mitarbeiterstab unterstützt wird.

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

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

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

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

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

Das beschriebene 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. Entsprechend geschulte Mitarbeiter, die Verwendung spezifischer Software sowie klare gesetzliche und konzerninterne Vorgaben bilden die Basis für einen ordnungsgemäßen, einheitlichen und kontinuierlichen Rechnungslegungsprozess. Durch eine klare Abgrenzung der Verantwortungsbereiche sowie geeignete Kontroll- und Überprüfungsmechanismen soll eine korrekte und verantwortungsbewusste Rechnungslegung sichergestellt werden. Geschäftsvorfälle können so in Übereinstimmung mit den gesetzlichen und internationalen Vorschriften, der Satzung sowie internen Richtlinien erfasst, verarbeitet und dokumentiert werden.

Organisations- und Unternehmensstruktur inkl. Statement zu den Zweigniederlassungen

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

Die conwert Immobilien Invest SE (conwert) hat ihren Gesellschaftssitz in Wien. Das operative Geschäft wird mehrheitlich über konzerneigene Immobilienbesitzgesellschaften abgewickelt.

Immobilienbesitzgesellschaften

conwert verfügt über Tochtergesellschaften in Österreich, Deutschland, Luxemburg, der Tschechischen Republik, der Slowakei, der Ukraine, und Ungarn. Diese Gesellschaften werden als lokale Objektgesellschaften geführt. Der Anteil an der ECO Business-Immobilien AG (ECO) in Wien betrug zum Stichtag 31. Dezember 2013 95,76 %. Das Ergebnis von ECO wurde im dritten Quartal 2010 erstmals vollkonsolidiert. Der Anteil an der KWG Kommunale Wohnen AG (KWG) lag zum Jahresende 2013 bei 76,96 %. Im ersten Quartal 2013 wurde das Ergebnis von KWG erstmals vollkonsolidiert.

Managementgesellschaften

Die conwert Management GmbH verwaltet das conwert-Portfolio in Österreich und ist für das Asset Management, den Handel mit bzw. den Verkauf von Immobilien und das Baumanagement verantwortlich. Die conwert Deutschland GmbH nimmt diese Funktionen für das deutsche Portfolio war. Die Immobilien in der Tschechischen Republik, der Slowakei und Ungarn werden jeweils von lokalen Managementgesellschaften an den Standorten Brünn, Bratislava und Budapest gemanagt.

RESAG-Gesellschaften

Das Immobiliendienstleistungsgeschäft in Österreich wird über zwei RESAG-Gesellschaften abgewickelt. Die RESAG Property Management GmbH (RESAG Property), eine 100 %-ige conwert-Tochter, ist für die Immobilienverwaltung zuständig. Zum Stichtag 31. Dezember 2013 verwaltete die RESAG Property insgesamt 5.874 Einheiten inkl. Stellplätze. Das Maklergeschäft wird von conwert intern durch die Abteilung Vertrieb gesteuert und teilweise von der RESAG Immobilienmakler GmbH (RESAG Makler) durchgeführt, an welcher conwert zu 49 % beteiligt ist. Die RESAG Makler ist bereits zum 31. Dezember 2012 aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen der Zusammenarbeit entkonsolidiert worden.

conwert Deutschland GmbH

Die in Deutschland ansässige frühere alt+kelber Immobiliengruppe GmbH, seit Oktober 2007 eine 100 %-ige conwert-Tochter, firmiert seit August 2013 als conwert Deutschland GmbH (conwert Deutschland). Sie zeichnet mit ihren Tochtergesellschaften für das Dienstleistungsgeschäft von conwert in Deutschland verantwortlich. Zu den von ihr erbrachten Immobiliendienstleistungen zählen unter anderem das Immobilienmanagement, das Maklergeschäft und die Wohnungsprivatisierung. Die Immobilienverwaltungsdienstleistungen, werden von der alt+kelber Immobilienverwaltung GmbH, einer 100 %-igen Tochter von conwert Deutschland, erbracht. Zum Stichtag 31. Dezember 2013 wurden von conwert Deutschland bundesweit 48.720 Einheiten inkl. Stellplätze verwaltet, davon 30.357 Einheiten für conwert und 18.363 Einheiten für Dritte am Markt.

Mitarbeiter

Eine wesentliche Voraussetzung für die erfolgreiche operative Entwicklung von conwert während des Geschäftsjahres 2013 war der hohe Einsatz jedes einzelnen Mitarbeiters.

Zum Ende des abgeschlossenen Geschäftsjahres waren insgesamt 518 Mitarbeiter in 6 Ländern an 27 Standorten für conwert tätig (31.12.2012: 651*) Mitarbeiter). Der Rückgang der Mitarbeiterzahl im Vergleich zum Vorjahr erklärt sich im Wesentlichen durch die Konzentration auf die Kernregionen sowie durch die Zusammenlegung von Standorten, die im Zuge der Optimierung der Konzernstrukturen sowie der Übernahme der Mehrheit an der KWG erfolgt ist. In Österreich waren 101 Personen für die conwert Managementgesellschaften aktiv und die Dienstleistungsgesellschaft RESAG Property umfasste 53 Mitarbeiter. Die Vereinfachung der Strukturen der alt+kelber-Dienstleistungstöchter wurde 2013 weiter fortgesetzt; die conwert Deutschland GmbH umfasste nach der Umfirmierung und Verschmelzung der Immobilienmanagement- und -vertriebs-Dienstleistungsgesellschaften insgesamt 77 Mitarbeiter. Für die alt+kelber Immobilienverwaltung GmbH waren 206 Mitarbeiter tätig. Die nunmehr konsolidierte KWG beschäftigte 68 Personen. In den übrigen Ländern und den dortigen Managementgesellschaften haben 13 Mitarbeiter für conwert gearbeitet, wobei Luxemburg von Deutschland aus mitbetreut wurde.

Auch 2013 führte conwert zahlreiche Schulungs- und Weiterbildungsmaßnahmen für Mitarbeiter durch. Dazu zählten beispielsweise Einschulungstage für neue Mitarbeiter im Dienstleistungsbereich in Deutschland, bereichsübergreifende Weiterbildung zum Mietrecht, zur Immobilienbewertung oder zu technischen und steuerlichen Themen.

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

Das Verhältnis von Frauen und Männern auf allen Management-Ebenen innerhalb der gesamten conwert-Gruppe ist mit einem Frauenanteil von 61 % beinahe ausgewogen. In Deutschland wurden zum Jahresende 2013 20 Lehrlinge ausgebildet. Insgesamt 83 Mitarbeiter waren zum Stichtag teilzeitbeschäftigt, weitere 21 Personen befanden sich in Karenz.

*) Unter Berücksichtigung der Ende 2012 noch nicht konsolidierten KWG waren damals 713 Mitarbeiter bei conwert und KWG beschäftigt.

Forschung und Entwicklung

Auch wenn das Produkt „Immobilie" im Laufe der Zeit keinen grundsätzlichen Veränderungen unterliegt, wirken sich wissenschaftliche Erkenntnisse und technischer Fortschritt immer wieder auf bestimmte Aspekte bei der Herstellung bzw. Instandhaltung ebenso wie bei der Nutzung von Immobilien aus. Dies gilt beispielsweise für aktuelle Entwicklungen bei der Gestaltung energieeffizienter Wohn- und Gewerberäume.

Das Geschäftsmodell von conwert ist vor diesem Hintergrund nicht primär auf Innovationen ausgelegt, weshalb es im Unternehmen auch keine eigene Forschungs- und Entwicklungsabteilung gibt. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird keine Aufwandsposition geführt, welcher die Themen Forschung und Entwicklung eigens zugewiesen sind. Vielmehr beobachtet und analysiert conwert regelmäßig die Entwicklungen innerhalb der relevanten bautechnischen sowie energie- und immobilienwirtschaftlichen Fachgebiete, um gegebenenfalls neue Erkenntnisse in die eigene Geschäftspraxis übernehmen zu können.

Als einer der führenden Wohnimmobilienspezialisten im deutschsprachigen Raum und zugleich überwiegend auf die Bestandshaltung fokussiertes Immobilienunternehmen legt conwert den Schwerpunkt dabei vor allem auf den Bereich der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestandsportfolio. Die Weiterentwicklung der darin befindlichen Immobilien und der Erhalt ihrer Wettbewerbsfähigkeit in den jeweiligen lokalen Immobilienmärkten ist für conwert ein zentrales Anliegen, weil sich daraus unmittelbare Implikationen für die Werthaltigkeit des Immobilienbestandes und für den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens ergeben können. Deshalb arbeitet conwert kontinuierlich an der qualitativen Verbesserung des Bestandes, insbesondere an der Modernisierung von Gebäuden. Hierzu verfügt conwert über eigene Experten in den Bereichen Bau- und Umwelttechnik, zieht jedoch darüber hinaus für spezielle Problemstellungen auch anerkannte externe Spezialisten zu Rate.

Das Portfolio der conwert-Gruppe besteht zu großen Teilen aus älteren Zinshäusern, bei denen, je nach Erfordernis und wirtschaftlicher Möglichkeit, Sanierungen durchgeführt wurden und werden. Im Zuge der Portfolioerweiterung durch Zukäufe kommen immer wieder neue Objekte hinzu, bei denen durch Sanierungs- und Development-Aktivitäten Wertsteigerungen und Verbesserungen der Wettbewerbsfähigkeit erreicht werden können. So lassen sich beispielsweise der Wert eines Hauses durch sanfte Sanierung sowie durch Dachgeschossausbauten, Balkon-, Lift- und Garageneinbauten erheblich steigern und gleichzeitig auch die Wohnqualität für die Mieter sowie die Energieeffizienz des Gebäudes stark verbessern.

Bei der Übernahme von neuen Objekten prüft conwert gemeinsam mit Experten von Partnerunternehmen detailliert deren Status, insbesondere im Hinblick auf die bauliche Qualität und die Energieeffizienz, um Maßnahmen zur Optimierung/Verbesserung von Energieeffizienz und Wohnqualität erarbeiten zu können. Insbesondere die Dämmung von Fassaden und Dächern, der Austausch von alten Türen und Fenstern sowie das Trockenlegen von Kellern sind Maßnahmen, die zur höheren Energieeffizienz einer Immobilie beitragen und deren Güteklasse um mehrere Stufen verbessern können. Bei allen Development-Aktivitäten und Sanierungen legt conwert großen Wert auf die Beseitigung von Altlasten sowie auf das Ersetzen schadstoffhaltiger und umweltschädlicher Stoffe durch umweltfreundliche Materialien und moderne Werkstoffe. Bei Dachausbauten werden immer häufiger verschiedenste Hölzer als ökologischer Baustoff eingesetzt. Zudem wird bei der Immobiliensanierung auf die Möglichkeit des Wiedereinsatzes von noch verwendbaren Werkmaterialien geachtet, um hierdurch unnötigen Abfall zu vermeiden und CO_2-neutraler zu arbeiten. Bei der Auswahl der Geschäftspartner und Lieferanten achtet conwert darauf, mit solchen Unternehmen zusammenzuarbeiten, die spezielle Güte- und Umweltsiegel vorweisen können.

conwert hat in der Vergangenheit bereits einzelne Neubauprojekte sowie den Ausbau eines Dachgeschosses in ökologischer Bauweise umgesetzt. So wurde beispielsweise 2011 ein Wohnbau errichtet, bei dem ökologische Baumaterialien wie Holz, Zellulose und Kork zum Einsatz kamen. Darüber hinaus wurden bei diesen Projekten besonders energieeffiziente Heizungsanlagen installiert. Durch den Einbau von Küchen mit umweltfreundlichen Elektrogeräten und die Ausstattung von Häusern mit neuen Thermen und Heizungsanlagen ist es conwert möglich, den CO_2-Ausstoß der betreffenden Gebäude zu reduzieren. Ein Vorreiter-Modell im Bereich neuer Wohnformen stellt das conwert-Projekt des ersten autofreien Mehrgenerationen-Stadtteils dar, das in Bamberg gemeinsam mit der denkmalneu GmbH realisiert wird. Das auf den ehemaligen Schaeffler-Gründen geplante Projekt greift ein zukunftweisendes Thema auf und ist eines der ersten Projekte dieser Art in Deutschland. Damit kann conwert den eigenen Erfahrungsschatz in den Bereichen „Planung ganzer Stadtteile", „Niedrigenergiebauwesen" und „Wohnprojekte für Singles und (Jung)Familien" weiter ausbauen.

Angaben gemäß § 243a Abs 1 UGB

Transparenz und Corporate Governance

Bis zum Februar 2013 fungierte Mag. Thomas Doll (CFO) zunächst allein als Geschäftsführender Direktor, nachdem Franz Jürgen Kelber (COO) im Dezember 2012 mit dem Auslaufen seines Vertrages aus dem Geschäftsführenden Direktorium ausgeschieden war. Im Zusammenhang mit dem bereits am 21. Dezember 2012 erfolgten Erwerb der Mehrheit an der KWG Kommunale Wohnen AG (KWG) wurde Stavros Efremidis, Vorstand der KWG, durch den Verwaltungsrat mit Wirkung zum Februar 2013 in das Geschäftsführende Direktorium von conwert berufen und fungierte als für das operative Deutschland-Geschäft verantwortlicher Direktor.

Stavros Efremidis schied im September 2013 nach Integration der KWG in den Konzern einvernehmlich aus dem Geschäftsführenden Direktorium aus, das ab diesem Zeitpunkt vorübergehend nur mit einer Person besetzt war.

Am 27. November 2013 gab conwert bekannt, dass der Verwaltungsrat Mag. Clemens Schneider mit Wirkung Februar 2014 zum neuen CEO bestellen wird.

Gemäß § 243a Abs 1 Z9 UGB haben die Geschäftsführenden Direktoren für den Fall einer Übernahme von conwert („Change of Control") ein Austrittsrecht, verbunden mit dem Anspruch auf Zahlung von maximal zwei Jahresbruttogehältern.

Mit Ende des Jahres schied Dr. Franz Pruckner, MBA aus persönlichen Gründen aus dem Verwaltungsrat aus. DI Alexander Tavakoli, MSc wurde zum neuen Stellvertretenden Vorsitzenden des Verwaltungsrats gewählt und Mag. Kerstin Gelbmann zur neuen Vorsitzenden des Prüfungsausschusses.

Folgende Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen bestanden im Geschäftsjahr 2013: Mit dem Verwaltungsratsmitglied DI Alexander Tavakoli, MSc besteht seit 2012 ein vom Verwaltungsrat genehmigter Vertrag über die Erbringung von Beratungsleistungen insbesondere im Zusammenhang mit der Entwicklung von Planungs- und Vergabegrundlagen und dem Ausbau und der Entwicklung der Bau-/Planungsabteilung bei conwert. Der Vertrag wurde von DI Alexander Tavakoli, MSc nach der Verstärkung des Geschäftsführenden Direktoriums mit Mag. Clemens Schneider als CEO mit Wirkung zum Ende März 2014 aufgekündigt. Der Vertrag wurde auf Tagessatzbasis abgerechnet und war mit 100.000 € pro Jahr gedeckelt. 2013 wurden von DI Alexander Tavakoli, MSc aus diesem Vertragsverhältnis heraus 49.000 € in Rechnung gestellt.

Darüber hinaus wurden mit der STRABAG Property and Facility Services GmbH, einem Konzernunternehmen der STRABAG SE, in Österreich für einige Immobilien Facility Management-Verträge abgeschlossen. Aufgrund dieser Verträge wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Leistungen in Höhe von 246.873,81 € abgerechnet.

Aktien der Gesellschaft und Stellung der Aktionäre

Das Grundkapital der conwert Immobilien Invest SE betrug zum Stichtag 31. Dezember 2013 426.796.365 € und setzte sich aus 85.359.273 auf Inhaber lautende, stimmberechtigte und nennwertlose Stammaktien (Stückaktien) mit 5,00 € je Stück anteiligem Betrag am Grundkapital zusammen. Das Grundkapital ist vollständig einbezahlt. Sämtliche Aktien sind in einer veränderbaren Sammelurkunde verbrieft, die bei der Oesterreichischen Kontrollbank AG (OeKB), Am Hof 4, 1010 Wien, als Wertpapiersammelbank hinterlegt ist. Alle Aktien der Gesellschaft unter der ISIN AT0000697750 waren zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 zum Handel an der Wiener Börse zugelassen.

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

Nach Kenntnisstand der Gesellschaft befanden sich zum Stichtag 31. Dezember 2013 rund 75,6 % der Anteile in Streubesitz. Von conwert selbst wurden 3,0 % eigene Aktien gehalten. Die restlichen Anteile verteilten sich wie folgt: rund 24,4 % entfallen auf die Haselsteiner Familien-Privatstiftung als langfristig orientierter Kernaktionär. EARNEST Partners, LLC mit Sitz in Atlanta, Georgia, USA, kontrolliert mehr als 5,0 % und Barclays Plc hat ebenfalls gemeldet, über knapp mehr als 5,0 % der Stimmrechte zu verfügen.

Gemäß § 38 Abs. 2 SEG in Verbindung mit § 169 AktG ist der Verwaltungsrat im Geschäftsjahr 2013 durch die 12. ordentliche Hauptversammlung von conwert am 8. Mai 2013 ermächtigt worden, das Grundkapital der Gesellschaft innerhalb von fünf Jahren um bis zu 213.398.180 € durch Ausgabe von bis zu 42.679.636 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bareinlage und/oder Sacheinlage im Ausmaß von bis zu 20 % des Grundkapitals zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2013) und dabei im Falle einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen ggf. das Bezugsrecht der bisherigen Aktionäre auszuschließen. Von diesem Recht wurde jedoch bis zum 31. Dezember 2013 kein Gebrauch gemacht.

Darüber hinaus verfügt conwert über bedingtes Kapital in Höhe von insgesamt 384.116.700 € (45 % des Grundkapitals), welches sich gemäß Satzung § 4 Abs 4, 6 und 7 auf drei Tranchen in Höhe von jeweils 128.038.900 € aufteilt. Das bedingte Kapital ist jeweils mit der Ausgabe von neuen auf Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft bedingt. Die bedingten Kapitalerhöhungen aus den drei Tranchen werden nur insofern durchgeführt, als Inhaber von ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen von dem ihnen eingeräumten Umtausch- bzw. Bezugsrecht Gebrauch machen. 2013 machte kein Wandelschuldverschreibungsinhaber von seinem Umtausch- bzw. Bezugsrecht Gebrauch.

In der ordentlichen Hauptversammlung der conwert Immobilien Invest SE vom 31. Mai 2012 wurde der Verwaltungsrat gleichzeitig mit der Beendigung des sechsten Rückkaufprogramms ermächtigt, gemäß § 65 Abs 1 Z 8 sowie Abs 1a und 1b Aktiengesetz eigene Aktien der Gesellschaft innerhalb der gesetzlichen Vorgaben über die höchstzulässige Zahl eigener Aktien einmal oder auch mehrfach jeweils bis zu einer Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals während einer Geltungsdauer von 30 Monaten ab dem Tag der Beschlussfassung zu einem niedrigsten Gegenwert von 1,00 € und einem höchsten Gegenwert von 14,00 € pro Aktie zu erwerben. Der Erwerb kann unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben börslich oder außerbörslich erfolgen. Aufgrund des aktuellen Hauptversammlungsbeschlusses wurde vom Verwaltungsrat am 21. Dezember 2012 das siebte Aktienrückkaufprogramm initiiert. Die Rahmenbedingungen dieses siebten Aktienrückkaufprogramms wurden dabei wie folgt fixiert: Die Geltungsdauer wurde für den Zeitraum vom 4. Jänner 2013 bis 31. März 2013 festgelegt. Rückgekauft werden konnten börslich oder außerbörslich bis zu 5,473 % des Grundkapitals, d.h. maximal 4.671.963 Stück Stammaktien zwischen 1,00 € und 14,00 €. Die Aktien sollen insbesondere als Akquisitionswährung für den Kauf von Unternehmen und Liegenschaften verwendet werden, können aber auch jedem anderen gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG erlaubten Zweck zugeführt werden. Das Programm wurde am 20. März 2013 nach Erwerb von insgesamt 2.500.000 Aktien beendet. Im Geschäftsjahr 2013 kam es im Zuge des Erwerbs der Mehrheitsbeteiligung an KWG zur Veräußerung von 3.775.000 Stück eigener Aktien durch conwert. Weitere 12.500 Stück eigener Aktien wurden im Juli 2013 zum indirekten Erwerb des Minderheitsanteils an der PD sk bratislava s.r.o. eingesetzt, um die Beteiligungsstruktur in dieser Gesellschaft zu bereinigen.

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

Die sonstigen gemäß § 243a Abs 1 UGB anzuführenden Angaben treffen nicht zu.
Satzungsänderungen bedürfen eines Beschlusses der Hauptversammlung.

Prognosebericht

Wirtschaft

Gesamtwirtschaft der Eurozone

Eurostat prognostiziert für das Jahr 2014 ein Wirtschaftswachstum von 1,1 % im Euroraum. Für die gesamte EU wird ein Plus von 1,4 % erwartet.

(Quelle: Eurostat Wachstumsrate des realen BIP, Pressemitteilung vom 16.12.2013.)

Damit setzt sich nach Einschätzung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) die allmähliche Erholung im Euroraum fort. Höhere Wachstumsraten werden allerdings durch die hohe Arbeitslosigkeit sowie die öffentliche und private Verschuldung in vielen europäischen Ländern verhindert. Die Europäische Zentralbank dürfte ihre expansive Geldpolitik auch 2014 fortsetzen und den Leitzins im Euroraum auf dem historischen Tiefststand von 0,25 % belassen.

(Quelle: DIW Wintergrundlinien 2013/2014)

Österreich

Die österreichische Wirtschaft wird 2014 voraussichtlich um 1,6 % wachsen. Neben der sich erholenden Weltwirtschaft werden der anziehende private Konsum sowie die verstärkte Investitionstätigkeit der Unternehmen das Wachstum unterstützen. Der Konsum profitiert dabei von der positiven Beschäftigungsentwicklung und den leicht steigenden Reallöhnen, die Investitionstätigkeit von verbesserten Absatzperspektiven und der Durchführung bisher aufgeschobener Investitionsvorhaben.

(Quelle: Österreichische Nationalbank Gesamtwirtschaftliche Prognose der OeNB für Österreich 2013 bis 2015)

Deutschland

Für die deutsche Wirtschaft wird 2014 ein stärkeres Wachstum als im Vorjahr erwartet. Die wichtigsten Wirtschaftsforschungsinstitute prognostizieren einen Zuwachs des BIP zwischen 1,2 % und 2,0 %.

(Quelle: BDA Prognosen des Bruttoinlandsprodukts 2014)

Immobilienmarkt Österreich

Laut EY Trendbarometer wird sich der österreichische Immobilienmarkt 2014 gut entwickeln: 94 % der befragten Marktteilnehmer bewerten Österreich als attraktiven oder sehr attraktiven Standort für Immobilieninvestments. Eine Mehrheit der Befragten erwartet zudem, dass das Transaktionsvolumen 2014 höher ausfällt als im Vorjahr. Nach Einschätzung der Experten dürfte darüber hinaus der Anteil internationaler Investoren am Umsatz wachsen und die Größe der Transaktionen zunehmen.

(Quelle: EY Trendbarometer: Immobilien-Investmentmarkt Österreich 2014)

Wohnimmobilienmarkt Wien

Das Angebot am Wiener Zinshausmarkt wird auch 2014 knapp bleiben, da immer mehr Zinshäuser in Eigentumswohnungen aufgeteilt werden. Es ist sogar mit einer weiteren Verschärfung des Nachfrageüberhangs zu rechnen, solange die Zinsen auf dem derzeitigen niedrigen Niveau blieben. Die Preise für Eigentumswohnungen und Mieten werden allerdings voraussichtlich weniger stark als in den Vorjahren ansteigen. Im Schnitt erwartet EHL einen Zuwachs, der nur leicht über der Inflationsrate liegt, wenngleich in einzelnen Teilmärkten deutlich höhere Steigerungen möglich sind.

(Quelle: EHL Aktueller Wiener Zinshaus-Marktbericht 2014)

Büro- und Gewerbeimmobilienmarkt Wien

CBRE geht davon aus, dass sich das Fertigstellungsvolumen am Wiener Büromarkt 2014 mit 141.000 m² auf ähnlichem Niveau wie 2013 bewegen wird. Die Leerstandsrate bleibe unverändert unter 7 %, während die Vermietungsleistung mit voraussichtlich 295.000 m² ebenfalls das Niveau von 2013 erreichen werde. Bei der Spitzenmiete prognostiziert CBRE einen leichten Anstieg auf 25,50 €/m²/M.

(Quelle: CBRE Wiener Büromarkt 4. Quartal 2013)

Immobilienmarkt Deutschland

Für das Jahr 2014 erwartet CBRE ein vergleichbar hohes Transaktionsvolumen wie 2013, da Deutschland unverändert attraktiv für Immobilieninvestoren sei. Die positiven Wirtschaftsperspektiven, der stabile Arbeitsmarkt und die steigenden Mieten in Bürozentren und sehr guten Einzelhandelslagen sprächen für den deutschen Immobilienmarkt. Zudem gehen die Analysten davon aus, dass mehr opportunistische Portfolios am Markt gehandelt werden.

(Quelle: CBRE Gewerbeimmobilien 2013: Transaktionsvolumen knackt 30-Milliarden-Euro-Marke, Pressemitteilung vom 06.01.2014)

Wohnimmobilienmarkt Deutschland

Die Preise für Wohneigentum werden leicht oberhalb der Inflationsrate ansteigen. Insgesamt sei aber mit einer Stabilisierung zu rechnen, da der Nachholeffekt der Preisentwicklung langsam nachlasse. Aufgrund des knappen Angebots werden die Mieten, vor allem in beliebten Lagen der Großstädte, weiter steigen.

(Quelle: IVD Jahresausblick 2014: Wohnimmobilienmärkte entwickeln sich stabil, Pressemitteilung vom 19.12.2013)

Am Wohnimmobilien-Investmentmarkt wird für 2014 ein Umsatz von mindestens 10 Mrd € prognostiziert, da die Investmentpipeline gut gefüllt sei und sich bereits weitere große Transaktionen abzeichneten.

(Quelle: CBRE Run auf deutsche Wohnpakete hält unvermindert an, Pressemitteilung vom 06.01.2014)

2014 wird sich laut IBB Wohnungsbarometer das Wohnungsangebot in Berlin weiter verknappen, so dass Mieten und Preise tendenziell ansteigen werden. Vor allem im unteren und mittleren Segment des Mietmarktes wird die Lage unverändert angespannt sein, während im oberen Segment eine gewisse Sättigung eintreten dürfte. Bei Eigentumswohnungen wird sich der Nachfrageüberhang 2014 etwas verringern.

(Quelle: IBB Wohnungsbarometer 2013)

Ausblick conwert für 2014

conwert erwartet im Geschäftsjahr 2014 ein unverändertes, stabiles ökonomisches Umfeld in Österreich und Deutschland und einen gleichbleibenden mittelfristigen Ausblick. Besonders der Wohnimmobiliensektor in den Ballungszentren in Deutschland und Österreich wird sich nach Einschätzung von conwert wertstabil entwickeln.

Das Jahr 2014 wird für conwert vom Abschluss der Integration der 2013 erworbenen Portfolien – Mehrheit an der KWG Kommunale Wohnen AG (KWG) und Wohnimmobilienportfolio von GE Capital Real Estate Deutschland (GE-Portfolio) – in die conwert-Gruppe geprägt sein. conwert hält an KWG mittlerweile knapp 77 % der Aktien. Durch die Mehrheitsbeteiligung an KWG sowie die Übernahme des GE-Portfolios mit rund 4.000 Einheiten, das im vierten Quartal 2013 erstmals konsolidiert wurde, hat conwert ihr Deutschlandportfolio im Jahr 2013 um rund 85 % auf 26.569 Einheiten erweitert.

Dabei ist es conwert gleichzeitig gelungen, den Leerstand über das gesamte Portfolio um 5,6 % auf 10,1 % zu reduzieren und die NRI-Marge (Net Rental Income-Marge) als Kennzahl für den operativen Erfolg von 58,7 % auf 62,2 % zu erhöhen. Der FFO I (Funds from Operations vor Verkauf und Einmaleffekten) stieg entsprechend um 61,6 % von 22,4 Mio € auf 36,2 Mio € an.

Neben der Verbesserung der operativen Ertragsstärke des Portfolios ist die Strategie 2014 auch auf eine Fokussierung auf die sechs Kernmärkte von conwert (Wien, Berlin, Potsdam, Dresden, Leipzig, Nordrhein-Westfalen) gerichtet. Dazu soll der Abverkauf des ECO- bzw. Gewerbe- und des CEE-Portfolios im Geschäftsjahr 2014 forciert fortgesetzt werden, da conwert insbesondere in der CEE-Region die kritische Größe fehlt, um profitabel wachsen zu können. conwert erwartet 2014 Verkaufserlöse zwischen 150 und 200 Mio €.

Mittels dieser strategischen Maßnahmen plant conwert, die durchschnittliche Rendite ihres Portfolios zu steigern. Weiters steht die Fortsetzung der Effizienzsteigerungs- und Kostensenkungsmaßnahmen sowie die kontinuierliche Hebung des Wertsteigerungspotenzials im bestehenden Portfolio durch Anpassung der Mieten an das Marktniveau und die fortgesetzte Leerstandreduktion – mit Schwerpunkt auf KWG und das GE-Portfolio – im Vordergrund. Dadurch soll auch das EBT vor Verkaufs- und Bewertungsergebnis erhöht werden. Ein weiterer Personalabbau ist jedoch nicht vorgesehen, nachdem die Zahl der Mitarbeiter Ende 2013 bereits unter dem geplanten Personalstand für 2013 lag.

Das Management von conwert wird den Aktionären bei der kommenden Hauptversammlung am 7. Mai 2014 vorschlagen, für den Fall, dass in den nächsten Jahren bestehende Wandelschuldverschreibungen zu refinanzieren sind, die Möglichkeit einzuräumen, bestehende Wandelschuldverschreibungen durch neue zu ersetzen oder durch die Ausgabe neuer Wandelschuldverschreibung Mittel für die Refinanzierung der bestehenden Schuldverschreibungen zu schaffen. Das ist notwendig, um der Gesellschaft gegebenenfalls eine Refinanzierung der bestehenden Wandelschuldverschreibungen zu erleichtern. Die Begebung neuer Wandelschuldverschreibungen wird aber an die Refinanzierung der bestehenden Wandelschuldverschreibungen gebunden sein. Zusätzliche Wandelschuldverschreibungsverbindlichkeiten können damit nicht geschaffen werden.

Alternativ wäre eine mögliche Refinanzierungsnotwendigkeit nur durch forcierte und damit möglicherweise unattraktive Verkäufe von Anlagenvermögen, durch Aufnahme teurer reiner Fremdkapitalinstrumente sowie durch eine Kapitalerhöhung durch Ausnutzung des bestehenden genehmigten Kapitals möglich. Diese Varianten sind jedoch allesamt aus gegenwärtiger Sicht weniger attraktiv als eine mögliche Refinanzierung mittels der Begebung einer neuen Wandelschuldverschreibung.

conwert berichtet im Geschäftsbericht 2013 zum ersten Mal nach dem Global Reporting Standards – GRI G4 Leitlinien. Der Berichtszeitraum für die bereitgestellten Informationen ist das Geschäftsjahr 2013. conwert hat beschlossen, die Nachhaltigkeitsberichterstattung nach den GRI G4 Leitlinien jährlich im Rahmen des Geschäftsberichts zu veröffentlichen und hat sich für die nächsten Jahre zum Ziel gesetzt,

(1) Nachhaltigkeitsthemen im conwert-Geschäftsmodell zu verankern und dafür ein stärkeres internes und externes Bewusstsein zu schaffen;
(2) Weiterbildungsmöglichkeiten für die Mitarbeiter zu erhöhen – sowohl allgemein als auch fachspezifisch;
(3) den Service und Kontakt mit unseren Mietern und den Dialog mit unseren Aktionären weiter zu intensivieren, um nachhaltig Vertrauen zu schaffen;
(4) Umwelt- und Energieeffizienzaspekte bei Sanierungen verstärkt zu beachten – der Einsatz von umweltfreundlichen Materialien soll nach Möglichkeit in Zukunft bei immer mehr Liegenschaftssanierungen angewandt werden; Grundlage dafür ist der um ökologische und soziale Aspekte erweiterte Geschäftspartnerkodex;
(5) schrittweise die Möglichkeit des Einsatzes von erneuerbaren Energien (Solar, Biomasse) bei conwert Liegenschaften zu prüfen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mag. Clemens Schneider wurde vom Verwaltungsrat im Rahmen eines strukturierten Besetzungsverfahrens, das von einem internationalen Personalberatungsunternehmen begleitet wurde, mit Wirkung zum 1. Februar 2014 zum neuen CEO der Gesellschaft bestellt. Diese Entscheidung war bereits im November 2013 per Ad hoc-Mitteilung bekannt gemacht worden.

Die Inhaber der 5,25 %-Wandelschuldverschreibungen 2010-2016 hatten das Recht, mit Wirkung zum 1. Februar 2014 ihre noch ausständigen Wandelanleihen, deren Gesamtvolumen sich auf 135 Mio € belief, zu kündigen und von einem vorzeitigen Verkaufsrecht Gebrauch zu machen. Von diesem vorzeitigen Kündigungsrecht hat kein Inhaber einer Wandelschuldverschreibung Gebrauch gemacht.

Der Verwaltungsrat hat beschlossen, mit Wirkung zum 14. März 2014 die noch ausständigen 1,5 % Wandelschuldverschreibungen 2007-2014 mit einem Nominale von 21,0 Mio € und einem Volumen von 23,2 Mio € vorzeitig zurückzukaufen.

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

Florence & Manuel F.,
Büromieter von conwert in Berlin

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember 2013

(in Mio €)		Anhang Punkt	01.01. - 31.12.2013	01.01. - 31.12.2012
1.	Vermietungserlöse	5.1.	227,3	188,1
2.	Veräußerungserlöse aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien		139,4	136,5
3.	Veräußerungserlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		134,5	273,1
4.	Umsatzerlöse Dienstleistungen	5.2.	15,2	27,3
5.	**Umsatzerlöse**		**516,4**	**625,1**
6.	Immobilienaufwendungen	5.3.	(85,9)	(77,6)
7.	Aufwendungen aus dem Abgang von zum Verkauf gehaltenen Immobilien		(117,7)	(112,3)
8.	Aufwendungen aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		(128,9)	(262,8)
9.	**Zwischensumme aus 5. bis 8.**		**183,9**	**172,3**
10.	Gewinne aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes		68,1	64,6
11.	Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes		(59,0)	(91,9)
12.	**Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes (Zwischensumme aus 10. und 11.)**		**9,1**	**(27,3)**
13.	Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	6.3.	(2,6)	(9,9)
14.	Gewinn aus einem Unternehmenserwerb unter dem Marktwert	2.2.	1,0	0,0
15.	Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen		(1,0)	(118,5)
16.	Sonstige betriebliche Erträge		10,2	6,1
17.	Personalaufwendungen	5.4.	(32,3)	(35,8)
18.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.5.	(45,0)	(45,5)
19.	**Betriebsergebnis (EBIT)**		**123,4**	**(58,5)**
20.	Finanzerträge	5.6.	41,4	7,6
21.	Finanzaufwendungen	5.7.	(118,2)	(105,4)
22.	Anteil am Ergebnis assoziierter Unternehmen	6.2.	2,1	1,6
23.	**Finanzergebnis**		**(74,7)**	**(96,1)**
24.	**Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)**		**48,7**	**(154,6)**
25.	Ertragsteuern	5.8.	(35,4)	(17,5)
26.	**Konzernergebnis nach Ertragsteuern**		**13,3**	**(172,1)**
	davon entfallen auf Anteile ohne Beherrschung		5,7	(4,3)
	davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens		**7,5**	**(167,8)**
	unverwässertes Ergebnis pro Aktie in €	5.9.	0,09	(2,06)
	verwässertes Ergebnis pro Aktie in €	5.9.	0,18	(1,47)

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember 2013

(in Mio €)	01.01. - 31.12.2013			01.01. - 31.12.2012		
	Anteilseigner des Mutter-unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Gesamt	Anteilseigner des Mutter-unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Gesamt
Konzernergebnis nach Ertragsteuern	**7,5**	**5,7**	**13,3**	**(167,8)**	**(4,3)**	**(172,1)**
Sonstige Ergebnisse, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden können						
Währungsdifferenzen	(3,7)	0,1	(3,6)	1,4	0,0	1,4
Steuereffekt auf Währungsdifferenzen	0,0	0,0	0,0	(0,1)	0,0	(0,1)
Cashflow Hedges	39,6	0,0	39,6	(30,6)	0,0	(30,6)
Steuereffekt auf Cashflow Hedges	(9,9)	0,0	(9,9)	8,8	0,0	8,8
Sonstiges Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,3	0,0	0,3	(0,2)	0,0	(0,2)
Summe sonstiger Ergebnisse	**26,3**	**0,1**	**26,4**	**(20,7)**	**0,0**	**(20,7)**
Gesamtperiodenergebnis	**33,8**	**5,9**	**39,7**	**(188,5)**	**(4,3)**	**(192,9)**

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013

(in Mio €)		Anhang Punkt	31.12.2013	31.12.2012 angepasst	01.01.2012 angepasst
Vermögenswerte					
A.	**Langfristige Vermögenswerte**				
	Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	6.1.	2.616,6	2.207,4	2.424,2
	Firmenwert		0,0	0,0	114,8
	Immaterielle Vermögenswerte		2,1	1,3	3,7
	Anteile an einem assoziierten Unternehmen	6.2.	15,6	14,3	9,4
	Sonstige Sachanlagen		2,0	1,7	1,2
	Andere finanzielle Vermögenswerte	6.10.	7,8	4,9	4,7
	Latente Steueransprüche	6.7.	22,4	53,0	39,0
	Summe langfristige Vermögenswerte		**2.666,4**	**2.282,6**	**2.596,9**
B.	**Kurzfristige Vermögenswerte**				
	Zum Verkauf gehaltene Immobilien	6.3.	251,5	303,3	404,4
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.10.	37,2	40,3	30,9
	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.10.	71,3	99,7	59,4
	Sonstige Vermögenswerte	6.4.	10,7	6,9	5,8
	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6.5.	128,6	137,2	95,8
	Summe kurzfristige Vermögenswerte		**499,3**	**587,5**	**596,4**
Summe Vermögenswerte			**3.165,7**	**2.870,1**	**3.193,3**
Eigenkapital und Schulden					
C.	**Eigenkapital**	**6.6.**			
	Grundkapital		426,8	426,8	853,6
	Kapitalrücklagen		592,4	595,6	328,5
	Eigene Anteile		(25,0)	(41,6)	(41,6)
	Angesammeltes Ergebnis		174,0	165,4	203,0
	Sonstige Rücklagen		(101,5)	(127,8)	(106,9)
	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		1.066,6	1.018,4	1.236,5
	Anteile ohne Beherrschung		61,9	6,6	11,8
	Summe Eigenkapital		**1.128,6**	**1.025,0**	**1.248,3**
D.	**Langfristige Schulden**				
	Langfristige Kreditverbindlichkeiten	6.10.	1.081,6	921,1	1.005,9
	Anleiheverbindlichkeit	6.10.	64,7	64,6	0,0
	Wandelschuldverschreibungen	6.10.	205,2	223,1	273,8
	Rückstellungen		2,3	0,5	0,1
	Latente Steuerverbindlichkeiten	6.7.	46,5	34,4	22,7
	Mieterfinanzierungsbeiträge	6.10.	11,4	13,2	14,6
	Sonstige langfristige finanzielle Schulden		120,7	183,4	148,2
	Summe langfristige Schulden		**1.532,3**	**1.440,3**	**1.465,3**
E.	**Kurzfristige Schulden**				
	Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	6.10.	378,0	308,0	408,9
	Wandelschuldverschreibungen	6.10.	22,2	0,0	0,0
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		28,5	12,8	13,5
	Rückstellungen		3,3	2,2	2,6
	Ertragsteuerschulden		35,5	34,7	25,2
	Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	6.10.	21,6	36,4	21,1
	Sonstige kurzfristige Schulden	6.9.	15,9	10,6	8,4
	Summe kurzfristige Schulden		**504,9**	**404,8**	**479,7**
Summe Eigenkapital und Schulden			**3.165,7**	**2.870,1**	**3.193,3**

Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals für den Zeitraum vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember 2013

(in Mio €)		Grund-kapital	Kapital-rücklagen	Eigene Anteile	Ange-sammeltes Ergebnis	Rücklage für Derivate	Sonstige Rücklagen	Anteilseigner des Mutter-unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Eigenkapital Summe
Stand zum 01.01.2012		**853,6**	**328,5**	**(41,6)**	**203,0**	**(88,2)**	**(18,8)**	**1.236,5**	**11,8**	**1.248,3**
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)		0,0	0,0	0,0	(167,8)	0,0	0,0	(167,8)	(4,3)	(172,1)
Sonstiges Ergebnis		0,0	0,0	0,0	0,0	(21,8)	1,1	(20,7)	0,0	(20,7)
Gesamtperiodenergebnis		**0,0**	**0,0**	**0,0**	**(167,8)**	**(21,8)**	**1,1**	**(188,5)**	**(4,3)**	**(192,9)**
Kapitalherabsetzung		(426,8)	414,6	0,0	0,0	0,0	0,0	(12,2)	0,0	(12,2)
Auflösung von Kapitalrücklagen		0,0	(146,3)	0,0	146,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dividende	6.6.2.	0,0	0,0	0,0	(16,3)	0,0	0,0	(16,3)	0,0	(16,3)
Veränderung Wandel-schuldverschreibungen	6.10.4.	0,0	(1,2)	0,0	0,0	0,0	0,0	(1,2)	0,0	(1,2)
Sonstige Kapital-veränderungen		0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,1	0,3	0,0	0,3
Ausschüttung an Anteile ohne Beherrschung		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(1,9)	(1,9)
Zugang/Abgang Anteile ohne Beherrschung		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(0,2)	(0,2)	1,0	0,8
Stand zum 31.12.2012		**426,8**	**595,6**	**(41,6)**	**165,4**	**(110,0)**	**(17,8)**	**1.018,4**	**6,6**	**1.025,0**
Stand zum 01.01.2013		**426,8**	**595,6**	**(41,6)**	**165,4**	**(110,0)**	**(17,8)**	**1.018,4**	**6,6**	**1.025,0**
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)		0,0	0,0	0,0	7,5	0,0	0,0	7,5	5,7	13,3
Sonstiges Ergebnis		0,0	0,0	0,0	0,0	29,7	(3,4)	26,3	0,1	26,4
Gesamtperiodenergebnis		**0,0**	**0,0**	**0,0**	**7,5**	**29,7**	**(3,4)**	**33,8**	**5,9**	**39,7**
Dividende		0,0	(0,2)	0,0	0,0	0,0	0,0	(0,2)	0,0	(0,2)
Verkauf von eigenen Anteilen		0,0	(3,0)	41,0	0,0	0,0	0,0	38,0	0,0	38,0
Rückkauf von eigenen Anteilen		0,0	0,0	(24,4)	0,0	0,0	0,0	(24,4)	0,0	(24,4)
Erwerb von Tochter-unternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	65,5	65,5
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen ohne Kontrollwechsel		0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	0,0	1,1	(16,1)	(19,0)
Stand zum 31.12.2013		**426,8**	**592,4**	**(25,0)**	**174,0**	**(80,3)**	**(21,2)**	**1.066,6**	**61,9**	**1.128,6**

Konzern-Cashflow Statement (Geldflussrechnung) für den Zeitraum vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember 2013

(in Mio €)	Anhang	01.01. - 31.12.2013	01.01. - 31.12.2012
Konzernergebnis nach Ertragsteuern		**13,3**	**(172,1)**
Finanzergebnis		74,7	96,1
Ertragsteuern	5.8.	35,4	17,5
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	6.1.	(9,1)	27,3
Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	6.3.	2,6	9,9
Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen		1,0	118,5
Sonstige unbare Ergebniseffekte	2.2.	(1,0)	0,0
Gewinn aus der Veräußerung von Finanzinvestitionen		(5,6)	(10,3)
Gezahlte Ertragsteuern		(8,8)	(4,9)
Zinseinzahlungen		6,9	3,6
Zwischensumme		**109,3**	**85,6**
Veränderung der Posten:			
Zum Verkauf gehaltene Immobilien		95,9	101,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		42,0	(35,9)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		7,4	(0,6)
Rückstellungen		(4,4)	0,0
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden		(94,4)	22,4
Sonstige kurzfristige Schulden		3,5	2,0
Cashflow aus dem operativen Bereich		**(159,4)**	**175,4**
Auszahlungen für den Erwerb von Investitionen in Immobilienvermögen	6.1.	(37,7)	(79,9)
Auszahlungen für den Erwerb von sonstigen Finanz- und Sachanlagen		(4,4)	(0,5)
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		134,5	237,3
Einzahlung aus der Auschüttung assoziierter Unternehmen		1,1	0,0
Erwerb von Anteilen an einem assoziierten Unternehmen		0,0	(4,9)
Mittelabflüsse aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften abzüglich erworbener Finanzmittel	2.2.	(142,6)	(7,3)
Mittelzuflüsse aus der Veräußerung von Tochtergesellschaften abzüglich abgegebener Finanzmittel		0,0	24,6
Cashflow aus dem Investitionsbereich		**(49,1)**	**169,4**
Einzahlung aus der Begebung einer Anleihe		0,0	64,6
Einzahlung aus der Begebung einer Wandelschuldverschreibung		0,0	75,7
Auszahlung aus dem Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen		0,0	(126,4)
Dividende	6.6.2.	(12,4)	(16,3)
Auszahlungen aus dem Erwerb eigener Anteile	6.6.1	(24,4)	0,0
Auszahlung durch den Abgang von Anteilen ohne Beherrschung		(20,3)	0,0
Dividende an Anteile ohne Beherrschung		0,0	(1,9)
Einzahlungen aus der Aufnahme von Kreditverbindlichkeiten		224,2	28,7
Auszahlung aus der Rückzahlung von Kreditverbindlichkeiten		(184,5)	(251,8)
Aufnahme sonstiger langfristiger finanzieller Schulden		0,0	35,2
Einzahlungen / Auszahlungen aus der Veränderung sonstiger langfristiger finanzieller Schulden		(21,0)	(32,0)
Gezahlte Zinsen		(80,5)	(79,3)
Cashflow aus dem Finanzierungsbereich		**(118.8)**	**(303,4)**
Veränderungen des Finanzmittelbestandes		**(8,6)**	**41,3**
Finanzmittelbestand			
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	6.5.	137,2	95,8
Differenz aus der Währungsumrechnung		0,0	0,1
		137,2	95,9
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	6.5.	128,6	137,2
Veränderungen des Finanzmittelbestandes		**(8,6)**	**41,3**

Konzernanhang zum 31. Dezember 2013

Inhaltsverzeichnis

1.	**Informationen zum Unternehmen**	**90**
2.	**Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**	**90**
2.1.	Allgemeine Grundsätze	90
2.2.	Unternehmenszusammenschlüsse und Konsolidierungskreis	90
2.3.	Änderung von Darstellung und Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	94
2.4.	Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen	95
2.5.	Konsolidierungsgrundsätze	96
2.6.	Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	98
3.	**Ermessensausübungen und Schätzungsunsicherheiten**	**105**
3.1.	Immobilienbewertung	105
3.2.	Latente Steuern	106
3.3.	Bewertung von Derivaten	106
4.	**Segmentberichterstattung**	**107**
4.1.	Interne Berichterstattung	107
4.2.	Transaktionen zwischen den Segmenten	107
4.3.	Erlöse mit Dritten	107
4.4.	Segmentberichterstattung nach geographischen Gebieten	107
5.	**Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**	**108**
5.1.	Vermietungserlöse und Bewirtschaftungsergebnis	108
5.2.	Umsatzerlöse Dienstleistungen	108
5.3.	Immobilienaufwendungen	108
5.4.	Personalaufwendungen	109
5.5.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	109
5.6.	Finanzerträge	110
5.7.	Finanzaufwendungen	110
5.8.	Ertragsteuern	110
5.9.	Ergebnis je Aktie	111
6.	**Erläuterungen zur Bilanz**	**112**
6.1.	Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	112
6.2.	Anteile an assoziierten Unternehmen	112
6.3.	Zum Verkauf gehaltene Immobilien	113
6.4.	Sonstige Vermögenswerte	114
6.5.	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	114
6.6.	Eigenkapital	114
6.7.	Steuerabgrenzung	116
6.8.	Ertragsteuerschulden und Rückstellungen	117
6.9.	Sonstige kurzfristige Schulden	117
6.10.	Finanzinstrumente	117
7.	**Operating Leasingverhältnisse**	**126**
8.	**Zielsetzung und Methoden des Finanzrisikomanagements**	**126**
9.	**Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen**	**130**
9.1.	Dienstleistungsbeziehungen	130
9.2.	Sonstige Leistungsbeziehungen	130
9.3.	Vergütung der Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns	130
10.	**Angaben über die Organe**	**131**
11.	**Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**	**131**
12.	**Konzernunternehmen**	**132**

1. Informationen zum Unternehmen

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

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.1. Allgemeine Grundsätze

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

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

2.2. Unternehmenszusammenschlüsse und Konsolidierungskreis

Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss beinhaltet die conwert Immobilien Invest SE als oberste Muttergesellschaft und die unter Punkt 12. aufgelisteten Gesellschaften.

Unternehmenszusammenschlüsse

Mit dem Ziel das bestehende Portfolio in Deutschland zu erweitern, hat conwert am 21. Dezember 2012 einen Kaufvertrag zum Erwerb des Mehrheitsanteils an der börsenotierten KWG Kommunale Wohnen AG (KWG), Hamburg, unterzeichnet. Die KWG notiert im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse. Die zuständige Kartellbehörde hat am 21. Jänner 2013 ihre Freigabe zum Kauf von 61,62 % der Anteile an der KWG erteilt.

Der Erwerb wurde nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden von KWG stellen sich zum Zeitpunkt der erstmaligen Konsolidierung wie folgt dar:

(in Mio €)	Beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt
Vermögenswerte	
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	388,6
Sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	0,6
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	4,2
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	10,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	30,3
Latente Steueransprüche	2,5
Gesamt	**436,6**
Schulden	
Verbindlichkeiten	284,7
Latente Steuerschulden	10,0
Gesamt	**294,7**
Summe des identifizierbaren Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert	**141,9**
Anteile ohne Beherrschung zum Erstkonsolidierungszeitpunkt (38,38 %)	(58,3)
Summe des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden identifizierbaren Nettovermögens (61,62 %)	**83,6**
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallender Gewinn aus dem Erwerb unter dem Marktwert	(1,0)
Übertragene Gegenleistung	**82,6**
davon Zahlungsmittel	44,1
davon Eigenkapitalinstrumente	38,5

Aufgliederung des Zahlungsmittelabflusses aufgrund des Unternehmenserwerbs:

(in Mio €)	
Mit der Transaktion erworbene Zahlungsmittel	30,3
Abfluss von Zahlungsmitteln	(44,1)
Tatsächlicher Zahlungsmittelabfluss	(13,8)

Die im Rahmen der Akquisition erworbenen Forderungen stellen sich wie folgt dar:

(in Mio €)	Bruttowert	Beizulegender Zeitwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3,1	3,1
Sonstige Forderungen	7,7	7,3
Gesamt	**10,8**	**10,4**

Der Gewinn aus dem Erwerb unter dem Marktpreis für 61,62 % der Anteile in Höhe von 1,0 Mio € wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter Punkt 14. ausgewiesen. Dieser resultiert im Wesentlichen aus einer gegenüber dem Fair Value der erworbenen Vermögenswerte und Schulden niedrigeren Bewertung der KWG an der Börse.

Die in 2013 angefallenen Transaktionskosten in Höhe von 0,3 Mio € (2012: 2,4 Mio €) wurden als Aufwand gebucht und werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Zum 31. Dezember 2013 hat die conwert-Gruppe die Anteile an der KWG Kommunale Wohnen AG auf nunmehr insgesamt 76,96 % aufgestockt.

Aufgrund der Akquisition von KWG stieg der Konzernumsatz zum 31. Dezember 2013 um 55,7 Mio €, das Konzernergebnis nach Ertragsteuern um 33,3 Mio € und das Konzerngesamtperiodenergebnis um 33,3 Mio €.

Erwerb von Vermögenswerten und Schulden
Am 6. August 2013 erwarb die conwert-Gruppe 94,9 % eines deutschen Wohnimmobilienportfolios. Bei diesem Portfolioerwerb handelt es sich nicht um einen Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3, weil die Definition eines operativen Geschäftsbetriebs nicht erfüllt ist. Gem. IFRS 3.2 (b) wurden daher die einzeln erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden zu Anschaffungskosten angesetzt. Die Zuordnung der Anschaffungskosten der Gruppe zu den einzeln erworbenen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden erfolgt auf Grundlage ihrer beizulegenden Zeitwerte.

Die erworbenen Vermögenswerte und Schulden des Portfolios stellen sich zum Zeitpunkt der erstmaligen Konsolidierung wie folgt dar:

(in Mio €)	Buchwerte zum Erwerbszeitpunkt
Vermögenswerte	
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	133,2
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	17,0
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	3,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3,2
Gesamt	**157,3**
Schulden	
Verbindlichkeiten	12,7
Gesamt	**12,7**
Summe des identifizierbaren Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert	**144,6**
Anteile ohne Beherrschung zum Erstkonsolidierungszeitpunkt (5,1 %)	(7,2)
Summe des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden identifizierbaren Nettovermögens (94,9 %)	**137,4**
Übertragene Gegenleistung	**137,4**
davon Zahlungsmittel	132,0
davon Verbindlichkeit	5,4

Aufgliederung des Zahlungsmittelabflusses aufgrund des Erwerbs:

(in Mio €)	
Mit der Transaktion erworbene Zahlungsmittel	3,2
Abfluss von Zahlungsmitteln	(132,0)
Tatsächlicher Zahlungsmittelabfluss	(128,2)

2.3. Änderung von Darstellung und Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Um den Darstellungserfordernissen von IAS 1.54 zu entsprechen, stellt conwert ab dem Geschäftsjahr 2013 kurzfristige Rückstellungen in einem gesonderten Bilanzposten dar.

Vorsorgen für zukünftige Steuerverpflichtungen aus der Anrechnung von Verlusten ausländischer Tochtergesellschaften im Rahmen der österreichischen Gruppenbesteuerung, welche bisher mit den latenten Steueransprüchen saldiert waren, werden ab dem Geschäftsjahr 2013 unter den Ertragsteuerschulden dargestellt, wie es die entsprechende Stellungnahme gemäß Punkt 3.4. Rz. 18ff des Austrian Financial Reporting and Auditing Committee (AFRAC) vorsieht.

Gemäß IAS 8 wurden diese Korrekturen der Darstellung rückwirkend durchgeführt. Die sich dadurch ergebenden Auswirkungen auf die Vergleichsperioden werden in der folgenden Tabelle dargestellt.

(in Mio €)	01.01.2012 ohne Anpassung	Anpassung	01.01.2012 angepasst	31.12.2012 ohne Anpassung	Anpassung	31.12.2012 angepasst
Latente Steueransprüche	22,1	16,9	39,0	32,7	20,3	53,0
Summe langfristige Vermögenswerte	**2.580,0**	**16,9**	**2.596,9**	**2.262,3**	**20,3**	**2.282,6**
Summe Vermögenswerte	**3.176,4**	**16,9**	**3.193,3**	**2.849,8**	**20,3**	**2.870,1**
Eigenkapital und Schulden						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13,5	0,0	13,5	13,8	(1,0)	12,8
Ertragsteuerschulden	8,3	16,9	25,2	14,4	20,3	34,7
Rückstellungen	0,0	2,6	2,6	0,0	2,2	2,2
Sonstige finanzielle Schulden	23,7	(2,6)	21,1	37,6	(1,2)	36,4
Summe kurzfristige Schulden	**462,7**	**16,9**	**479,6**	**384,5**	**20,3**	**404,8**
Summe Eigenkapital und Schulden	**3.176,4**	**16,9**	**3.193,3**	**2.849,8**	**20,3**	**2.870,1**

Effekte aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 13

Aufgrund der erstmaligen Berücksichtigung des Kontrahentenrisikos bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts verzeichnete die conwert-Gruppe einen zusätzlichen Ertrag aus der Wertänderung von Derivaten in Höhe von 2,3 Mio €. Dieser Ertrag wurde in den Finanzerträgen erfasst.

Korrektur der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie

Im Vorjahr wurde bei der Berechnung des Ergebnisses je Aktie (verwässert) der Effekt aus den für Wandelanleihen bezahlten Zinsen (nach Steuern) nicht berücksichtigt. Gemäß IAS 8 wurde dieser Fehler 2013 korrigiert und die Vergleichszahl angepasst. Durch diese Korrektur erhöhte sich das verwässerte Ergebnis je Aktie im Geschäftsjahr 2012 von -1,61 € auf -1,47 €.

2.4. Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

Folgende Änderungen oder Neufassungen von Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2013 erstmals angewandt:

Regelung		Inkrafttreten[*1]	Wesentliche Auswirkungen auf den Konzern-abschluss
IAS 1	Darstellung von Posten des sonstigen Ergebnisses	01.07.2012	ja
IAS 12	Änderung: Latente Steuern	01.01.2013	nein
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer	01.01.2013	nein
IFRS 1	Änderungen: Darlehen öffentlicher Hand	01.01.2013	nein
IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben – Saldierung von finanziellen Verbindlichkeiten	01.01.2013	nein
IFRS 13	Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert	01.01.2013	ja
IFRIC 20	Abraumbeseitigungskosten in der Produktions-phase einer über Tagebau erschlossenen Mine	01.01.2013	nein
	Verbesserungen zu IFRS 2009-2011	01.01.2013	nein

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

Die Änderung des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses" führt zu einer neuen Gruppierung der im sonstigen Ergebnis dargestellten Posten. Demnach sind Posten, die künftig bei ihrer Ausbuchung oder Glattstellung in das Periodenergebnis umgegliedert werden können (Recycling), getrennt von denen darzustellen, die nicht „recycled" werden.

IFRS 13 „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Measurement)" beschreibt, wie der beizulegende Zeitwert zu bestimmen ist und erweitert die Anhangsangaben zum beizulegenden Zeitwert. Der beizulegende Zeitwert wird einheitlich definiert als der Preis, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag bei Verkauf eines Vermögenswertes vereinnahmen bzw. bei Übertragung einer Verbindlichkeit zahlen würden.

Die sich aus der Erstanwendung des IFRS 13 ergebenden Abweichungen gegenüber den Vorperioden werden unter Punkt 2.3 im aktuellen Geschäftsjahr erläutert. In Übereinstimmung mit den Übergangsvorschriften des IFRS 13 hat conwert die neuen Vorschriften zur Bewertung zum beizulegenden Zeitwert prospektiv angewendet und keine Vorjahres-Vergleichsinformationen für neue Angaben zur Verfügung gestellt.

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

Regelung		Inkrafttreten*)	Auswirkungen auf den Konzern-abschluss
IFRS 9	Finanzinstrumente	noch nicht festgelegt	in Analyse
IAS 27	Neue Fassung: Einzelabschlüsse	01.01.2014	nein
IAS 28	Neue Fassung: Assoziierte Unternehmen	01.01.2014	nein
IFRS 10	Konzernabschlüsse	01.01.2014	nein
IFRS 11	Gemeinschaftliche Vereinbarungen	01.01.2014	nein
IFRS 12	Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen	01.01.2014	nein
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	01.01.2016	nein
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer (Änderung: Leistungs-orientierte Pläne – Arbeitnehmerbeiträge)	01.07.2014	nein
IAS 36	Wertminderungen von Vermögenswerten (Änderung: Angaben zum erzielbaren Betrag bei nicht finanziellen Vermögenswerten)	01.01.2014	nein
IAS 39	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung (Änderung: Novationen von Derivaten und Fortsetzung der Sicherungsbeziehungen)	01.01.2014	nein
IFRIC 21	Abgaben	01.01.2014	nein
Diverse	Investmentgesellschaften – Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27	01.01.2014	nein
Diverse	Verbesserungen der IFRSs 2010-2012 (2013)	01.07.2014	nein
Diverse	Verbesserungen der IFRSs 2011-2013 (2013)	01.07.2014	nein

*) Anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem angegebenen Datum beginnen

IFRS 9 „Finanzinstrumente" regelt die Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten neu und soll IAS 39 ersetzen. Der neue Standard teilt alle finanziellen Vermögenswerte in zwei Klassifizierungskategorien auf – diejenigen, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden und diejenigen, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Zusätzlich wurden neue Vorschriften für die Bilanzierung von finanziellen Verbindlichkeiten aufgenommen und die Vorschriften für die Ausbuchung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurden von IAS 39 übernommen. Es ist beabsichtigt IFRS 9 auszuweiten, indem neue Vorschriften für die Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, und die Sicherungsbilanzierung aufgenommen werden. Die künftigen Auswirkungen von IFRS 9 auf conwert sind noch zu prüfen, auch die Übernahme durch die EU steht noch aus.

2.5. Konsolidierungsgrundsätze

2.5.1. Allgemein

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

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

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

2.5.2. Unternehmenszusammenschlüsse

Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode gemäß IFRS 3 bilanziert, es sei denn die erworbenen Einheiten stellen keinen Geschäftsbetrieb dar. Zum Erwerbszeitpunkt muss bestimmt werden, ob es sich bei dem Erwerb um einen Kauf von Vermögenswerten handelt oder ob ein Geschäftsbetrieb gekauft wurde. Sofern die erworbenen Einheiten über Personal und/oder Tätigkeitsfelder wie Hausverwaltung oder Asset Management verfügen, welche ebenfalls übernommen werden, wird in der Regel angenommen, dass ein Geschäftsbetrieb übernommen wurde.

Im Falle des Erwerbs einer Gruppe von Vermögenswerten oder Nettovermögen, die keinen Geschäftsbetrieb bilden, werden die Anschaffungskosten zwischen den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden der übernommenen Einheiten auf der Grundlage der relativen beizulegenden Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt aufgeteilt. Handelt es sich bei dem Erwerb um den Erwerb eines Geschäftsbetriebes, dann erfolgt die erstmalige Einbeziehung einer Tochtergesellschaft nach der Erwerbsmethode durch Ansatz der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden mit den beizulegenden Zeitwerten sowie gegebenenfalls eines Firmenwerts.

2.5.3. Währungsumrechnung

Geschäftstransaktionen in ausländischer Währung

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

Umrechnung von Einzelabschlüssen in ausländischer Währung

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

2.6. Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.6.1. Immobilienvermögen

2.6.1.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Klassifizierung und Bilanzierung

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

Der Zugang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt zu Anschaffungskosten einschließlich Transaktionskosten oder Herstellungskosten gemäß IAS 16. Während der Entwicklung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden Fremdkapitalkosten in Höhe der zurechenbaren Zinsaufwendungen aktiviert. Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS 13 in Verbindung mit IAS 40. Der beizulegende Zeitwert (Fair Value) ist der Betrag, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bilanzstichtag für den Verkauf einer Immobilie gezahlt werden würde. Da bei der Ermittlung im Wesentlichen nicht beobachtbare Inputfaktoren zur Anwendung kommen ist der beizulegende Zeitwert des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienvermögens als Fair Value der Stufe 3 gemäß IFRS 13 zu klassifizieren. Die Definition der Fair Value-Hierarchie wird in Punkt 2.6.5 näher erläutert und ist auch für nicht finanzielle Vermögenswerte anwendbar.

Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert werden oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Immobilien werden nur dann aus dem Bestand der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in die zum Verkauf gehaltenen Immobilien übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt. Eine Nutzungsänderung wird zu dem Zeitpunkt angenommen, wenn die zuständigen Gremien der conwert-Gruppe den Verkauf des jeweiligen Immobilienvermögens beschließen.

Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts

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

Zum 31. Dezember 2013 wurden 80,3 % (2012: 73,8 %) des in der Bilanz ausgewiesenen Zeitwerts mittels der Discounted Cashflow-Methode und 19,4 % (2012: 25,5 %) unter Anwendung des kombinierten Sach- und Ertragswertverfahren ermittelt. Die Zeitwerte der übrigen Liegenschaften wurden aufgrund ihrer spezifischen Eigenheiten mit dem Residualwertverfahren und der „Bauträger-Methode" ermittelt.

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

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

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

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

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

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

	Buchwert (in Mio €)	Diskont-/ Kapitalisierungssatz (in %)	Instandhaltungs-kosten/m²/M. (in €)	Struktureller Leerstand (in %)	HMZ/m²/M. (in €)
31.12.2013					
Österreich					
Wohnen	271,9	4,1	0,8	2,5	6,7
Gewerbe	527,4	5,8	0,8	4,6	12,8
Deutschland					
Wohnen	1.376,9	5,8	0,7	2,2	5,3
Gewerbe	342,4	6,8	0,8	3,1	6,9
Übrige Länder					
Wohnen	30,4	7,8	0,4	4,0	5,7
Gewerbe	67,7	8,3	1,1	5,3	8,2
Gesamt	**2.616,6**				
31.12.2012					
Österreich					
Wohnen	293,3	4,1	0,8	2,5	6,6
Gewerbe	574,7	5,8	0,9	4,8	9,2
Deutschland					
Wohnen	884,8	5,7	0,7	2,2	5,2
Gewerbe	337,1	6,9	0,8	3,1	8,1
Übrige Länder					
Wohnen	36,5	7,3	1,7	4,1	6,3
Gewerbe	81,0	7,3	1,0	5,4	8,2
Gesamt	**2.207,4**				

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

+ Verminderung des Kapitalisierungszinssatzes,
+ Verminderung der Instandhaltungskosten pro m²,
+ Verminderung des strukturellen Leerstands,
+ Erhöhung der Hauptzinsmiete pro m².

Eine Sensitivitätsanalyse zu diesen Parametern ist unter Punkt 3.1 angeführt.

2.6.1.2. Zum Verkauf gehaltene Immobilien

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

Der Zugang der zum Verkauf gehaltenen Immobilien erfolgt zu Anschaffungskosten einschließlich Transaktionskosten oder Herstellungskosten gemäß IAS 16. Übertragungen von den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien auf als zum Verkauf gehaltene Immobilien werden nur dann vorgenommen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt und erfolgen zum beizulegenden Zeitwert der Immobilie im Zeitpunkt der Übertragung.

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

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

2.6.2. 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. Die 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.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde:

Software: 3 Jahre

2.6.3. Sachanlagen

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

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde:

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

2.6.4. Leasingverhältnisse

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.5. Finanzinstrumente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.9. Ertragsrealisierung

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

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

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

Die Realisierung von Dienstleistungserlösen erfolgt nach Abschluss der erbrachten Leistungen.

2.6.10. 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 zum Zeitpunkt des Ausgleichs der temporären Differenzen anwendbar sein werden. Dabei werden die Steuersätze (und Steuervorschriften) verwendet, die zum Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind. Das Ausmaß der aktiven und passiven Steuerabgrenzung spiegelt die Steuerwirkungen wider, die sich nach Einschätzung des Unternehmens zum Bilanzstichtag ergeben würden, wenn die Buchwerte des Vermögens realisiert und die Verbindlichkeiten beglichen werden würden.

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

+ latenten Steuerschulden bzw. Steueransprüche, aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts oder eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des 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.

3.1. Immobilienbewertung

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

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

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

3.2. Latente Steuern

Die bilanzierten latenten Steueransprüche resultieren aus steuerlichen Verlustvorträgen sowie abzugsfähigen temporären Differenzen aus der Fair Value-Bewertung der Immobilien und der Derivate. Die Bewertung dieser latenten Steueransprüche erfordert eine Einschätzung über die künftige Ergebnis- bzw. Steuersituation der conwert. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer negativen Veränderung von Annahmen die Aktivierung der latenten Steueransprüche in selbiger Höhe nicht gerechtfertigt ist, sodass dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat.

3.3. Bewertung von Derivaten

Die conwert-Gruppe verwendet Zinsswaps und -caps zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos. Diese Zinsderivate werden mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert, welcher durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme aus variablen Zahlungen auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt wird. Die Zinssätze für die Diskontierung und die Zahlungsströme an sich werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve geschätzt. Darüber hinaus wird auch das Kontrahentenausfallsrisiko von conwert und des Kreditinstituts, mit welchem das Derivat abgeschlossen wurde, bei der Ermittlung der Zinssätze berücksichtigt. Zukünftige Änderungen der am Markt beobachtbaren Zinskurve und des Kontrahentenrisikos haben somit unmittelbaren Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

(in Mio €)	Österreich 01.01. - 31.12.		Deutschland 01.01. - 31.12.		Übrige Länder 01.01. - 31.12.	
	2013	**2012**	**2013**	**2012**	**2013**	**2012**
Vermietungserlöse	65,9	76,2	155,7	105,6	8,4	6,6
Veräußerungserlöse	148,7	288,0	118,8	120,2	6,4	1,5
Dienstleistungserlöse	22,7	33,4	36,9	51,3	1,2	1,3
Erlöse	**237,3**	**397,7**	**311,4**	**277,1**	**16,0**	**9,4**
Immobilienaufwendungen	(23,7)	(34,5)	(67,3)	(46,6)	(2,3)	(2,7)
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	(136,6)	(264,1)	(104,3)	(110,1)	(5,6)	(0,9)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	1,9	(10,1)	18,4	16,5	(11,1)	(34,4)
Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	(1,2)	(2,4)	(0,1)	(1,3)	(1,3)	(6,3)
Gewinn aus einem Unternehmenserwerb unter dem Marktwert	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0
Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen	(0,1)	(92,3)	(0,4)	(26,1)	(0,1)	0,0
Personalaufwendungen	(6,2)	(8,4)	(18,9)	(18,4)	(0,2)	(0,9)
Sonstige betriebliche Erträge	4,2	1,0	9,3	4,1	0,5	1,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(32,2)	(45,1)	(55,4)	(57,7)	(9,2)	(3,1)
Betriebsergebnis (EBIT)	**43,3**	**(58,2)**	**93,5**	**37,6**	**(13,3)**	**(37,9)**
Finanzergebnis	(23,3)	(80,6)	(43,3)	(14,0)	(8,1)	(1,5)
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	**20,0**	**(138,8)**	**50,1**	**23,6**	**(21,4)**	**(39,4)**
Immobilienvermögen	**968,2**	**1.095,1**	**1.795,2**	**1.288,3**	**104,7**	**127,3**
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	**671,0**	**790,9**	**1.032,6**	**674,3**	**48,0**	**51,8**
Investitionen ins Immobilienvermögen	**9,0**	**14,9**	**49,3**	**37,7**	**1,0**	**1,9**

4. Segmentberichterstattung

4.1. Interne Berichterstattung

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

4.2. Transaktionen zwischen den Segmenten

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

Zwischen den Segmenten werden Konzernzinsen in Höhe von 5,25 % (2012: 5,25 %) verrechnet. Darüber hinaus werden zwischen den Segmenten nur externe Kosten weiterbelastet.

4.3. Erlöse mit Dritten

Sämtliche Veräußerungserlöse entfallen auf externe Kunden. Von den Dienstleistungserlösen entfällt ein Betrag von 15,2 Mio € (2012: 27,3 Mio €) auf externe Kunden. Von den Vermietungserlösen entfällt ein Betrag von 2,7 Mio € (2012: 0,3 Mio €) auf Erlöse mit anderen Segmenten.

4.4. Segmentberichterstattung nach geographischen Gebieten

	Operations 01.01. - 31.12.		Sonstiges 01.01. - 31.12.		Zwischensumme 01.01. - 31.12.		Konzernüberleitungen 01.01. - 31.12.		Konzern 01.01. - 31.12.	
	2013	**2012**	**2013**	**2012**	**2013**	**2012**	**2013**	**2012**	**2013**	**2012**
	230,0	188,5	0,0	0,0	230,0	188,5	(2,7)	(0,3)	227,3	188,1
	273,9	409,7	0,0	0,0	273,9	409,7	0,0	0,0	273,9	409,7
	60,8	86,0	1,5	1,9	62,3	87,9	(47,1)	(60,6)	15,2	27,3
	564,7	**684,2**	**1,5**	**1,9**	**566,2**	**686,0**	**(49,8)**	**(61,0)**	**516,4**	**625,1**
	(93,4)	(83,8)	0,0	0,0	(93,4)	(83,8)	7,4	6,2	(85,9)	(77,6)
	(246,6)	(375,1)	0,0	0,0	(246,6)	(375,1)	0,0	0,0	(246,6)	(375,1)
	9,1	(27,9)	0,0	0,0	9,1	(27,9)	0,0	0,6	9,1	(27,3)
	(2,6)	(10,0)	0,0	0,0	(2,6)	(10,0)	0,0	0,1	(2,6)	(9,9)
	1,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0
	(0,6)	(118,4)	(0,3)	(0,1)	(1,0)	(118,5)	0,0	0,0	(1,0)	(118,5)
	(25,4)	(27,7)	(6,9)	(8,1)	(32,3)	(35,8)	0,0	0,0	(32,3)	(35,8)
	14,0	6,1	14,1	15,0	28,1	21,1	(17,9)	(15,0)	10,2	6,1
	(96,9)	(105,9)	(8,4)	(8,7)	(105,3)	(114,6)	60,3	69,1	(45,0)	(45,5)
	123,4	**(58,5)**	**0,0**	**0,0**	**123,4**	**(58,5)**	**0,0**	**0,0**	**123,4**	**(58,5)**
	(74,7)	(96,1)	0,0	0,0	(74,7)	(96,1)	0,0	0,0	(74,7)	(96,1)
	48,7	**(154,6)**	**0,0**	**0,0**	**48,7**	**(154,6)**	**0,0**	**0,0**	**48,7**	**(154,6)**
	2.868,1	**2.510,7**	**0,0**	**0,0**	**2.868,1**	**2.510,7**	**0,0**	**0,0**	**2.868,1**	**2.510,7**
	1.751,7	**1.516,9**	**0,0**	**0,0**	**1.751,7**	**1.516,9**	**0,0**	**0,0**	**1.751,7**	**1.516,9**
	59,3	**54,4**	**0,0**	**0,0**	**59,3**	**54,4**	**0,0**	**0,0**	**59,3**	**54,4**

5. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

5.1. Vermietungserlöse und Bewirtschaftungsergebnis

(in Mio €)	2013	2012
Netto-Vermietungserlöse	173,7	147,2
Weiterverrechnete Betriebskosten	53,6	40,9
Vermietungserlöse	**227,3**	**188,1**
abzüglich Immobilienaufwendungen		
Weiterverrechnete Betriebskosten	(53,6)	(40,9)
Bewirtschaftungskosten	(32,3)	(36,7)
Immobilienaufwendungen	**(85,9)**	**(77,6)**
Bewirtschaftungsergebnis	**141,4**	**110,5**

Die Mieterlöse nach Nutzungsarten stellen sich wie folgt dar:

(in Mio €)	2013	2012
Wohnflächen	148,9	100,8
Büro- und Gewerbeflächen	75,5	84,2
Garagen/Stellplätze	2,9	3,1
Gesamt	**227,3**	**188,1**

5.2. Umsatzerlöse Dienstleistungen

(in Mio €)	2013	2012
Management von Immobiliengesellschaften	1,9	4,5
Immobilienverwaltung	8,5	16,8
Immobilienmakler und Immobilienvertrieb	4,4	5,3
Immobilienversicherungsdienstleistungen	0,4	0,7
Gesamt	**15,2**	**27,3**

5.3. Immobilienaufwendungen

(in Mio €)	2013	2012
Weiterverrechnete Betriebskosten	53,6	40,9
Leerstehungskosten	6,6	8,3
Instandhaltungen	17,8	15,9
davon durch Versicherungsvergütungen abgegolten	2,4	1,7
Hausverwaltungsleistungen	1,6	0,7
Übrige	6,3	11,8
Gesamt	**85,9**	**77,6**

5.4. Personalaufwendungen

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr waren durchschnittlich 595,9 Mitarbeiter davon Arbeiter: 7,5 (2012: 9,7) in der conwert-Gruppe beschäftigt (2012: 650,7 Mitarbeiter).

(in Mio €)	2013	2012
Löhne und Gehälter	26,1	28,6
davon Bonifikationszahlungen	3,2	2,2
davon Abfindungszahlungen	1,0	0,5
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Abgaben und Beiträge	5,4	6,4
Übrige	0,8	0,8
Gesamt	**32,3**	**35,8**

In den Personalaufwendungen sind Beitragszahlungen an Mitarbeitervorsorgekassen in Österreich in Höhe von 0,1 Mio € (2012: 0,2 Mio €) enthalten.

5.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

(in Mio €)	2013	2012
Verwaltungskosten (aus Dienstleistungsgesellschaften)		
Steuern (ausgenommen Ertragsteuern) und Gebühren	0,8	0,8
Beratungsleistungen einschließlich Werkvertragsleistungen	6,1	4,4
Aufwand Subprovisionen sowie Vermittlungsprovisionen für Immobilienentwicklung und -vertrieb	0,7	1,0
Forderungsverluste bzw. Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,9	0,3
Werbeaufwendungen	0,6	0,6
Fortbildungsaufwendungen	0,2	0,1
Aufwand Büroraum	1,7	3,2
Aufwendungen Bürobetrieb	0,1	0,4
EDV-Aufwand	2,9	3,0
PKW-Aufwand und Reisekosten	1,8	2,0
Spesen des Geldverkehrs	0,1	0,1
Übrige	6,3	3,9
Zwischensumme	**22,2**	**19,8**
Immobilienspezifische und konzernübergreifende Kosten		
Managementhonorare	0,2	0,1
Steuern und Gebühren	4,7	7,6
Beratungsleistungen einschließlich Werkvertragsleistungen	4,8	8,1
Aufwand Subprovisionen sowie Vermittlungsprovisionen für Immobilienentwicklung und -vertrieb	4,6	1,2
Werbeaufwendungen	0,7	0,8
Kursverluste	0,0	0,1
Forderungsverluste bzw. Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3,3	2,4
Spesen des Geldverkehrs	1,0	1,1
Entkonsolidierung	1,0	0,0
Übrige	2,5	4,3
Zwischensumme	**22,8**	**25,7**
Gesamt	**45,0**	**45,5**

Die Honorare der Wirtschaftsprüfer setzen sich wie folgt zusammen:

(in Mio €)	2013	2012
Honorare an den Abschlussprüfer in Zusammenhang mit gesetzlichen Pflichtprüfungen	0,6	0,5
Honorare an den Abschlussprüfer in Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	0,1	0,1
Gesamt	**0,7**	**0,6**

Für die Bewertung von Immobilien sind Honorare an Immobilienbewerter in Höhe von 0,5 Mio € (2012: 0,5 Mio €) angefallen.

5.6. Finanzerträge

(in Mio €)	2013	2012
Zinserträge aus Guthaben bei Kreditinstituten	2,9	3,0
Zinserträge aus Derivaten	8,1	4,1
Erträge aus Marktwertänderung ineffektiver Derivate	28,7	0,0
Sonstige Finanzerträge	1,7	0,5
Gesamt	**41,4**	**7,6**

5.7. Finanzaufwendungen

(in Mio €)	2013	2012
Zinsaufwendungen aus Darlehen und Kontokorrenten	57,1	59,1
Zinsaufwendungen aus Derivaten	54,8	37,1
Aufwendungen aus Marktwertänderungen ineffektiver Derivate	4,4	7,8
Sonstige Finanzaufwendungen	1,9	1,4
Gesamt	**118,2**	**105,4**

5.8. Ertragsteuern

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

(in Mio €)	2013	2012
Laufender Steueraufwand	(4,7)	(5,7)
Latenter Steuerertrag/-aufwand aus dem Entstehen und der Auflösung von temporären Differenzen	(23,5)	3,3
Aufwand aus Wertberichtigung von aktiven latenten Steuern	(7,3)	(15,3)
Steuersatzänderung	0,0	0,1
Gesamt	**(35,4)**	**(17,5)**

Die Überleitung des effektiven Steuersatzes zum gesetzlich anzuwendenden Steuersatz in Österreich von 25 % (2012: 25 %) lässt sich wie folgt darstellen:

(in Mio €)	2013	2012
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	48,7	(154,6)
Hypothetischer Steueraufwand bei Steuersatz von 25 %	(12,2)	38,7
Steuerliche Auswirkungen des nicht steuerbaren Einkommens (nicht temporäre Differenzen)	(16,6)	(39,4)
Aufwand aus Wertberichtigung von Steuerlatenzen	(7,3)	(15,3)
Steuerliche Auswirkungen der unterschiedlichen Steuersätze	0,6	(1,6)
Auswirkungen Steuersatzänderung auf ergebnisabhängige Posten	0,0	0,1
Ertragsteueraufwand	**(35,4)**	**(17,5)**

5.9. Ergebnis je Aktie

Unverwässertes Ergebnis je Aktie

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

	2013	2012
Ausgegebene Stammaktien zum 1. Jänner	**85.359.273**	**85.359.273**
Auswirkung eigener Aktien	(2.504.388)	(3.863.560)
Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien zum 31. Dezember	**82.854.885**	**81.495.713**

Verwässertes Ergebnis je Aktie

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 würden, geteilt.

Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien (verwässert)

	2013	2012
Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien zum 31. Dezember (unverwässert)	**82.854.885**	**81.495.713**
Auswirkung ausgegebener Wandelanleihen	20.965.442	23.014.591
Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien zum 31. Dezember (verwässert)	**103.820.327**	**104.510.304**

Zurechnung des Gewinns auf Stammaktionäre (verwässert)

(in Mio €)	2013	2012
Gewinn (Verlust), welcher auf Anteilshaber des Mutterunternehmens entfällt (unverwässert)	**7,5**	**(167,8)**
Zinsaufwand auf Wandelanleihen, nach Steuern	11,4	14,3
Gewinn (Verlust), welcher auf Anteilshaber des Mutterunternehmens entfällt (verwässert)	**18,9**	**(153,5)**

6. Erläuterungen zur Bilanz

6.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

(in Mio €)	Österreich		Deutschland		Übrige Länder		Gesamt	Gesamt
2013	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	2013	2012
Buchwert zu Beginn des Geschäftsjahres	293,3	574,7	884,8	337,1	36,5	81,0	**2.207,4**	**2.424,2**
Umgliederungen	0,0	0,0	(28,7)	28,7	(2,1)	2,1	**0,0**	**0,0**
Wechselkursänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	(7,6)	**(4,6)**	**2,0**
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**	**13,3**
Zugänge in bestehenden Immobilien	6,0	1,9	25,8	3,2	0,1	0,8	**37,7**	**26,5**
Zugänge aus der Erweiterung des Konsolidierungskreises	0,0	0,0	517,1	4,8	0,0	0,0	**521,9**	**40,1**
Zu-/Abgänge aus der Umgliederung von Objekten als zum Verkauf gehaltene Immobilien	(0,4)	0,0	(25,6)	0,0	0,0	0,0	**(26,0)**	**(8,6)**
Abgänge	(32,4)	(45,7)	(37,9)	(8,3)	(1,0)	(3,6)	**(128,9)**	**(262,8)**
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	5,4	(3,5)	33,5	(15,3)	(6,1)	(4,9)	**9,1**	**(27,3)**
Buchwert zum Ende der Berichtsperiode	**271,9**	**527,4**	**1.369,0**	**350,2**	**30,4**	**67,7**	2.616,6	2.207,4

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in der Höhe von 2.616,6 Mio € dienen als hypothekarische Besicherung für Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 1.310,9 Mio € (2012: 1.097,7 Mio €). Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien enthalten Objekte aus Finanzierungsleasing im Ausmaß von 37,7 Mio € (2012: 64,3 Mio €).

Im Geschäftsjahr 2013 wurden 1,1 Mio € (2012: 0,0 Mio €) Fremdkapitalzinsen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (durchschnittlicher Zinssatz: 4,35 %; 2012: 5,0 %) aktiviert.

6.2. Anteile an assoziierten Unternehmen

conwert hält Anteile an fünf assoziierten Unternehmen. Drei dieser assoziierten Unternehmen werden einzeln betrachtet als unwesentlich eingestuft. Die beiden als wesentlich eingestuften assoziierten Unternehmen sind conwert Goud Invest GmbH, Berlin und Goudsmitplein Beheer BV, Wien.

Der Buchwert der Anteile zum 31. Dezember 2013 beträgt 15,6 Mio € (2012: 14,3 Mio €). Der erfolgswirksame Anteil am Ergebnis der beiden als wesentlich eingestuften Gesellschaften beträgt für das abgelaufene Geschäftsjahr 2,4 Mio € (2012: 1,5 Mio €), der ergebnisneutrale Anteil 0,3 Mio € (2012: -0,2 Mio €).

Nachfolgende Tabelle enthält zusammengefasste Finanzinformationen über die Beteiligung der conwert an der conwert Goud Invest GmbH und der Goudsmitplein Beheer BV:

Anteil an den Vermögenswerten und Schulden der assoziierten Unternehmen

(in Mio €)	Gesamt 31.12.2013	davon 20 % 31.12.2013	Gesamt 31.12.2012	davon 20 % 31.12.2012
Langfristige Vermögenswerte	112,0	22,4	115,1	23,0
Kurzfristige Vermögenswerte	12,5	2,5	6,2	1,2
Langfristige Schulden	(51,8)	(10,4)	(60,1)	(12,0)
Kurzfristige Schulden	(5,2)	(1,0)	(7,4)	(1,5)
Reinvermögen	**67,4**	**13,5**	**53,9**	**10,8**
Buchwert der Beteiligung		**13,5**		**10,8**

Gewinn- und Verlustrechnung der assoziierten Unternehmen

(in Mio €)	Gesamt 2013	davon 20 % 2013	Gesamt 2012	davon 20 % 2012
Betriebliche Erträge	34,0	6,8	20,9	4,2
Betriebliche Aufwendungen	(14,5)	(2,9)	(8,2)	(1,6)
Betriebsergebnis	**19,5**	**3,9**	**12,7**	**2,5**
Finanzergebnis	(4,2)	(0,8)	(2,9)	(0,6)
Ergebnis vor Ertragsteuern	**15,3**	**3,1**	**9,8**	**2,0**
Ertragsteuern	(3,2)	(0,6)	(2,2)	(0,4)
Ergebnis nach Ertragsteuern	**12,1**	**2,4**	**7,6**	**1,5**
Sonstiges Ergebnis	1,5	(0,3)	(0,8)	(0,2)
Gesamtperiodenergebnis	**13,6**	**2,7**	**6,8**	**1,4**

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

(in Mio €)	31.12.2013	31.12.2012
Buchwert der Anteile an assoziierten Unternehmen	2,0	3,5
Anteil am Gewinn (Verlust) aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen	(0,5)	0,1
Gesamtergebnis	**(0,5)**	**0,1**

6.3. Zum Verkauf gehaltene Immobilien

Die Bewertung erfolgt mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Abwertungen in Höhe von 2,6 Mio € (2012: 9,9 Mio €) und wie im Vorjahr keine Aufwertungen vorgenommen. Der Buchwert des Liegenschaftsbestands, welcher im Geschäftsjahr 2013 zum Nettoveräußerungswert bewertet wurde, beträgt 111,0 Mio € (2012: 72,3 Mio €).

Von den zum Verkauf gehaltenen Immobilien in der Höhe von 251,5 Mio € (2012: 303,3 Mio €) sind 122,3 Mio € (2012: 118,2 Mio €) als Besicherung für Kredit- und andere Verbindlichkeiten hypothekarisch belastet.

6.4. Sonstige Vermögenswerte

(in Mio €)	31.12.2013	31.12.2012
Forderungen gegenüber Finanzamt	7,9	5,4
Übrige	2,8	1,5
Gesamt	**10,7**	**6,9**

Der Posten „Übrige" beinhaltet im Wesentlichen voraus bezahlte Vertriebsprovisionen sowie bezahlte Aufwendungen für zukünftige Perioden. Von diesen sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten wird ein Betrag von 2,8 Mio € (2012: 1,5 Mio €) innerhalb eines Jahres ergebniswirksam.

6.5. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

(in Mio €)	31.12.2013	31.12.2012
Kassenbestand	0,0	0,1
Guthaben bei Kreditinstituten	128,6	137,1
Gesamt	**128,6**	**137,2**

6.6. Eigenkapital

6.6.1. Grundkapital

Das Grundkapital der conwert Immobilien Invest SE beträgt 426.796.365 € (2012: 426.796.365 €) und ist in 85.359.273 (2012: 85.359.273) auf Inhaber lautende Stückaktien, von denen jede am Grundkapital im gleichen Ausmaß beteiligt ist, zerlegt. Das Grundkapital ist zur Gänze einbezahlt.

In der ordentlichen Hauptversammlung der conwert Immobilien Invest SE am 8. Mai 2013 wurde der Verwaltungsrat ermächtigt das Grundkapital der conwert Immobilien Invest SE innerhalb von 5 Jahren ab Eintragung (11.07.2013) der Satzungsänderung um bis zu weitere 213.398.180 € durch Ausgabe von bis zu 42.679.636 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen. Im Falle von Erhöhungen des Grundkapitals gegen Sacheinlage wurde der Verwaltungsrat ermächtigt, das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre teilweise oder zur Gänze auszuschließen, wobei jedoch das Nominale der neuen Aktien, die unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben werden, 85.359.273 € (oder 20 % des Grundkapitals) nicht übersteigen darf.

Darüber hinaus verfügt conwert über bedingtes Kapital in Höhe von insgesamt 384.116.700 € (45 % des Grundkapitals), welches sich gemäß Satzung § 4 Abs 4, 6 und 7 auf drei Tranchen in Höhe von jeweils 128.038.900 € aufteilt. Das bedingte Kapital ist jeweils mit der Ausgabe von neuen auf Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft bedingt. Die bedingten Kapitalerhöhungen aus den drei Tranchen werden nur insofern durchgeführt, als Inhaber von ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen von dem ihnen eingeräumten Umtausch- bzw. Bezugsrecht Gebrauch machen. 2013 machte kein Wandelschuldverschreibungsinhaber von seinem Umtausch- bzw. Bezugsrecht Gebrauch.

Eigene Anteile
Zum 31. Dezember 2013 waren insgesamt 2.576.464 Stück conwert-Aktien zu einem Gesamtwert von 25,0 Mio € (inkl. Spesen) zum Durchschnittskurs von 9,7 € im Eigentum von conwert. Die Aktien wurden im Rahmen von Aktienrückkaufprogrammen erworben. Dies entspricht 3,02 % des Grundkapitals.

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

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

2012	in Stück
Stand 31.12.2011	**81.497.309**
Aktienrückkauf	(2.000)
Stand 31.12.2012	**81.495.309**

6.6.2. Gezahlte Dividende
Die am 31. Mai 2012 im Rahmen der 11. ordentlichen Hauptversammlung beschlossene Ausschüttung im Zusammenhang mit der Kapitalherabsetzung wurde am 2. April 2013 nach Ablauf der sechsmonatigen Frist nach Bekanntmachung der Eintragung der Kapitalherabsetzung im Firmenbuch gemäß § 178 Abs 2 AktG ausbezahlt.

Ausschüttung aus der Kapitalherabsetzung:

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

2012	Dividende in Mio €	Anzahl der Stammaktien in Stück (exkl. eigene Anteile)	Dividende pro Aktie in €
Für das Geschäftsjahr 2011 in 2012 ausgeschüttete (Brutto) Dividende	16,3	81.495.309	0,20

6.7. Steuerabgrenzung

Aktive und passive latente Steuerabgrenzungen zum 31. Dezember 2013 und 2012 resultieren aus folgenden zeitlich begrenzten Bewertungs- und Bilanzierungsunterschieden zwischen den Buchwerten des IFRS-Konzernabschlusses und den entsprechenden steuerlichen Bemessungsgrundlagen:

(in Mio €)	31.12.2013		31.12.2012	
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	8,1	94,6	0,0	70,1
Übrige Vermögenswerte	14,2	8,9	7,1	0,0
Summe	**22,3**	**103,5**	**7,1**	**70,1**
Derivate	13,9	0,0	34,4	0,0
Übrige Schulden	0,2	3,1	0,0	1,1
Steuerliche Verlustvorträge	46,1	0,0	48,3	0,0
Aktive/Passive Steueransprüche bzw. -schulden	**82,5**	**106,6**	**89,8**	**71,1**
Aufrechnung von latenten Steueransprüchen und -schulden	(60,1)	(60,1)	(36,7)	(36,7)
Saldierte latente Steueransprüche und -schulden	**22,4**	**46,5**	**53,0**	**34,4**

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 -9,9 Mio € (2012: 8,8 Mio €).

Die Veränderungen der latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

(in Mio €)	31.12.2013	31.12.2012
Latente Steueransprüche	53,0	39,0
Latente Steuerschulden	(34,4)	(22,7)
Bilanzansätze zum 31. Dezember des Vorjahres	18,6	16,3
Latente Steuern aus der Veränderung des Konsolidierungskreises	(8,4)	1,3
Latente Steuern aus der Veränderung von temporären Differenzen (exkl. Derivate)	(13,8)	0,1
Latente Steuern aus der Veränderung des Ertragsteuersatzes	0,0	0,1
Latente Steuern aus der Veränderung der temporären Differenzen bei Derivaten	(20,5)	0,8
Saldo latente Steuern	**(24,1)**	**18,6**
davon Latente Steueransprüche	22,4	53,0
davon Latente Steuerschulden	(46,5)	(34,4)

Für steuerliche Verlustvorträge in Höhe von 170,7 Mio € (2012: 61,2 Mio €) wurden zum Stichtag keine aktiven latenten Steuern angesetzt. 155,2 Mio € (2012: 50,5 Mio €) der Verlustvorträge hiervon sind unbegrenzt vortragsfähig. 7,7 Mio € (2012: 4,4 Mio €) verfallen innerhalb der nächsten fünf und weitere 7,8 Mio € (2012: 6,3 Mio €) innerhalb der nächsten vier Jahre.

6.8. Ertragsteuerschulden und Rückstellungen

(in Mio €)	31.12.2012	Verbrauch	Zuführung	Auflösung	31.12.2013
Körperschaftsteuer	10,2	(5,1)	6,1	(5,4)	5,9
Rückstellung für Nachversteuerung	24,2	0,0	5,4	0,0	29,6
Ertragsteuerschulden	**34,4**	**(5,1)**	**11,5**	**(5,4)**	**35,5**
Sonstige Rückstellungen	**2,2**	**0,0**	**1,1**	**0,0**	**3,3**

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

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

6.9. Sonstige kurzfristige Schulden

(in Mio €)	31.12.2013	31.12.2012
Verbindlichkeiten aus Steuern	13,4	10,6
Übrige	2,4	0,2
Summe	**15,9**	**10,6**

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

6.10. Finanzinstrumente

6.10.1. Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten nach Kategorien

31.12.2013

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

31.12.2012

(in Mio €)	AfS	HfT&CFH	L&R	Buchwert
Langfristige Vermögenswerte				
Andere finanzielle Vermögenswerte	0,8	1,0	3,1	4,9
Kurzfristige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	40,3	40,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0,0	0,0	99,7	99,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0,0	0,0	137,2	137,2
Gesamt	**0,8**	**1,0**	**280,3**	**282,1**

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

31.12.2013 (in Mio €)	HfT&CFH	FLAC	Buchwert	Zeitwert
Langfristige Schulden				
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	0,0	1.081,6	1.081,6	1.080,2
Anleiheverbindlichkeit	0,0	64,7	64,7	67,0
Wandelschuldverschreibungen	0,0	205,2	205,2	228,9
Mieterfinanzierungsbeiträge	0,0	11,4	11,4	n/a
Sonstige langfristige finanzielle Schulden	115,2	5,5	120,7	n/a
Kurzfristige Schulden				
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	0,0	378,0	378,0	378,2
Wandelschuldverschreibungen	0,0	22,2	22,2	22,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	28,5	28,5	n/a
Ertragsteuerschulden	0,0	35,5	35,5	n/a
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	0,0	21,6	21,6	n/a
Gesamt	**115,2**	**1.854,2**	**1.969,4**	**1.776,8**

31.12.2012 (in Mio €)	HfT&CFH	FLAC	Buchwert	Zeitwert
Langfristige Schulden				
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	0,0	921,1	921,1	932,4
Anleiheverbindlichkeit	0,0	64,6	64,6	67,4
Wandelschuldverschreibungen	0,0	223,1	223,1	250,7
Mieterfinanzierungsbeiträge	0,0	13,2	13,2	n/a
Sonstige langfristige finanzielle Schulden	176,2	7,2	183,4	n/a
Kurzfristige Schulden				
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	0,0	308,0	308,0	n/a
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	12,8	12,8	n/a
Ertragsteuerschulden	0,0	34,7	34,7	n/a
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	0,0	36,4	36,4	n/a
Gesamt	**176,2**	**1.621,1**	**1.797,3**	**1.250,5**

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

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

Der in der Tabelle ausgewiesene Zeitwert der Anleiheverbindlichkeit und Wandelschuldverschreibungen entspricht einer Stufe 1 Fair Value gemäß IFRS 13 und der Zeitwert der langfristigen Kreditverbindlichkeiten einem Fair Value der Stufe 2. Die beizulegenden Zeitwerte der übrigen finanziellen Vermögenswerten und Schulden entsprechen im Wesentlichen ihrem Buchwert.

6.10.2. Langfristige finanzielle Vermögenswerte

(in Mio €)	31.12.2013	31.12.2012
Ausleihungen	3,3	1,9
Derivate	2,2	1,0
Übrige	2,3	2,0
Summe	**7,8**	**4,9**

6.10.3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

(in Mio €)	31.12.2013	31.12.2012
Mietforderungen	12,9	8,4
Forderungen gegenüber Hausverwaltung	8,2	8,8
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen	11,3	17,9
Übrige	4,8	5,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**37,2**	**40,3**
Treuhandgelder aus Liegenschaftsverkäufen	58,9	89,8
Kurzfristige Finanzierungen und Darlehen	0,4	0,8
Zinsabgrenzung Derivatzahlungen bzw. positive Marktbewertung	0,0	0,1
Instandhaltungsrücklage	7,0	3,8
Übrige	5,0	5,2
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	**71,3**	**99,7**
Gesamt	**108,5**	**140,0**

Für Mietforderungen mit einem Nominale von 19,7 Mio € (2012: 21,0 Mio €) wurden zum Berichtszeitpunkt unten ersichtliche Wertminderungen gebildet. Die conwert hält Barmieterkautionen von 13,9 Mio € (2012: 12,1 Mio €) als Sicherheit für diese offenen Posten.

Die Veränderungen der Wertberichtigungen zeigt folgendes Bild:

(in Mio €)	2013	2012
Stand zum 1. Jänner	5,8	5,2
Wertminderung von Forderungen - Zuführung	3,9	2,6
Ausbuchung wegen Uneinbringlichkeit/ Auflösung wegen Zahlungseingang	(2,9)	(2,0)
Stand zum 31. Dezember	**6,8**	**5,8**

Die Altersstruktur der nicht wertgeminderten Forderungen und sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten zum 31. Dezember 2013 bzw. 2012 stellt sich wie folgt dar:

(in Mio €)	bis 30 Tage	30 bis 60 Tage	60 bis 90 Tage	90 bis 120 Tage	größer 120 Tage
31.12.2013	4,5	0,8	0,0	0,6	13,8
31.12.2012	6,4	1,3	0,0	1,0	12,3

6.10.4. Finanzielle Verbindlichkeiten

(in Mio €)	31.12.2013	31.12.2012
Langfristige Verbindlichkeiten		
Kreditverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.044,9	882,4
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	36,7	38,7
	1.081,6	**921,1**
Wandelschuldverschreibungen	205,2	223,1
Anleiheverbindlichkeit	64,7	64,6
Mieterfinanzierungsbeiträge	11,4	13,2
Sonstige finanzielle Schulden		
Derivate	115,2	176,2
Sonstige	5,5	7,2
	120,7	**183,4**
Summe	**1.483,6**	**1.405,4**
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kreditverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	376,9	306,9
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	1,1	1,1
	378,0	**308,0**
Wandelschuldverschreibungen	22,2	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28,5	12,8
Sonstige kurzfristige Schulden		
Kautionen	1,4	1,4
Übrige	20,2	35,0
	21,6	36,4
Summe	**450,3**	**357,2**

Kreditverbindlichkeiten

Aufgrund vertraglich vereinbarter, jederzeitiger, beidseitiger Kündigungsrechte wurden zum 31. Dezember 2013 Kreditverbindlichkeiten im Nominale von 41,0 Mio € (2012: 72,5 Mio €) in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Kreditverträge sowie die zugrundeliegenden bankinternen Kreditgenehmigungen dieser Kreditverbindlichkeiten weisen jedoch langfristige Laufzeitprofile zwischen 2021 und 2033 auf. In der Praxis geht das Unternehmen in Anbetracht des Parteiwillens und dem jeweiligen wirtschaftlichen Status der Finanzierungen von einem wahrscheinlichen Fristigkeitenprofil von lediglich 2,9 Mio € im einjährigen Bereich, 10,9 Mio € im ein- bis fünfjährigen Bereich und von 27,2 Mio € im Bereich von mehr als fünf Jahren aus. Die drei bestehenden Wandelanleihen sind ungeachtet etwaiger Kündigungsrechte mit ihrem Fälligkeitsdatum dargestellt.

In den kurzfristigen Kreditverbindlichkeiten laut Bilanz in der Höhe von 378,0 Mio € (2012: 308,0 Mio €) ist darüber hinaus der langfristige Teil der Kreditverbindlichkeiten der zum Verkauf gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Die folgende Tabelle stellt die wesentlichen Konditionen der verzinslichen Kreditverbindlichkeiten dar:

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

31.12.2012	Nominalzinssatz (in %)	Effektivverzinsung gewichtet (in %)	Durchschnittliche Fälligkeit gewichtet (in Jahren)	Buchwert (in Mio €)
Wandelschuldverschreibungen				
Laufzeitende 2014	1,5	3,2	1,9	20,8
Laufzeitende 2016	5,3	5,4	3,1	128,4
Laufzeitende 2018	4,5	4,7	5,7	73,9
Anleiheverbindlichkeit				
Laufzeitende 2014	5,8	5,9	4,5	64,6
variabel verzinsliche Kreditverbindlichkeiten				
Laufzeitende 2013	2,1	2,4	0,5	77,9
Laufzeitende 2014 – 2017	1,7	1,8	3,6	394,5
Laufzeitende nach 2017	1,6	1,7	14,4	570,7
fix verzinsliche Kreditverbindlichkeiten				
Laufzeitende 2013	4,0	4,1	0,3	22,6
Laufzeitende 2014 – 2017	3,7	3,8	3,3	69,2
Laufzeitende nach 2017	3,8	3,9	19,7	54,5
Finanzierungsleasing				
Laufzeitende nach 2017	1,5	1,5	17,1	39,8
Gesamt				**1.516,8**

Sämtliche in oben dargestellter Tabelle errechneten Werte beziehen sich auf das Laufzeitende der jeweiligen Verbindlichkeit, auch wurden die oben genannten, mit Kündigungsrechten versehenen Verbindlichkeiten gemäß ihrem vertraglichen Laufzeitende abgebildet. Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 1.433,2 Mio € sind dinglich besichert (2012: 1.213,8 Mio €). Die dingliche Besicherung der ausgewiesenen Verbindlichkeiten erfolgte mittels Hypotheken. Darüber hinaus sind bestehende und künftige Mietforderungen im üblichen Ausmaß zediert.

Anleihe 2012-2017

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

Wandelschuldverschreibung 2007-2014
Am 7. November 2007 hat conwert eine Wandelanleihe zu 0,1 Mio € pro Stück um einen Gesamtwert von 196,4 Mio € 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 0,11 Mio € pro Stück zurückgezahlt. Die Zinszahlung erfolgt jährlich bis zur Glattstellung und beträgt 1,5 % per anno.

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 vierten Quartal des Geschäftsjahres 2008 hat conwert mit dem Rückkauf der Wandelschuldverschreibung begonnen. Bis zum Bilanzstichtag waren Wandelschuldverschreibungen im Nominale von 175,4 Mio € (2012: 175,4 Mio €) um 174,5 Mio € (inkl. Nebenkosten, 2012: 174,5 Mio €) rückgekauft. Dies entspricht 13.099.328 (2012: 12.887.583) Stück Aktien. Der Wandlungspreis wurde aufgrund der Auszahlung der Bardividende von bisher 13,61 € auf 13,39 € angepasst.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden rückgekaufte Wandelschuldverschreibungen im Nominale von 53,2 Mio € entwertet, wodurch das am Vorjahresstichtag ausstehende Nominale von 74,2 Mio € auf 21,0 Mio € reduziert wurde.

(in Mio €)	31.12.2013	31.12.2012
Ausgabeerlös (ohne anteilige Transaktionskosten) abzgl. Rückkauf	21,0	21,0
Fremdkapitalkomponente zum Stichtag	22,0	20,8
Eigenkapitalkomponente	21,7	21,7

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 % (2012: 6,2 %) ermittelten Barwertes der Fremdkapitalkomponente.

Die Fremdkapitalkomponente wird zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich Transaktionskosten in Höhe von 0,3 Mio € (2012: 0,7 Mio €) bewertet. Die Fremdkapitalkomponente zum Ausgabezeitpunkt betrug 162,5 Mio €. Der gesamte Zinsaufwand der Wandelanleihe im laufenden Geschäftsjahr betrug 1,6 Mio €, bestehend aus zahlungswirksamen Zinsen in Höhe von 0,3 Mio €, Zuschreibungen des Bondanteiles in Höhe von 0,9 Mio € und Auflösung von Emissionskosten in Höhe von 0,4 Mio €.

Wandelschuldverschreibung 2010-2016
Im ersten Quartal 2010 hat conwert eine Wandelanleihe zu 100.000 € pro Stück um einen Gesamtwert von 135,0 Mio € emittiert. Die Laufzeit der 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 Nennbetrags 100.000 € ausgegeben. Der halbjährlich zu zahlende Kupon beträgt 5,25 % per anno. Der Wandlungspreis wurde aufgrund der Auszahlung der Bardividende von bisher 11,01 € auf 10,83 € angepasst.

(in Mio €)	31.12.2013	31.12.2012
Ausgabeerlös (ohne anteilige Transaktionskosten) abzgl. Rückkauf	135,0	135,0
Fremdkapitalkomponente zum Stichtag	130,4	128,4
Eigenkapitalkomponente	10,2	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 % (2012: 6,9 %) ermittelten Barwertes der Fremdkapitalkomponente. Die Eigenkapitalkomponente in Höhe von 10,3 Mio € abzüglich auf die Eigenkapitalkomponente entfallenden Emissionskosten in Höhe von 0,1 Mio € wurde dem Eigenkapital zugeführt.

Die Fremdkapitalkomponente wird zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich Transaktionskosten in Höhe von 0,5 Mio € bewertet. Der gesamte Zinsaufwand der Wandelanleihe im laufenden Geschäftsjahr betrug 9,1 Mio €, bestehend aus zahlungswirksamen Zinsen in Höhe von 7,1 Mio €, Zuschreibungen des Bondanteiles in Höhe von 1,8 Mio € und Auflösung von Emissionskosten in Höhe von 0,2 Mio €

Wandelschuldverschreibung 2012-2018
Im dritten Quartal 2012 hat conwert eine Wandelanleihe zu 100.000 € pro Stück mit einem Gesamtwert von 80,0 Mio € emittiert. Die Laufzeit der Wandelschuldverschreibung beträgt sechs Jahre (Fälligkeitstag 6. September 2018). Die Inhaber haben das Recht, ihre Wandelschuldverschreibung drei Jahre nach Emission zum Nennbetrag einschließlich aufgelaufener Stückzinsen vorzeitig fällig zu stellen. Die Wandelschuldverschreibung wurde zu 100 % des Nennbetrages von 100.000 € ausgegeben. Der halbjährlich zu zahlende Kupon beträgt 4,5 % per anno und der Wandlungspreis wurde aufgrund der Auszahlung der Bardividende von bisher 11,59 € auf 11,40 € angepasst.

Der Nettoerlös aus der Ausgabe der Anleihe wurde in eine Fremdkapitalkomponente und eine Eigenkapitalkomponente (welche der Option zur Wandlung der Verbindlichkeit in Eigenkapital des Konzerns zurechenbaren Restgröße entspricht) aufgeteilt. Die Aufteilung stellt sich per 31. Dezember 2013 bzw. 2012 wie folgt dar:

(in Mio €)	31.12.2013	31.12.2012
Ausgabeerlös (ohne anteilige Transaktionskosten) abzgl. Rückkauf	80,0	80,0
Fremdkapitalkomponente zum Stichtag	74,8	73,9
Eigenkapitalkomponente	5,6	5,6

Zum Jahresende verfügt conwert über noch nicht ausgenutzte Kreditlinien von 2,0 Mio € (2012: 2,6 Mio €).

Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing
Im Jahr 2013 wurden insgesamt 2,7 Mio € (2012: 16,9 Mio €) an Leasingzahlungen bestehend aus 2,1 Mio € (2012: 15,8 Mio €) an Kapitaltilgung sowie 0,6 Mio € (2012: 1,1 Mio €) an Zinszahlungen geleistet. Die Verbindlichkeiten weisen folgendes Fälligkeitsprofil aus:

31.12.2013

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

31.12.2012

(in Mio €)	Summe	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Mindestleasingzahlungen	57,7	1,6	7,6	48,5
abzüglich:				
Zukünftige Zinszahlungen	17,9	0,5	3,1	14,3
Nettobuchwert	**39,8**			

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

Die wesentlichsten Leasingvereinbarungen stellen sich wie folgt dar:

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

Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen

Zum 31. Dezember 2013 hielt conwert folgende derivative Finanzinstrumente, die nach IAS 39 erfolgsneutral als Cashflow-Hedges erfasst wurden:

Kreditinstitute	Derivat	Beginn	Ende	Absicherung	Referenzwert 31.12.2013 (in Mio €)	Fixierter Zinssatz	Referenzzinssatz	Marktwert 31.12.2013 (in Mio €)
DZ Bank	Zins-Cap	19.05.10	30.06.15	Zinsänderung	1,7	4,000	3-M-EURIBOR	0,0
Landesbank Berlin	Zins-Cap	30.04.09	30.09.17	Zinsänderung	0,4	4,200	3-M-EURIBOR	0,0
Landesbank Berlin	Zins-Swap	31.03.08	31.03.18	Zinsänderung	5,0	4,280	3-M-EURIBOR	(0,7)
Aareal Bank AG	Zins-Swap	30.06.06	31.05.16	Zinsänderung	11,0	4,300	3-M-EURIBOR	(0,9)
BAWAG PSK	Zins-Swap	30.09.09	30.06.16	Zinsänderung	26,0	4,150	3-M-EURIBOR	(2,4)
BAWAG PSK	Zins-Swap	08.11.11	30.09.17	Zinsänderung	34,0	3,115	3-M-EURIBOR	(3,0)
BAWAG PSK	Zins-Swap	01.10.07	01.10.20	Zinsänderung	30,0	4,490	3-M-EURIBOR	(5,9)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	02.10.08	30.06.17	Zinsänderung	20,0	4,870	3-M-EURIBOR	(2,9)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	30.07.08	30.04.18	Zinsänderung	10,0	4,495	3-M-EURIBOR	(1,5)
Landesbank Berlin	Zins-Swap	31.12.09	31.05.16	Zinsänderung	11,5	4,150	3-M-EURIBOR	(1,0)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	02.01.12	30.12.22	Zinsänderung	35,0	3,985	3-M-EURIBOR	(6,3)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	07.08.03	01.07.23	Zinsänderung	2,5	4,373	12-M-EURIBOR	(0,3)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.07.16	30.06.26	Zinsänderung	30,0	4,600	3-M-EURIBOR	(4,7)
Corealkredit Bank AG	Zins-Swap	31.03.20	30.09.23	Zinsänderung	65,3	3,000	3-M-EURIBOR	0,1
Gesamt								**(29,6)**

Zum 31. Dezember 2013 hielt conwert folgende derivative Finanzinstrumente, die ergebniswirksam erfasst wurden:

Kreditinstitute	Derivat	Beginn	Ende	Absicherung	Referenzwert 31.12.2013 (in Mio €)	Fixierter Zinssatz	Referenzzinssatz	Marktwert 31.12.2013 (in Mio €)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	31.03.06	31.03.16	Zinsänderung	2,4	3,860	3-M-EURIBOR	(0,2)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Cap	02.01.06	01.01.16	Zinsänderung	1,7	3,500	3-M-EURIBOR	0,0
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	02.01.06	01.01.16	Zinsänderung	4,0	3,530	3-M-EURIBOR	(0,2)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	31.03.06	31.03.16	Zinsänderung	5,4	3,840	3-M-EURIBOR	(0,4)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	31.03.06	31.03.16	Zinsänderung	9,9	3,840	3-M-EURIBOR	(0,7)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	30.09.09	30.09.16	Zinsänderung	8,3	3,183	6-M-EURIBOR	(0,5)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Collar	30.07.08	30.04.18	Zinsänderung	37,0	2,75 / 4,80	3-M-EURIBOR	(3,2)
Österr. Volksbanken AG	Zins-Cap	30.12.05	30.06.15	Zinsänderung	4,1	3,250	3-M-EURIBOR	0,0
Österr. Volksbanken AG	Zins-Swap	30.12.05	31.12.15	Zinsänderung	4,6	3,450	3-M-EURIBOR	(0,2)
Österr. Volksbanken AG	Zins-Swap	31.03.06	01.10.27	Zinsänderung	9,0	3,955	3-M-EURIBOR	(1,3)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	15.03.06	31.12.25	Zinsänderung	20,4	4,430	SMR Emittenten	(2,0)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	07.10.08	08.10.18	Zinsänderung	30,0	4,330	3-M-EURIBOR	(4,7)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	04.08.06	30.06.16	Zinsänderung	37,6	4,060	3-M-EURIBOR	(3,3)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	04.08.06	30.06.16	Zinsänderung	15,8	4,060	3-M-EURIBOR	(1,4)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.02.06	31.12.15	Zinsänderung	14,1	3,470	3-M-EURIBOR	(0,8)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.02.06	01.02.16	Zinsänderung	9,0	3,470	3-M-EURIBOR	(0,6)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	02.01.06	04.01.16	Zinsänderung	2,0	3,450	3-M-EURIBOR	(0,1)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	02.01.06	04.01.16	Zinsänderung	2,0	3,450	3-M-EURIBOR	(0,1)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	03.04.06	01.04.16	Zinsänderung	4,3	3,890	3-M-EURIBOR	(0,3)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.12	27.11.19	Zinsänderung	3,0	3,490	3-M-EURIBOR	(0,4)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.12	27.11.19	Zinsänderung	3,0	3,490	3-M-EURIBOR	(0,4)
Barclays Capital	Zins-Swap	31.07.07	26.06.22	Zinsänderung	66,8	4,080	3-M-EURIBOR	(12,3)
Barclays Capital	Zins-Swap	01.10.07	30.09.22	Zinsänderung	34,1	4,160	3-M-EURIBOR	(6,6)
Barclays Capital	Zins-Swap	01.10.07	30.09.22	Zinsänderung	13,0	4,687	3-M-EURIBOR	(3,0)
Kreissparkasse Köln	Zins-Swap	01.10.08	01.10.25	Zinsänderung	4,8	4,500	3-M-EURIBOR	(1,1)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.12	27.11.19	Zinsänderung	1,2	3,680	3-M-EURIBOR	(0,2)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.12	27.11.19	Zinsänderung	1,2	3,680	3-M-EURIBOR	(0,2)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.12	08.05.25	Zinsänderung	13,0	4,090	3-M-EURIBOR	(2,6)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	10.07.08	07.07.25	Zinsänderung	31,5	4,380	3-M-EURIBOR	(7,2)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.10.07	02.10.23	Zinsänderung	34,3	4,680	3-M-EURIBOR	(8,4)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	22.08.08	24.08.26	Zinsänderung	10,8	4,200	3-M-EURIBOR	(2,3)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	07.10.08	08.10.26	Zinsänderung	36,0	4,310	3-M-EURIBOR	(8,3)
Commerzbank AG	Zins-Swap	31.10.08	31.10.18	Zinsänderung	3,9	4,610	1-M-EURIBOR	(0,7)
Barclays Capital	Zins-Floor	30.09.10	31.03.20	Zinsänderung	65,0	3,990	3-M-EURIBOR	(11,0)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Cap	01.04.10	31.03.20	Zinsänderung	5,0	4,000	3-M-EURIBOR	0,1
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Cap	01.04.10	31.03.20	Zinsänderung	15,0	4,000	3-M-EURIBOR	0,2
Raiffeisenbank International AG	Zins-Cap	31.03.10	31.03.20	Zinsänderung	30,0	4,000	3-M-EURIBOR	0,3
Raiffeisenbank International AG	Zins-Cap	31.03.10	31.03.25	Zinsänderung	7,7	4,000	3-M-EURIBOR	0,1
Raiffeisenbank International AG	Zins-Cap	31.03.10	31.03.20	Zinsänderung	12,3	4,000	3-M-EURIBOR	0,1
Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien	Zins-Cap	01.04.10	01.04.20	Zinsänderung	20,0	3,000	3-M-EURIBOR	0,3
Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien	Zins-Cap	01.07.10	01.04.20	Zinsänderung	40,0	3,000	3-M-EURIBOR	0,7
Corealcredit Bank AG	Zins-Cap	26.08.13	01.04.20	Zinsänderung	20,0	3,000	3-M-EURIBOR	0,3
Gesamt								**(82,7)**

Darüber hinaus ist in den derivativen Finanzinstrumenten eine begebene Option mit einem Marktwert in Höhe von 0,6 Mio € enthalten.

Zum 31. Dezember 2012 hielt conwert folgende derivative Finanzinstrumente, die nach IAS 39 erfolgsneutral als Cashflow-Hedges erfasst wurden:

Kreditinstitute	Derivat	Beginn	Ende	Absicherung	Referenzwert 31.12.2012 (in Mio €)	Fixierter Zinssatz	Referenz-zinssatz	Marktwert 31.12.2012 (in Mio €)
Aareal Bank AG	Zins-Swap	30.06.06	31.05.16	Zinsänderung	11,7	4,300	3-M-EURIBOR	(1,4)
Barclays Capital	Zins-Swap	31.07.07	26.06.17	Zinsänderung	100,0	4,080	3-M-EURIBOR	(16,3)
Barclays Capital	Zins-Swap	01.10.07	01.10.17	Zinsänderung	50,0	4,160	3-M-EURIBOR	(9,2)
Barclays Capital	Zins-Swap	01.10.07	02.10.17	Zinsänderung	20,0	4,687	3-M-EURIBOR	(4,2)
Barclays Capital	Zins-Floor	30.09.10	31.03.20	Zinsänderung	150,0	3,990	3-M-EURIBOR	(33,7)
Barclays Capital	Zins-Cap	01.07.10	01.04.20	Zinsänderung	20,0	4,000	3-M-EURIBOR	0,2
BAWAG PSK	Zins-Swap	30.09.09	30.06.16	Zinsänderung	26,0	4,150	3-M-EURIBOR	(3,5)
BAWAG PSK	Zins-Swap	08.11.11	30.09.17	Zinsänderung	34,0	3,115	3-M-EURIBOR	(4,1)
BAWAG PSK	Zins-Swap	01.10.07	01.10.20	Zinsänderung	30,0	4,490	3-M-EURIBOR	(7,8)
DZ Bank	Zins-Cap	19.05.10	30.06.15	Zinsänderung	1,7	4,000	3-M-EURIBOR	0,0
Kreissparkasse Köln	Zins-Swap	01.10.08	01.10.18	Zinsänderung	7,0	4,500	3-M-EURIBOR	(1,5)
Landesbank Berlin	Zins-Cap	30.04.09	30.09.17	Zinsänderung	0,4	4,200	3-M-EURIBOR	0,0
Landesbank Berlin	Zins-Swap	31.12.09	31.05.16	Zinsänderung	11,7	4,150	3-M-EURIBOR	(1,5)
Landesbank Berlin	Zins-Swap	31.03.08	31.03.18	Zinsänderung	5,0	4,280	3-M-EURIBOR	(1,0)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	02.10.08	30.06.17	Zinsänderung	20,0	4,870	3-M-EURIBOR	(3,9)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	30.07.08	30.04.18	Zinsänderung	10,0	4,495	3-M-EURIBOR	(2,1)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Collar	30.07.08	30.04.18	Zinsänderung	37,0	2,750 / 4,800	3-M-EURIBOR	(4,2)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Cap	31.03.10	31.03.20	Zinsänderung	12,3	4,000	3-M-EURIBOR	0,1
Raiffeisenbank International AG	Zins-Cap	31.03.10	31.03.20	Zinsänderung	30,0	4,000	3-M-EURIBOR	0,2
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	02.01.12	30.12.22	Zinsänderung	35,0	3,985	3-M-EURIBOR	(8,7)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	07.08.03	01.07.23	Zinsänderung	2,8	4,373	12-M-EURIBOR	(0,5)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Cap	31.03.10	31.03.25	Zinsänderung	7,7	4,000	3-M-EURIBOR	0,1
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.07.16	30.06.26	Zinsänderung	30,0	4,600	3-M-EURIBOR	(6,3)
Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien	Zins-Cap	01.04.10	01.04.20	Zinsänderung	20,0	4,000	3-M-EURIBOR	0,1
Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien	Zins-Cap	01.07.10	01.04.20	Zinsänderung	40,0	4,000	3-M-EURIBOR	0,2
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Cap	01.04.10	31.03.20	Zinsänderung	20,0	4,000	3-M-EURIBOR	0,1
Gesamt								**(108,9)**

Zum 31. Dezember 2012 hielt conwert folgende derivative Finanzinstrumente, die ergebniswirksam erfasst wurden:

Kreditinstitute	Derivat	Beginn	Ende	Absicherung	Referenzwert 31.12.2012 (in Mio €)	Fixierter Zinssatz	Referenzzinssatz	Marktwert 31.12.2012 (in Mio €)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Cap	02.01.06	01.01.16	Zinsänderung	1,8	3,500	3-M-EURIBOR	0,0
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	31.03.06	31.03.16	Zinsänderung	2,5	3,860	3-M-EURIBOR	(0,3)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	02.01.06	01.01.16	Zinsänderung	4,3	3,530	3-M-EURIBOR	(0,4)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	31.03.06	31.03.16	Zinsänderung	5,8	3,840	3-M-EURIBOR	(0,6)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	31.03.06	31.03.16	Zinsänderung	10,5	3,840	3-M-EURIBOR	(1,1)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	15.03.10	15.03.13	Zinsänderung	10,3	4,150	3-M-EURIBOR	(0,1)
Österr. Volksbanken AG	Zins-Cap	30.12.05	30.06.15	Zinsänderung	4,8	3,250	3-M-EURIBOR	0,0
Österr. Volksbanken AG	Zins-Swap	30.12.05	31.12.15	Zinsänderung	5,2	3,450	3-M-EURIBOR	(0,4)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	30.09.09	30.09.16	Zinsänderung	8,4	3,183	6-M-EURIBOR	(0,8)
Österr. Volksbanken AG	Zins-Swap	31.03.06	01.10.27	Zinsänderung	9,4	3,955	3-M-EURIBOR	(1,9)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	15.03.06	31.12.25	Zinsänderung	22,1	4,430	SMR Emittenten	(3,3)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	07.10.08	08.10.18	Zinsänderung	30,0	4,330	3-M-EURIBOR	(6,2)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	04.08.06	30.06.16	Zinsänderung	38,4	4,060	3-M-EURIBOR	(4,8)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	04.08.06	30.06.16	Zinsänderung	16,2	4,060	3-M-EURIBOR	(2,0)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	07.10.08	08.10.26	Zinsänderung	36,0	4,310	3-M-EURIBOR	(11,6)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.02.06	31.12.15	Zinsänderung	14,9	3,470	3-M-EURIBOR	(1,3)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.02.06	01.02.16	Zinsänderung	9,4	3,470	3-M-EURIBOR	(0,9)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	15.03.06	31.12.13	Zinsänderung	6,0	3,720	3-M-EURIBOR	(0,2)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	02.01.06	04.01.16	Zinsänderung	2,1	3,450	3-M-EURIBOR	(0,2)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	02.01.06	04.01.16	Zinsänderung	2,2	3,450	3-M-EURIBOR	(0,2)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	03.04.06	01.04.16	Zinsänderung	4,5	3,890	3-M-EURIBOR	(0,5)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	10.07.08	07.07.25	Zinsänderung	31,5	4,380	3-M-EURIBOR	(10,0)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.10.07	02.10.23	Zinsänderung	34,3	4,680	3-M-EURIBOR	(11,3)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	22.08.08	24.08.26	Zinsänderung	10,8	4,200	3-M-EURIBOR	(3,3)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.12	27.11.19	Zinsänderung	3,0	3,490	3-M-EURIBOR	(0,5)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.12	27.11.19	Zinsänderung	3,0	3,490	3-M-EURIBOR	(0,5)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.12	27.11.19	Zinsänderung	1,2	3,680	3-M-EURIBOR	(0,2)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.12	27.11.19	Zinsänderung	1,2	3,680	3-M-EURIBOR	(0,2)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.12	08.05.25	Zinsänderung	13,0	4,090	3-M-EURIBOR	(3,7)
Gesamt								**(66,5)**

7. Operating Leasingverhältnisse

conwert hat Operating Leasing-Verträge im Rahmen seines Vermietungsgeschäfts mit Mietern abgeschlossen. Diese Operating Leasing-Verträge sind in der Regel Standardmietverträge im Gewerbe-, Büro- und Wohnbereich und weisen unterschiedliche, auf die jeweilige Kundenbeziehung angepasste Befristungen auf.

Die Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen und die Fälligkeiten sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Gegenüber dem Vorjahr hat es keine wesentlichen Veränderungen gegeben.

(in Mio €) 31.12.2013	Summe	davon bis zu 1 Jahr	davon zwischen 1 und 5 Jahren	davon über 5 Jahre
Mindestleasingzahlungen	153,1	65,3	54,1	33,6

8. Zielsetzung und Methoden des Finanzrisikomanagements

Die Wesentlichen durch conwert verwendeten Finanzinstrumente, mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente, umfassen Bankdarlehen und Kontokorrentkredite, Schuldverschreibungen, Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie gewährte Darlehen. Der Hauptzweck dieser Finanzierungsinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. conwert verfügt über verschiedene finanzielle Vermögenswerte wie z.B. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus Objektverkäufen sowie Wohnungsverkäufen, Mietforderungen, sowie Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen, die unmittelbar aus der Geschäftstätigkeit resultieren.

Des Weiteren verfügt conwert über derivative Finanzinstrumente, deren Zweck die Absicherung gegen Zinsrisiken ist, die aus der Geschäftstätigkeit von conwert und ihren Finanzierungsquellen resultieren.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns umfassen zinsbedingte Cashflow Risiken sowie Liquiditäts-, Währungs- und Kreditrisiken. Das Management beschließt Strategien und Verfahren zur Steuerung einzelner Risikoarten, die im Folgenden dargestellt werden.

Zinsänderungsrisiko

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze, dem conwert ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus den finanziellen Verbindlichkeiten mit einem variablen Zinssatz. Die Steuerung des Zinsaufwandes des Konzerns erfolgt durch eine Kombination von festverzinslichem und variabel verzinslichem Fremdkapital. conwert ist dabei unter ständiger Beobachtung der Finanzmärkte bestrebt, einen Großteil des verzinslichen Fremdkapitals festverzinslich zu stellen. Zur Erreichung dieser Zielsetzung schließt conwert Zinsswaps, -caps, -floors und -collars ab, bei denen conwert in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vorab vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner tauscht. Das variabel verzinste Finanzierungsvolumen im Ausmaß von 1.090,8 Mio € ist über Zinsabsicherungsgeschäfte von rund 814,8 Mio € abgesichert. Das gesamte Kreditvolumen von conwert ist somit (unter Berücksichtigung von Bauspardarlehen in Höhe von 22,1 Mio € (2012: 31,7 Mio €) zu rund 82,6 % (2012: 89,7 %) gegen künftige Zinssatzänderungen abgesichert.

Übersicht über das Zinsänderungsrisiko

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses vor Steuern gegenüber einer nach vernünftigem Ermessen grundsätzlich möglichen Änderung der Zinssätze.

Erhöhung/Verringerung (in Basispunkten)	Auswirkungen auf das Ergebnis vor Steuern (in Mio €)
+50	17,6
+100	34,7
(10)	(3,6)
(25)	(9,0)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Eigenkapitals gegenüber einer nach vernünftigem Ermessen grundsätzlich möglichen Änderung der Zinssätze.

Erhöhung/Verringerung (in Basispunkten)	Auswirkungen auf das Eigenkapital (in Mio €)
+ 50	24,8
+ 100	48,6
(10)	(5,0)
(25)	(12,8)

Währungsrisiko

Die conwert-Gruppe verfügt über Kreditverbindlichkeiten in nicht funktionaler Währung in Tschechien und Ungarn. Aus diesem Grund besteht im Hinblick auf die Gewinn- und Verlustrechnung ein Währungsrisiko.
Ein Währungsrisiko resultiert aus dem außerhalb des Euroraums (Tschechische Republik, Ukraine, Ungarn) gehaltenen

Erhöhung/Verringerung (in Basispunkten)	Auswirkungen auf die Verbindlichkeiten Kreditinstitute (in Mio €)
+ 500	(0,7)
(500)	0,7

Nettovermögens und den möglichen Schwankungen der lokalen Währungen gegenüber dem Euro. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Eigenkapitals per 31. Dezember 2013 gegenüber Wechselkursschwankungen der Landeswährungen dieser Länder gegenüber dem Euro. Diese Analyse unterstellt, dass diese Währung gleichzeitig um die angegebenen Basispunkte gegenüber dem Euro variieren.

Erhöhung/Verringerung (in Basispunkten)	Auswirkungen auf das Eigenkapital (in Mio €)
+ 500	(0,4)
(500)	0,4

Kreditrisiken

Kreditrisiko ist das Risiko, dass ein Geschäftspartner seinen Verpflichtungen im Rahmen seines Finanzinstruments oder Kundenrahmenvertrags nicht nachkommt und dies zu einem finanziellen Verlust führt. Die conwert-Gruppe ist im Rahmen ihrer operativen Geschäftstätigkeit Ausfallrisiken sowie Risiken im Rahmen der Finanzierungstätigkeit, einschließlich Einlagen bei Banken und Finanzinstituten, Devisengeschäften und sonstigen Finanzinstrumenten, ausgesetzt. Kreditrisiken oder das Risiko des Zahlungsverzugs der Vertragspartner werden durch die Anwendung von Kreditprüfungen, Kreditlimits und Prüfungsroutinen kontrolliert. Da die conwert-Gruppe jedoch ausschließlich mit Finanzpartnern zusammenarbeitet, deren Rating bislang eine gute Bonität vermuten ließ, ist das Kreditrisiko begrenzt. Bonitätsrisiken bestehen jedoch auch für Finanzpartner mit bester Bonität, daher beobachtet conwert die Entwicklungen auf den Kapitalmärkten laufend. Das maximale, wenn auch unwahrscheinliche Kreditrisiko beträgt 255,6 Mio € (2012: 289,0 Mio €).

Liquiditätsrisiko

Die conwert-Gruppe überwacht laufend das Risiko eines etwaigen Liquiditätsengpasses mittels eines Liquiditätsplanungs-Tools. Das Ziel von conwert ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und der Sicherstellung der Flexibilität durch die Nutzung von etwaigen Kontokorrentkrediten, Bankdarlehen, Schuldverschreibungen, Finanzierungs-Leasingverhältnissen und Mietkaufverträgen zu wahren. Im Bereich des Verkaufs von ganzen Objekten erfolgt die Abwicklung im Regelfall ebenfalls über notarielle oder anwaltliche Treuhandschaften. Die Überwachung der Zahlungseingänge erfolgt über ein Treasury Software Tool.

Die Fälligkeiten der finanziellen Verbindlichkeiten sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, nicht abgezinsten Zahlungen.

(in Mio €) 31.12.2013	Summe	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Kreditverbindlichkeiten	1.726,7	269,6	748,4	708,7
Anleiheverbindlichkeit und Wandelschuldverschreibungen	351,9	35,7	316,2	0,0
Mieterfinanzierungsbeiträge	11,4	0,0	0,0	11,4
Sonstige finanzielle Schulden	148,6	47,5	77,1	24,0
davon Derivate	121,6	25,9	71,7	24,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28,5	28,5	0,0	0,0
Summe	**2.267,1**	**381,3**	**1.141,7**	**744,1**

(in Mio €) 31.12.2012	Summe	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Kreditverbindlichkeiten	1.426,0	204,8	635,3	585,9
Anleiheverbindlichkeit und Wandelschuldverschreibungen	366,7	14,7	268,4	83,6
Mieterfinanzierungsbeiträge	13,2	0,0	0,0	13,2
Sonstige finanzielle Schulden	216,9	69,3	105,7	41,9
davon Derivate	176,2	32,9	102,5	40,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12,8	12,8	0,0	0,0
Summe	**2.035,6**	**301,6**	**1.009,4**	**724,6**

Von den Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von über fünf Jahren hat ein Betrag von 292,6 Mio € (2012: 255,1 Mio €) eine Restlaufzeit von über zehn Jahren.

Kapitalmanagement

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

(in Mio €)	31.12.2013	31.12.2012
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	128,6	137,2
Kurzfristige liquiditätswirksame Vermögenswerte	119,2	147,0
Kurzfristige liquiditätswirksame Schulden	(504,9)	(404,8)
Summe kurzfristige Nettofinanzüberschüsse	**(257,1)**	**(120,6)**
Langfristige liquiditätswirksame Schulden	(1.483,5)	(1.405,4)
Summe Nettoverschuldung	**(1.740,6)**	**(1.526,0)**
Eigenkapital	**1.128,6**	**1.025,0**
Gearing in % des Eigenkapitals	154,2 %	148,9 %

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

(in Mio €)	31.12.2013	31.12.2012
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.616,6	2.207,4
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	251,5	303,3
Objektbezogenes Finanzierungsvolumen*)	1.602,7	1.365,7
Loan-to-Value-Ratio in %	55,9 %	54,4 %

*) Wert beinhaltet auch Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.

Die mit Finanzierungspartnern getroffenen Kreditvereinbarungen weisen oftmals Regelungen zur Einhaltung von sogenannten Finanzierungscovenants auf, welche conwert auf Einzelkreditebene zur Einhaltung gewisser Finanzierungskennzahlen verpflichten. Die geforderten Finanzierungskennzahlen richten sich im Wesentlichen nach dem Verhältnis zwischen Verkehrswert der Liegenschaft und aushaftendem Kreditbetrag (LTV – Loan to Value) bzw. der Ertragskraft des Projektes zur Bedienung der jeweiligen Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis (Zinsdeckungs- bzw. Schuldendienstdeckungsquote), und sind seitens conwert systemtechnisch erfasst. Aufgrund der sehr individuellen Regelungen bezüglich des Erfordernisses zur Berechnung bzw. den jeweiligen Berechnungsparametern erfolgt die Berechnung bzw. Prüfung der gewünschten Finanzierungscovenants jedoch auf Einzelkreditbasis. Zum 31. Dezember 2013 wurden wie auch im Vorjahr alle Bestimmungen der Kreditverträge eingehalten und somit keine Finanzierungscovenants verletzt.

9. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Für Zwecke der Darstellung der Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen wurden die Mitglieder des Geschäftsführenden Direktoriums und des Verwaltungsrates, deren nahestehenden Gesellschaften sowie Tochterunternehmen, Joint Ventures und assoziierte Unternehmen als nahestehende Unternehmen oder Personen identifiziert.

Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen entsprechen denen mit unabhängigen Geschäftspartnern.

9.1. Dienstleistungsbeziehungen

Mit dem Verwaltungsratsmitglied Dipl. Ing. Alexander Tavakoli, MSc besteht seit dem Geschäftsjahr 2012 ein vom Verwaltungsrat genehmigter Vertrag über die Erbringung von Beratungsleistungen insbesondere im Zusammenhang mit der Entwicklung von Planungs- und Vergabegrundlagen und dem Ausbau und der Entwicklung der Bau-/Planungsabteilung bei conwert. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Dauer geschlossen, wird auf Tagessatzbasis abgerechnet und ist mit 100.000 € pro Jahr gedeckelt. Im Geschäftsjahr 2013 wurden von Dipl. Ing. Alexander Tavakoli, MSc aus diesem Vertragsverhältnis heraus 58.800 € in Rechnung gestellt.

Darüber hinaus wurden mit der STRABAG Property and Facility Services GmbH, einem Konzernunternehmen der STRABAG SE, in Österreich für einige Immobilien Facility Management-Verträge abgeschlossen. Aufgrund dieser Verträge wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Leistungen in Höhe von 0,2 Mio € abgerechnet.

9.2. Sonstige Leistungsbeziehungen

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

Nachfolgende Tabellen zeigen die Leistungsbeziehungen mit den assoziierten Unternehmen:

(in Mio €)	31.12.2013	31.12.2012
Ausleihungen	1,5	1,5
Offene Forderungen	0,5	0,4

(in Mio €)	31.12.2013	31.12.2012
Umsatzerlöse Dienstleistungen	1,5	1,2
Immobilienaufwendungen	0,4	0,0
Zinserträge	0,3	0,0

9.3. Vergütung der Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns

(in Mio €)	2013	2012
Gesamtvergütung der Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns (aktive und ehemalige Mitglieder)	1,0	1,7
davon variable Vergütungen	0,6	0,7
davon Leistungen aus der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0,3	0,3

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

Die Gesamtbezüge gliedern sich in ein Fixgehalt sowie einen variablen Gehaltsbestandteil. Je nach Erreichen der Erfolgskriterien kann der variable Anteil am Gesamtgehalt bis zu 50 % betragen. Für eine Erfolgsbeteiligung sind folgende Kennzahlen ausschlaggebend:

Bis zu 50 % der Erfolgsbeteiligung stehen bei Erreichung des EBT-Zieles zu. 30 % der Erfolgsbeteiligung sind gebunden an die Erreichung von jeweils individuell definierten bereichsübergreifenden Zielen und 20 % an individuell definierte, nicht finanzielle Leistungsziele.

10. Angaben über die Organe

Folgende Personen waren 2013 bzw. sind Geschäftsführende Direktoren (Executive Directors):

+ Mag. Thomas Doll, geb. 27.12.1965 (seit September 2010)
+ Stavros Efremidis, geb. 27.09.1968 (bis September 2013)
+ Mag. Clemens Schneider, geb. 10.04.1964 (seit Februar 2014)

Der Verwaltungsrat (Non-Executive Directors) setzte bzw. setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

+ Johannes Meran, MBA, geb. 22.02.1972 – Vorsitzender
+ Dipl. Ing. Alexander Tavakoli, MSc, geb. 06.08.1969 – Stellvertreter des Vorsitzenden
+ Dr. Franz Pruckner, MBA, geb. 20.05.1956 – Mitglied bis Dezember 2013
+ Mag. Kerstin Gelbmann, geb. 30.05.1974 – Mitglied
+ Dr. Eveline Steinberger-Kern, geb. 27.01.1972 – Mitglied

Die Verwaltungsräte haben im Geschäftsjahr 2013 Zahlungen in Höhe von 0,5 Mio € (2012: 0,4 Mio €) erhalten.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten folgende Vergütungen: Der Vorsitzende des Verwaltungsrats erhält eine fixe Vergütung von 0,05 Mio € pro Geschäftsjahr. Der stellvertretende Vorsitzende des Verwaltungsrats erhält eine fixe Vergütung von 0,03 Mio €. Jedes einfache Mitglied des Verwaltungsrats erhält eine fixe Vergütung von 0,02 Mio €.

Zuschläge für die Mitglieder in Ausschüssen des Verwaltungsrats

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses des Verwaltungsrats erhält einen Zuschlag zur fixen Vergütung von 50,0 %. Sonstige Mitglieder dieses Ausschusses des Verwaltungsrats erhalten jeweils einen Zuschlag zur fixen Vergütung von 25,0 % (2012: 12,5 %).

Zusätzlich erhält jedes Verwaltungsratsmitglied ein Sitzungsentgelt von 2.500 € pro Sitzungsteilnahme.

11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Februar 2014 wurde Mag. Clemens Schneider zum Geschäftsführenden Direktor der conwert Immobilien Invest SE bestellt.

Den Inhabern der Wandelschuldverschreibungen 2010-2016 wurde das Recht eingeräumt, mit Wirkung zum 1. Februar 2014 ihre noch ausständigen Wandelanleihen mit einem Gesamtwert von 135,0 Mio € zu kündigen und von einem vorzeitigen Verkaufsrecht Gebrauch zu machen. Der halbjährlich zu zahlende Kupon dieser Wandelschuldverschreibungen beträgt 5,25 % per anno. Von diesem vorzeitigen Kündigungsrecht hat jedoch kein Wandelschuldverschreibungsinhaber Gebrauch gemacht.

Am 14. März 2014 wurden die Wandelschuldverschreibungen 2007-2014 vorzeitig mit dem noch ausständigen Nominale von 21,0 Mio € und einem Volumen von 23,2 Mio € rückgekauft. Die Zinszahlung dieser Wandelschuldverschreibungen erfolgte jährlich und betrug 1,5% per anno.

12. Konzernunternehmen

Vollkonsolidierte Gesellschaften	Konsolidierung	Konsolidierungs-kreisänderungen	Land	Sitz	Beteiligung (in %)
conwert Immobilien Invest SE (Mutterunternehmen)	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 7, Immobilientreuhand GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Anton Baumgartner-Straße 125, 1230 Wien, Projektentwicklung GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Bösendorferstraße 7 GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Brunn am Gebirge Realbesitz GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
"Bürocenter Raxstraße" Projektentwicklungsges.m.b.H.	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
campus 21 GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
CENTUM Immobilien GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
CHORHERR & REITER ökologische Bauprojekte GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Cicero 1 Holding GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Cicero 2 Holding GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Cicero 3 Holding GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Con Tessa Immobilienverwertung GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Con value one Immobilien GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Con Wert Handelsges.m.b.H.	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
conwert Dienstleistung und Bauträger Holding GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
conwert Immobilien Gesellschaft m.b.H. & Co "Alpenresidenz Gastein" KG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
conwert Invest GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
conwert Management GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
conwert Projektentwicklungs GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
"CONWERT SECURITISATION" Holding GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
conwert Treasury OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
COUNTRY INN VIC Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H.	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
CWG Beteiligungs GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co. Gablenzgasse 60 KG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co. Heiligenstädter Straße 9 OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
EB Immobilien Invest GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
EBI Beteiligungen GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
EBI Beteiligungen GmbH & Co, 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 24 KG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
EBI Beteiligungen GmbH & Co, 1190 Wien, Rampengasse 3-5, KG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
ECO Beteiligungen Holding GmbH & Co KG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
ECO Business-Immobilien AG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	95,76
ECO Business-Immobilien-Beteiligungen GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
ECO CEE & Real Estate Development GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
ECO Eastern Europe Real Estate GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
ECO GmbH & Co. 3580 Horn, Wilhelm-Miklas-Platz 1 OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
ECO Immobilien Verwertungs GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
ECO KB GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
ECO Rechenzentren Vermietungs GmbH & Co KG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
ECOman GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
"Epssilon" Altbaudevelopment GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
"Epssilon" Meidlinger Hauptstr. 27 Liegenschaftsverwaltungs GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Favoritenstraße 34 BeteiligungsgmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
"G1" Immobilienverwertung GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Gewerbepark Urstein Projekterrichtungs GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Gewerbepark Urstein Projekterrichtungs GmbH & Co KG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00

Vollkonsolidierte Gesellschaften	Konsolidierung	Konsolidierungs-kreisänderungen	Land	Sitz	Beteiligung (in %)
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Drei OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Eins OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Fünf OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Sechs OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Zwei OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Sieben OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Acht OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
GJ-Beteiligungs GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
GJ-Beteiligungs GmbH & Co Projekt Fünf OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
"GK" Immobilienverwertung GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
"GKHK" Handelsgesellschaft m.b.H.	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Guess Club & Restaurant GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
G-Unternehmensbeteiligung GmbH & Co. Friedrichstraße 4 KG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
G-Unternehmensbeteiligung GmbH & Co. Meidlinger Hauptstraße 19 KG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
G-Unternehmensbeteiligung GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Herbststraße 6-10 Liegenschafts GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Hertha-Firnberg-Straße 10, 1100 Wien, Projektentwicklung GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Hotel und Fachmarktzentrum Ansfelden GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Kapital & Wert Immobilienbesitz GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Lifestyle Living GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Lindau 18, Doischberg Liegenschaftsdevelopment GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Lithinos Immobilien Invest GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
MAHIS Consulting GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Mariahilferstraße 156 Invest GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
"MEZ" - Vermögensverwaltungs Gesellschaft m.b.H.	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
mog-Projektentwicklung GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
PI Beteiligungen GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
PI Eggenberger Allee 49 GmbH & Co OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
PI Grabmayr-Straße 4 GmbH & Co OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
PI Gudrunstraße 124 / Keplerplatz 14 GmbH & Co OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
PI Immobilien GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Radetzkystraße 15+17, 1030 Wien, Projektentwicklung GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
RESAG Property Management GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
RG Immobilien GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Roßauer Lände 47 - 49 Liegenschaftsverwaltungs GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Schmalzhofgasse 26 Liegenschafts-entwicklungs GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
"SHG" 6 Immobilienentwicklungs GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
St. Magdalen Projektentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft m.b.H.	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Stadiongasse 4 Liegenschaftsverwertungs GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Steinamangererstraße 189 und 191 Liegenschafts GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Stubenbastei 10 und 12 Immobilien GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Themelios Immobilien Invest GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
TPI Immobilien Holding GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
TPI Tourism Properties Invest AG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	92,00
"TPW" Immobilien GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
T-Unternehmensbeteiligung GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Waldvilla Velden GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Wienerstraße 196-198 Development GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
WZH Projektentwicklung GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00

Vollkonsolidierte Gesellschaften	Konsolidierung	Konsolidierungs-kreisänderungen	Land	Sitz	Beteiligung (in %)
conwert Deutschland GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
alt+kelber Immobilienverwaltung GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
Barmer Wohnungsbau AG	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Wuppertal	91,25
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz I GmbH	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Wuppertal	100,00
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz II GmbH	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Wuppertal	100,00
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz III GmbH	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Wuppertal	100,00
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz IV GmbH	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Wuppertal	100,00
conwert & kelber Besitz 10/2007 GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert & kelber Besitz 11/2007 GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert & kelber Bestand 10/2007 GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Alfhild II Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Alfhild Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert alpha Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Aries Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Berlin 2 Immobilien Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert beta Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Beteiligungsgesellschaft Fonds GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Capricornus Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Carina Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Cassiopeia Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Centaurus Leipzig Invest 1 GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Centaurus Altenburg Invest GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Centaurus Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Corvus Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert delta Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	75,00
conwert Deutschland Beteiligungsholding GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Deutschland Holding GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Deutschland Holding GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Deutschland Immobilien GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Dresden Drei Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	51,00
conwert Dresden Fünf Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	51,00
conwert Dresden Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	51,00
conwert Dresden Vier Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	51,00
conwert Dresden Zwei Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	51,00
conwert Eisa II Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Eisa III Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Eisa Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Elbflorenz Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	51,00
conwert Epitaurus Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	94,00
conwert epsilon Invest 1 GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert epsilon Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Fenja Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert gamma Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Gemini Invest 1 GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Gemini Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Grazer Damm Development GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Grundbesitz Leipzig Besitz GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Grundbesitz Leipzig Bestand GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Grundbesitz Leipzig Bestand Möckern GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Grundbesitz Leipzig Bestand Reudnitz B GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Grundbesitz Leipzig Bestand Schönefeld A GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Grundbesitz Leipzig Bestand Schönefeld B GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00

Vollkonsolidierte Gesellschaften	Konsolidierung	Konsolidierungs-kreisänderungen	Land	Sitz	Beteiligung (in %)
conwert Grundbesitz Leipzig Bestand Schönefeld C GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Grundbesitz Leipzig Bestand Schönefeld D GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Grundbesitz Leipzig Bestand Schönefeld E GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Hulda Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Immobilien Development GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Immobilien Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 1 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 10 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 11 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 11 Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 12 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 12 Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 13 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 13 Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 14 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 14 Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 15 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 15 Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 16 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 16 Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 17 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 17 Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 18 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 18 Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 19 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 19 Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 2 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 41 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 5 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 6 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 8 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld Beteiligungs GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert lambda Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	75,00
conwert Leo Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Lepus Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Libra Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert omega Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Pegasus Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Perseus Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Phoenix Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Sachsen Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Scorpius Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Seniorenzentrum Berlin Immobilien GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert sigma Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Taurus Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Tizian 1 Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Tizian 2 Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Vela Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Viktoria Quartier Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Virgo Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Wali II Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Wali III Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Wali Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00

Vollkonsolidierte Gesellschaften	Konsolidierung	Konsolidierungs-kreisänderungen	Land	Sitz	Beteiligung (in %)
conwert Wara II Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Wara III Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Wara Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Wohn-Fonds GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Wölva Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
cor 18. GmbH & Co KG	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	94,90
Defida 2016 GmbH & Co KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	95,90
Defida Verwaltungs GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
Deutsche Heimstätten omega GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
Diak-Nd Pflege-Altenheime Besitz GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
Dinami GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
ECO Büroimmobilie Darmstadt GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
ECO Büroimmobilie Starnberg Percha GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
ECO Büroimmobilie Starnberg Petersbrunner Straße GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
ECO Büroimmobilien GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	München	100,00
ECO Business-Immobilie Saarbrücken GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
ECO Business-Immobilien Deutschland GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
ECO Einkaufszentrum Meitingen GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
ECO Fachmarktzentren GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
ECO Fachmarktzentrum Geiselhöring GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
ECO Fachmarktzentrum Naabtalcenter GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
ECO Fachmarktzentrum Pocking GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
ECO Fachmarktzentrum Tittling GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
ECO Real Estate Deutschland GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
GAG Grundstücksverwaltungs GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
Hainichener Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Hainichen	100,00
HvD I Grundbesitzgesellschaft mbH	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Hamburg	100,00
IESA Immobilien Entwicklung Sachsen GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	51,00
KKS Projektentwicklung GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
KWG Grundbesitz CI GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Hamburg	99,90
KWG Grundbesitz CII GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Hamburg	100,00
KWG Grundbesitz CIII GmbH & Co KG	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Hamburg	95,41
KWG Grundbesitz CIV GmbH & Co KG	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Hamburg	100,00
KWG Grundbesitz CV GmbH & Co KG	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Hamburg	100,00
KWG Grundbesitz CVI GmbH & Co KG	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Hamburg	100,00
KWG Grundbesitz CVII GmbH & Co KG	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Hamburg	100,00
KWG Grundbesitz CVIII GmbH & Co KG	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Hamburg	100,00
KWG Grundbesitz I Verwaltungs GmbH	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Hamburg	100,00
KWG Grundbesitz III GmbH	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Hamburg	100,00
KWG Grundbesitz IX GmbH	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Hamburg	100,00
KWG Grundbesitz VI GmbH	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Hamburg	100,00
KWG Grundbesitz VII GmbH	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Hamburg	100,00
KWG Grundbesitz VIII GmbH	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Hamburg	100,00
KWG Grundbesitz X GmbH	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Hamburg	100,00
KWG Grundbesitz XI GmbH	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Hamburg	100,00
KWG Grundbesitz XII GmbH	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Hamburg	100,00
KWG Grundbesitz XIII GmbH	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Hamburg	100,00
KWG Grundbesitz XIV GmbH	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Hamburg	100,00
KWG Immobilien GmbH	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Hamburg	100,00
KWG Kommunale Wohnen AG	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Hamburg	76,96
KWG Wohnwert GmbH	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Glauchau	90,00
Projektgesellschaft Kreiller Str. 215 mbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00

Vollkonsolidierte Gesellschaften	Konsolidierung	Konsolidierungs-kreisänderungen	Land	Sitz	Beteiligung (in %)
Projektgesellschaft Nymphe 82 mbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
Seniorenresidenz Köln Immobilien GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
Siedlungs- und Wohnhausgesellschaft Sachsen GmbH	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Glauchau	100,00
Viva I Immobilien u. Verwaltungs GmbH	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Hamburg	100,00
HPE Hausbau GmbH	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Grünwald	94,90
HPE Zweite Hausbau Portfolio GmbH	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Grünwald	100,00
HPE Dritte Hausbau Portfolio GmbH	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Grünwald	100,00
HPE Vierte Hausbau Portfolio GmbH	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Grünwald	100,00
HPE Sechste Hausbau Portfolio GmbH	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Grünwald	100,00
HPE Siebte Hausbau Portfolio GmbH	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Grünwald	100,00
HPE Hausbau Verwaltungs GmbH	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Grünwald	100,00
DITRA Deutsche Immobilien Treuhand und Anlage Gesellellschaft mit beschränkter Haftung	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Grünwald	100,00
HPE Hausbau Beteiligungs GmbH	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Grünwald	100,00
HPE Erste Hausbau Beteiligungsgesellschaft mbH	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Grünwald	100,00
HPE Zweite Hausbau Beteiligungsgesellschaft mbH	Vollkonsolidierung	Erstkonsolidierung	DE	Grünwald	100,00
Conwert Invest s.r.o.	Vollkonsolidierung		CZ	Brno	100,00
CWIcz brno, s.r.o.	Vollkonsolidierung		CZ	Brno	100,00
CWI-Invest s.r.o.	Vollkonsolidierung		CZ	Brno	100,00
JCB Invest s.r.o.	Vollkonsolidierung		CZ	Brno	100,00
NB-Invest s.r.o.	Vollkonsolidierung		CZ	Brno	100,00
NB-Správa nemovitostí s.r.o.	Vollkonsolidierung		CZ	Brno	100,00
Odcz brno, s.r.o.	Vollkonsolidierung		CZ	Brno	100,00
conwert Asset Management s.r.o.	Vollkonsolidierung		CZ	Brno	100,00
Weka Real, spol s.r.o.	Vollkonsolidierung		CZ	Brno	100,00
conwert sk 01 s.r.o.	Vollkonsolidierung		SK	Bratislava	100,00
conwert sk 02 s.r.o.	Vollkonsolidierung		SK	Bratislava	85,00
conwert sk s.r.o.	Vollkonsolidierung		SK	Bratislava	100,00
Pd sk bratislava s.r.o.	Vollkonsolidierung		SK	Bratislava	100,00
Správa bytov Conwert s.r.o.	Vollkonsolidierung		SK	Bratislava	100,00
Bokréta-Alfa Ingatlanforgalmazo Kft	Vollkonsolidierung		HU	Budapest	100,00
BOKRÉTA Management Kft	Vollkonsolidierung		HU	Budapest	100,00
IMMO-ROHR Kft	Vollkonsolidierung		HU	Budapest	100,00
Immo-Rohr Plusz Kft	Vollkonsolidierung		HU	Budapest	100,00
My-Box Debrecen Ingalan-fejlesztö Korlátolt Felelösségü Társaság	Vollkonsolidierung		HU	Budapest	100,00
Graforco Investments Limited	Vollkonsolidierung		CY	Nikosia	100,00
Ukrainska Comertsiina Nerukhomist	Vollkonsolidierung		UA	Zaporizhzhia	100,00
ECO Real Estate Luxembourg S.à.r.l.	Vollkonsolidierung		LU	Strassen	100,00
RESAG Immobilienmakler GmbH	Equity-Konsolidierung		AT	Wien	49,00
Goudsmitplein Beheer B.V.	Equity-Konsolidierung		NL	Baarn	19,73
conwert goud Invest GmbH	Equity-Konsolidierung		DE	Berlin	15,52
Schaeffler-Areal 1. Liegenschaften GmbH	Equity-Konsolidierung		DE	Bad Heilbrunn	30,00
Schaeffler-Areal 2. Liegenschaften GmbH	Equity-Konsolidierung		DE	Bad Heilbrunn	30,00

Der vorliegende Konzernabschluss wurde vom Verwaltungsrat der conwert am 25. März 2014 fertig gestellt und unterzeichnet.

Wien, am 25. März 2014

Mag. Thomas Doll — Mag. Clemens Schneider

Johannes Meran, MBA — Mag. Kerstin Gelbmann

Dr. Eveline Steinberger-Kern — Dipl. Ing. Alexander Tavakoli, MSc

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Konzernabschluss

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der conwert Immobilien Invest SE, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2013 bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzerngeldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31. Dezember 2013 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, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens , Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

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

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

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

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2013 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2013 bis zum 31. Dezember 2013 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 25. März 2014

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto e.h.	ppa Mag. (FH) Isabelle Vollmer e.h.
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin

Erklärung aller gesetzlichen Vertreter

„Das Geschäftsführende Direktorium und der Verwaltungsrat bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Lagebericht des Konzerns ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den Konzernabschluss bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten und bezüglich der offen zu legenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen vermittelt."

Wien, am 25. März 2014

Das Geschäftsführende Direktorium der
conwert Immobilien Invest SE

Mag. Clemens Schneider
Geschäftsführender Direktor (CEO)

Mag. Thomas Doll
Geschäftsführender Direktor (CFO)

Der Verwaltungsrat der
conwert Immobilien Invest SE

Johannes Meran, MBA
Vorsitzender

DI Alexander Tavakoli, MSc
Stellvertretender Vorsitzender

Mag. Kerstin Gelbmann
Mitglied

Dr. Eveline Steinberger-Kern
Mitglied

„Wien verzaubert mich täglich aufs Neue.“

Brigitte D., Wohnungsmieterin
von conwert in Wien

GRI Content Index

conwert berichtet im Rahmen des Geschäftsberichts 2013 zum ersten Mal über die Nachhaltigkeit nach den GRI G4 Leitlinien, Kernoption (GRI: Global Reporting Initiative). Der Teil Corporate Social Responsibility wurde einer externen Überprüfung durch die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H unterzogen. Der Bestätigungsbericht befindet sich auf Seite 50 des Geschäftsberichts.

GRI G4 Allgemeine Standardangaben	Teil des Berichts, Seite
STRATEGIE UND ANALYSE	
G4-1: Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	CSR-Bericht, S. 39f
G4-2: Herangehensweise zu Sanierungen, Auswirkungen, Risiken, Chancen	CSR-Bericht, S. 47f
ORGANISATIONSPROFIL	
G4-3: Name der Organisation	Umschlag
G4-4: Die wichtigsten Marken, Produkte, Dienstleistungen	Unternehmensüberblick, S. 8 Märkte, S. 10 Portfolio in Zahlen, S. 11 Segmentbericht, S. 12ff
G4-5: Hauptsitz der Organisation	Umschlag
G4-6: Länder, in denen das Unternehmen tätig ist	Unternehmensüberblick, S. 8 Märkte, S. 10 Portfolio in Zahlen, S. 11 Segmentberichte, S. 12ff
G4-7: Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	Umschlag Investor Relations, S. 18ff
G4-8: Märkte	Unternehmensüberblick, S. 8 Märkte, S. 10
G4-9: Größe der Organisation	CSR-Bericht, S. 41 Unternehmensüberblick, S. 8
G4-10: Angaben zu den Mitarbeitern	CSR-Bericht, S. 41ff
G4-11: Kollektivvereinbarungen	CSR-Bericht, S. 41
G4-12: Angaben zu den Lieferanten	CSR-Bericht, S. 46
G4-13: Veränderungen bezüglich Größe, Struktur, Eigentumsverhältnisse im Berichtszeitraum	Unternehmensüberblick, S. 8 Konzernlagebericht, S. 52ff Portfolio in Zahlen, S. 11 Märkte, S. 10 Investor Relations, S. 18ff
G4-14: Vorsorgeprinzip	CSR-Bericht, S. 49
G4-15: Externe wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Initiativen	CSR-Bericht, S. 38ff
G4-16: Mitgliedschaften	CSR-Bericht, S. 47
ERMITTELTE WESENTLICHE ASPEKTE UND GRENZEN	
G4-17: Konsolidierungskreis	Konzernabschluss, S. 132ff
G4-18: Festlegung der Berichtsinhalte	CSR-Bericht, S. 38f
G4-19: Wesentliche Aspekte im Prozess der Festlegung der Berichtsinhalte	CSR-Bericht, S. 38f
G4-20: Abgrenzung innerhalb der Organisation für wesentliche Aspekte	CSR-Bericht, S. 38f
G4-21: Abgrenzung außerhalb der Organisation für wesentliche Aspekte	CSR-Bericht, S. 38f
G4-22: Auswirkung der Neudarstellungen im Vergleich mit früheren Berichten	CSR-Bericht, S. 39
G4-23: Änderungen gegenüber früheren Berichtszeiträumen	CSR-Bericht, S. 39
EINBINDUNG VON STAKEHOLDERN	
G4-24: Liste der Stakeholdergruppen	CSR-Bericht, S. 44ff
G4-25: Grundlage für die Auswahl von Stakeholdern	CSR-Bericht, S. 44ff Corporate Governance, S. 27 Investor Relations, S. 18ff
G4-26: Einbindung der Stakeholder	CSR-Bericht, S. 44ff Corporate Governance, S. 27 Investor Relations, S. 18ff
G4-27: Wichtige Themen und Anliegen der Stakeholder	CSR-Bericht, S. 44ff Corporate Governance, S. 27ff Investor Relations, S. 18ff
BERICHTSPROFIL	
G4-28: Berichtszeitraum	CSR-Bericht, S. 38, 140
G4-29: Veröffentlichung des letzten Berichts	CSR-Bericht, S. 38
G4-30: Berichtszyklus	CSR-Bericht, S. 38
G4-31: Kontaktstelle für Fragen bezüglich des Berichts	Umschlag
G4-32: GRI-Index	Appendix, S. 140ff
G4-33: Externe Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts	Bestätigungsbericht, S. 50f
UNTERNEHMENSFÜHRUNG	
G4-34: Führungsstruktur	CSR-Bericht, S. 39f Corporate Governance, S. 27ff
ETHIK UND INTEGRITÄT	
G4-56: Werte, Grundsätze und Verhaltensstandards	CSR-Bericht, S. 44 Corporate Governance, S. 27ff

RI G4 Spezifische Standardangaben	Teil des Berichts, Seite	Kommentare / Auslassungen
ÖKOLOGISCH		
Energie		
G4-EN 3: Energieverbrauch innerhalb der Organisation	CSR-Bericht, S. 47, 49	Teilweise berichtet, Erweiterung für die nächsten 2 Jahre geplant
G4-EN 6:Verringerung des Energieverbrauchs	CSR-Bericht, S. 47, 49	Teilweise berichtet, Erweiterung für die nächsten 2 Jahre geplant
Emissionen		
G4-EN 15: Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	CSR-Bericht, S. 47, 49	Teilweise berichtet, Erweiterung für die nächsten 2 Jahre geplant
G4-EN 16: Indirekte energiebezogene THG-Emissionen (Scope 2)	CSR-Bericht, S. 47, 49	Teilweise berichtet, Erweiterung für die nächsten 2 Jahre geplant
Abfall		
G4-EN 23: Gesamtgewicht des Abfalls nach Art und Produkte und Dienstleistungen Entsorgungsmethode	CSR-Bericht, S. 49	Teilweise berichtet, Erweiterung für die nächsten 2 Jahre geplant
Produkte und Dienstleistungen		
G4-EN 27: Umfang der Maßnahmen zur Bekämpfung der ökologischen Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen	CSR-Bericht, S. 47ff	
Compliance		
G4-EN 29: Monetärer Wert signifikanter Bußgelder und Gesamtzahl nicht monetärer Strafen wegen Nichteinhaltung von Umweltgesetzen- und Vorschriften		Im Berichtszeitraum gab es keine wesentlichen Bußgelder oder nicht-monetäre Strafen.
Bewertung der Lieferanten hinsichtlich ökologischer Aspekte		
G4-EN 32: Prozentsatz neuer Lieferanten, die anhand von ökologischen Kriterien überprüft wurden	CSR-Bericht, S. 46	
Beschwerden hinsichtlich ökologischer Aspekte		
G4-EN 34: Anzahl der Beschwerden in Bezug auf ökologische Auswirkungen, die über formelle Beschwerdeverfahren eingereicht, bearbeitet, gelöst werden		Im Berichtszeitraum gab es keine Beschwerden in Bezug auf ökologische Auswirkungen.
GESELLSCHAFTLICH		
Beschäftigung		
G4-LA 1: Gesamtzahl und Rate neu eingestellter Mitarbeiter sowie Personalfluktuation nach Altersgruppe, Geschlecht und Region	CSR-Bericht, S. 41	Teilweise berichtet, Erweiterung für die nächsten 2 Jahre geplant
Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz		
G4-LA 6: Art der Verletzung und Rate der Verletzungen, Berufskrankheiten, Ausfalltage und Abwesenheit sowie die Gesamtzahl der arbeitsbedingten Todesfälle nach Region und Geschlecht	CSR-Bericht, S. 44	
Aus- und Weiterbildung		
G4-LA 9: Durchschnittliche jährliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Mitarbeiter nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie	CSR-Bericht, S. 42	
Vielfalt und Chancengleichheit		
G4-LA 12: Zusammensetzung der Kontrollorgane und Aufteilung der Mitarbeiter nach Mitarbeiterkategorie in Bezug auf Geschlecht, Altersgruppe, Zugehörigkeit zu einer Minderheit und andere Diversitätsindikatoren	CSR-Bericht, S. 41	
Bewertung der Lieferanten hinsichtlich Arbeitspraktiken		
G4-LA 14: Prozentsatz neuer Lieferanten, die anhand von Kriterien im Hinblick auf Arbeitspraktiken überprüft wurden	CSR-Bericht, S. 46	
Beschwerden hinsichtlich Arbeitspraktiken		
G4-LA 16: Anzahl der Beschwerden in Bezug auf Arbeitspraktiken, die über formelle Beschwerdeverfahren eingereicht, bearbeitet und gelöst wurden		Im Berichtszeitraum gab es keine Beschwerden in Bezug auf Arbeitspraktiken.
MENSCHENRECHTE		
Investitionen		
G4-HR 1: Gesamtzahl und Prozentsatz der signifikanten Investitionsvereinbarungen und -verträge, die Menschenrechtsklauseln enthalten oder unter Menschenrechtsaspekten geprüft wurden		Im Berichtszeitraum gab es keine solchen Verträge.

RI G4 Spezifische Standardangaben	Teil des Berichts, Seite	Kommentare / Auslassungen
Gleichbehandlung		
G4-HR 3: Gesamtzahl der Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen		Im Berichtszeitraum gab es keine Vorfälle von Diskriminierung.
Rechte der indigenen Bevölkerung		
G4-HR 8: Gesamtzahl der Vorfälle, in denen Rechte der indigenen Bevölkerung verletzt wurden, und ergriffene Maßnahmen		Im Berichtszeitraum gab es keine diesbezüglichen Vorfälle.
Beschwerdeverfahren hinsichtlich Menschenrechtsverletzungen		
G4-HR 12: Anzahl an Beschwerden in Bezug auf menschenrechtliche Auswirkungen, die über formelle Beschwerdeverfahren eingereicht, bearbeitet und gelöst wurden		Im Berichtszeitraum gab es keine diesbezüglichen Beschwerden.
GESELLSCHAFT		
Korruptionsbekämpfung		
G4-SO 3: Gesamtzahl und Prozentsatz der Geschäftsstandorte, die um Hinblick auf Korruptionsrisiken geprüft wurden, und ermittelte erhebliche Risiken		Unternehmenszentrale
G4-SO 5: Bestätigte Korruptionsfälle und ergriffene Maßnahmen		Im Berichtszeitraum gab es keine Korruptionsfälle.
Wettbewerbswidriges Verhalten		
G4-SO 7: Gesamtzahl der Verfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartell- und Monopolbildung sowie deren Ergebnisse		Im Berichtszeitraum gab es keine Klagen aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens, Kartell- oder Monopolbildung.
Compliance		
G4-SO 8: Monetärer Wert signifikanter Bußgelder und Gesamtzahl nicht monetärer Strafen wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften		Im Berichtszeitraum gab es keine signifikanten Bußgelder oder nicht-monetäre Strafen.
Bewertung der Lieferanten hinsichtlich gesellschaftlicher Auswirkungen		
G4-SO 9: Prozentsatz neuer Lieferanten, die anhand von Kriterien in Bezug auf Auswirkungen auf die Gesellschaft überprüft wurden	CSR-Bericht, S. 46	
Beschwerdeverfahren hinsichtlich gesellschaftlicher Auswirkungen		
G4-SO 11: Anzahl an Beschwerden in Bezug auf Auswirkungen auf die Gesellschaft, die über formelle Beschwerdeverfahren eingereicht, bearbeitet und gelöst wurden		Im Berichtszeitraum gab es keine diesbezüglichen Beschwerden.
PRODUKTVERANTWORTUNG		
Kundengesundheit und -sicherheit		
G4-PR 2: Gesamtzahl der Vorfälle der Nichteinhaltung von Vorschriften und freiwilligen Verhaltensregeln in Bezug auf die Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf Gesundheit und Sicherheit, dargestellt nach Arten und Folgen		Im Berichtszeitraum gab es keine diesbezüglichen Vorfälle.
Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen		
G4-PR 4: Gesamtzahl der Vorfälle der Nichteinhaltung von Vorschriften und freiwilligen Verhaltensregeln in Bezug auf die Informationen über und die Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen auf Gesundheit und Sicherheit, dargestellt nach Arten und Folgen		Im Berichtszeitraum gab es keine diesbezüglichen Vorfälle.
G4-PR 5: Ergebnisse von Umfragen zu Kundenzufriedenheit	CSR-Bericht, S. 45	
Marketing		
G4-PR 7: Gesamtzahl der Vorfälle der Nichteinhaltung von Vorschriften und freiwilligen Verhaltensregeln in Bezug auf die Informationen auf Werbung einschließlich Anzeigen, Verkaufsförderung und Sponsoring, dargestellt nach Arten und Folgen		Im Berichtszeitraum gab es keine diesbezüglichen Vorfälle.
Schutz der Privatsphäre von Kunden		
G4-PR 8: Gesamtzahl begründeter Beschwerden in Bezug auf den Schutz der Privatsphäre des Kunden und die Verletzung des Datenschutzes		Im Berichtszeitraum gab es keine Beschwerden.
Compliance		
G4-PR 9: Geldwert der erheblichen Bußgelder wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften in Bezug auf die Bereitstellung und Nutzung von Produkten und Dienstleistungen		Im Berichtszeitraum gab es keine wesentlichen Bußgelder.

Glossar

Annualisierte Mieten
Monatliche Mieteinnahmen eines Portfolios zum Stichtag, multipliziert mit zwölf, wobei potenzielle Einnahmen aus Leerständen unberücksichtigt bleiben

Brutto Marge Verkäufe
Bruttogewinn über dem IFRS-Buchwert in % beim Verkauf einzelner Immobilien vor Abzug sämtlicher Kosten im Zusammenhang mit dem Immobilienverkauf

CAPEX
Aktivierbare Investitionsausgaben für langfristige Anlagegüter

Cash Profit
FFO unter Berücksichtigung tatsächlich liquiditätswirksamer Steuern

EBITDA
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Zu- und Abschreibungen und Änderungen der Immobilienbewertung

Enterprise Value (EV)
An der Börse bewertetes Eigenkapital zuzüglich Nettoverschuldung

Erwartete Marktmiete
Miete, die in vorhandenen Teilportfolios im Geschäftsjahr bei Neuvermietungen durchschnittlich vereinnahmt wurde und daher für alle Mietverhältnisse dieser Teilportfolios als aktuell erzielbare Miete angenommen wird

Funds from Operations (FFO I)
Operative Cash-Erträge vor Verkaufsergebnis, d.h.: Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) *minus* Differenz Verkäufe zu Buchwert der verkauften Immobilien *plus* betriebliche Aufwendungen Verkaufsergebnis *minus* Bewertungsergebnis *plus* Abschreibungen und Wertberichtigungen *plus* unbare Teile Finanzergebnis und sonstige Kosten

Funds from Operations (FFO II)
Operative Cash-Erträge nach Verkaufsergebnis, d.h. Operative Cash-Erträge vor Verkaufsergebnis (FFO I) *plus* Differenz Verkäufe zu Buchwert der verkauften Immobilien *minus* betriebliche Aufwendungen Verkaufsergebnis *plus* Differenz Cash-Veräußerungsgewinne zu IFRS-Veräußerungsgewinne

Gewichtete Durchschnittsverzinsung
Volumengewichtete Verzinsung der finanziellen Verbindlichkeiten (inkl. Wandelschuldverschreibungen und Anleihe), d.h. das Verhältnis der Zinsaufwendungen des Berichtsjahres ohne Berücksichtigung von unbaren Effekten (insbesondere Transaktionskosten, und unbare Effekte aus den Wandelschuldverschreibungen) zum Durchschnittsvolumen der finanziellen Verbindlichkeiten des Berichtsjahres

Gearing
Verschuldungsgrad (englisch: debt to equity ratio, Gearing oder Leverage); betriebswirtschaftliche Kennzahl, die das Verhältnis zwischen dem bilanziellen Fremdkapital und dem Eigenkapital angibt

Leerstand gesamt
Summe aller Leerstände, bezogen auf die Gesamtnutzfläche von conwert; setzt sich aus dem strategischen Leerstand und dem tatsächlichen Leerstand zusammen

Like-for-like Mietertragswachstum
Veränderung der Vermietungserlöse auf Basis eines gleich bleibenden Immobilien-Portfolios im Vergleich zum Vorjahr, bereinigt um unterjährige Zu- und Verkäufe, unter Berücksichtigung von Mieterwechseln, Leerstandsveränderungen und Neuvermietung von Zusatzflächen

Loan to Value (LTV)
Verhältnis von verzinslichen Immobilienverbindlichkeiten abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Immobilienvermögen

Mietsteigerungspotenzial
Potenzial an höheren Vermietungserlösen unter der Annahme, dass die unter Marktmiete vermieteten Einheiten zu Marktmieten vermietet werden

Nettomietergebnis (NRI, englisch: net rental income)
Bruttomieteinnahmen einer Periode, reduziert um die weiterverrechneten Betriebskosten und die unmittelbaren Immobilienaufwendungen/Erträge

Nettoanfangsrendite
Nettomieteinnahmen des ersten Jahres ausgedrückt in % des Objektpreises einschließlich Erwerbsnebenkosten

Strategischer Leerstand
Leerstand, der nicht vermietet werden kann/soll, da er aufgrund von Verkauf, Development und Unvermietbarkeit besteht

Struktureller Leerstand
Leerstand, der für Zwecke der Liegenschaftsbewertung als langfristiger durchschnittlicher Gesamtleerstand angenommen wird

Tatsächlicher Leerstand
Leerstand, der für Zwecke der Liegenschaftsbewertung als langfristiger durchschnittlicher Gesamtleerstand angenommen wird

Verkehrswertrendite
Verhältnis von annualisierter IST-Netto-Miete zum Verkehrswert, ausgedrückt in %

Verwässerter EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)
Buchwert zum Stichtag, verwässert um alle Effekte aus der Differenz vom Bilanzvermögen zu Marktwerten des Bilanzvermögens inklusive der Verwässerung aus Optionen und Wandelschuldverschreibungen unter Berücksichtigung von Steuerlatenzen

Verwässerter EPRA NAV pro Aktie
EPRA NAV *geteilt durch* die verwässerte Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien

5-Jahresüberblick

Erfolgs- und Bilanzkennzahlen

		2013	2012	2011	2010	2009
Vermietungserlöse	Mio €	227,3	188,1	210,0	187,7	162,3
Veräußerungserlöse	Mio €	273,9	409,7	613,3	325,1	361,3
Dienstleistungserlöse	Mio €	15,2	27,3	29,5	34,4	36,6
Umsatzerlöse	Mio €	516,4	625,1	852,9	547,2	560,1
Nettomietergebnis (NRI)	Mio €	141,4	110,5	119,1	103,9	94,6
NRI-Marge	%	62,2	58,7	56,7	55,4	58,3
Ergebnis vor Zu- und Abschreibungen (EBITDA)	Mio €	116,8	97,2	124,8	184,9	105,0
EBITDA-Marge	%	22,6	15,5	14,6	33,8	18,7
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	Mio €	9,1	(27,3)	7,8	7,8	1,6
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio €	123,4	(58,5)	119,8	103,2	94,9
EBIT-Marge	%	23,9	-	14,1	18,9	16,9
Ergebnis vor Steuern (EBT)	Mio €	48,7	(154,6)	23,6	12,2	31,9
Konzernergebnis	Mio €	13,3	(172,1)	18,5	25,7	23,7
Funds from Operations nach Verkaufsergebnis (FFO II)	Mio €	52,1	43,0	81,3	53,5	72,6
Cash Profit	Mio €	43,3	37,6	73,8	44,0	68,0
Bilanzsumme	Mio €	3.165,7	2.870,1	3.176,4	3.550,8	2.962,5
Enterprise Value (EV)	Mio €	2.512,9	2.322,2	2.443,4	2.937,0	2.201,5
Loan to Value (LTV)	%	55,9	54,4	53,9	56,9	52,8
EBITDA/EV	%	4,6	4,2	5,1	6,3	7,8
Eigenkapitalquote	%	35,7	35,7	39,3	37,5	43,2
Gearing	%	154,2	148,9	137,2	151,8	115,0

Eckdaten Immobilienportfolio

		2013	2012	2011	2010	2009
Mieteinheiten	Anz.	32.120	20.479	22.923	25.194	24.548
PKW-Stellplätze	Anz.	14.187	10.795	11.213	11.894	7.701
Gesamtnutzfläche*)	m^2	2.603,5	1.924,4	2.120,2	2.453,10	2.018,3
Immobilienvermögen	Mio €	2.868,1	2.510,7	2.828,6	3.238,3	2.517,4
Fair Value Anpassungen	Mio €	6,5	(37,2)	0,3	2,4	1,6
Verkehrswertrendite	%	6,2	5,7	5,3	5,2	4,9

*) Nutzflächen werden seit dem Stichtag 30. Juni 2012 exkl. PKW-Flächen dargestellt. Die Vergleichsdaten für das Geschäftsjahr 2011 wurden an die neue Systematik angepasst. Die Daten vor 2011 wurden nicht angepasst

Aktienbezogene Kennzahlen

		2013	2012	2011	2010	2009
Aktien (Ultimo) abzgl. eigene Aktien	Anz.	82.782.809	81.495.309	81.497.309	84.258.661	80.991.875
Marktkapitalisierung	Mio €	772,3	796,2	696,8	906,6	691,7
Aktienkurs (Ultimo)	€	9,33	9,77	8,55	10,76	8,54
Höchst-/Tiefstkurs	€	10,43/7,44	9,77/7,95	12,16/7,80	11,04/7,89	10,11/3,20
Unverwässertes Ergebnis/Aktie	€	0,09	(2,06)	0,28	0,29	0,29
Verwässertes Ergebnis/Aktie	€	0,18	(1,47)	0,28	0,29	0,29
Cash Profit/Aktie	€	0,52	0,47	0,91	0,53	0,84
Kurs/Buchwert-Verhältnis (Ultimo)		0,72	0,78	0,56	0,69	-
EPRA NAV/Aktie (unverwässert)	€	15,40	15,79	18,35	17,28	17,14
EPRA NAV/Aktie (verwässert)	€	14,98	15,44	17,03	16,35	16,78
Buchwert (NAV)/Aktie	€	12,88	12,50	15,17	15,56	15,68
FFO II/Aktie	€	0,63	0,53	0,98	0,65	0,90
Kurs/Gewinn-Verhältnis (Ultimo)		103,7	NM	29,50	37,10	29,4

Finanzkalender

13. ordentliche Hauptversammlung	7. Mai 2014
Erwarteter ex-Dividendentag	12. Mai 2014
Erwarteter Dividendenzahltag	14. Mai 2014
Ergebnis 1-3 / 2014	28. Mai 2014
Ergebnis 1-6 / 2014	27. August 2014
Ergebnis 1-9 / 2014	26. November 2014
Jahresergebnis 2014 / Bilanzpressekonferenz	25. März 2015

Impressum

Eigentümer, Herausgeber und Verleger
conwert Immobilien Invest SE

Konzept, Bildwelt und Grafik-Design
The Gentlemen Creatives GmbH

Beratung und Textierung
Dr. ZitelmannPB. GmbH

Portraitfotos
Stefan Badegruber

Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsbezogene Einschätzungen und Aussagen, die wir auf Basis aller uns zum gegenwärtigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Diese zukunftsbezogenen Aussagen werden üblicherweise mit Begriffen wie „erwarten", „schätzen", „planen", „rechnen", „davon ausgehen", „sollen", „sollten", „können", etc. umschrieben. Die vorausschauenden Aussagen geben die Sicht zu dem Zeitpunkt wieder, zu dem sie getätigt wurden.

Wir weisen darauf hin, dass die tatsächlichen Gegebenheiten und damit auch die tatsächlichen Ergebnisse aufgrund verschiedenster Faktoren von den in diesem Bericht dargestellten Erwartungen abweichen können.

Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Stand
März 2014

FSC www.fsc.org
MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C092709

conwert
Immobilien Invest SE

conwert Immobilien Invest SE
Alserbachstraße 32
1090 Wien
Österreich

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

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