

Zwischen- mitteilung

Q1 *JAN*
↓
MÄRZ

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	3M 2017	3M 2018	Veränderung in %	12M 2017
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	417,2	418,3	0,3	1.667,9
Bereinigtes EBITDA Operations	300,1	315,7	5,2	1.224,2
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	285,6	303,2	6,2	1.150,0
Bereinigtes EBITDA Value-add Business	19,8	17,8	-10,1	102,1
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	-5,3	-5,3	-	-27,9
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	492,2	114,0	-76,8	1.206,4
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	19,1	15,7	-17,8	110,8
Bereinigtes EBITDA	319,2	331,4	3,8	1.335,0
EBITDA IFRS	303,8	299,4	-1,4	1.271,8
FFO 1	218,2	243,6	11,6	920,8
davon entfallen auf Anteilseigner von Vonovia	206,2	230,8	11,9	866,2
davon entfallen auf Hybridkapitalgeber von Vonovia	10,0	10,0	-	40,0
davon entfallen auf nicht beherrschende Anteilseigner	2,0	2,8	40,0	14,6
FFO 2	226,3	251,9	11,3	1.012,4
AFFO	204,6	222,0	8,5	835,1
FFO 1 pro Aktie in €* ¹	0,47	0,50	7,9	1,90
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	-	-	-	3.434,1
EBT	213,7	207,4	-2,9	4.007,4
Periodenergebnis	130,7	129,2	-1,1	2.566,9
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	241,9	262,7	8,6	946,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-773,2	-2.500,3	223,4	-1.350,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1,6	2.800,7	-	-870,5
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung	191,4	221,1	15,5	1.124,8
davon Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen	77,2	83,4	8,0	346,2
davon Modernisierung (inkl. Neubau)	114,2	137,7	20,6	778,6
Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €	31.03.2017	31.03.2018	Veränderung in %	31.12.2017
Verkehrswert des Immobilienbestands	29.607,6	38.485,6	30,0	33.436,3
Bereinigter NAV	14.616,8	18.467,3	26,3	18.671,1
Bereinigter NAV pro Aktie in €* ¹	31,18	38,07	22,1	38,49
LTV in %	44,4	45,5	1,1 pp	39,8
Nicht-finanzielle Kennzahlen	3M 2017	3M 2018	Veränderung in %	12M 2017
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	421.199	452.136	7,3	409.275
davon eigene Wohnungen	355.525	393.639	10,7	346.644
davon Wohnungen Dritter	65.674	58.497	-10,9	62.631
Anzahl erworbener Einheiten	23.745	48.690	105,1	24.847
Anzahl verkaufter Einheiten	1.692	1.743	3,0	11.780
davon Verkäufe Privatisierung	535	594	11,0	2.608
davon Verkäufe Portfoliocluster Verkauf	1.157	1.149	-0,7	9.172
Leerstandsquote in %	2,7	2,8	0,1 pp	2,5
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	6,06	6,18	2,0	6,27
Mietsteigerung organisch in %	3,4	4,2	0,8 pp	4,2
Mitarbeiter, Anzahl (zum 31. März/31. Dezember)	8.114	9.544	17,6	8.448
EPRA Kennzahlen in Mio. €	31.03.2017	31.03.2018	Veränderung in %	31.12.2017
EPRA NAV	17.548,6	21.916,0	24,9	21.284,6
EPRA NAV pro Aktie in €* ¹	37,43	45,18	20,7	43,88

* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.03.2018: 485.100.826, 31.03.2017: 468.796.936, 31.12.2017: 485.100.826.

Geschäftsentwicklung in den ersten drei Monaten 2018

- 002 | Im Überblick
- 004 | Vonovia SE am Kapitalmarkt
- 006 | Umfeldentwicklung
- 009 | Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten drei Monaten 2018
- 019 ↓ Erwartete Entwicklung im weiteren Geschäftsjahr

Verkürzter Konzern- zwischenabschluss

- 024 | Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung
- 025 | Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 026 | Konzernbilanz
- 028 ↓ Konzern-Kapitalflussrechnung

Informationen

- 029 | Bestandsinformationen
- 031 | Kontakt
- 032 ↓ Finanzkalender

Geschäftsentwicklung in den ersten drei Monaten 2018

002	Im Überblick
004	Vonovia SE am Kapitalmarkt
006	Umfeldentwicklung
009	Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten drei Monaten 2018
019	↓ Erwartete Entwicklung im weiteren Geschäftsjahr

Im Überblick

Der Start in das Geschäftsjahr 2018 war für Vonovia sehr erfolgreich. Mit über 137,7 Mio. € Investitionen in die Modernisierung unserer Bestände sowie in Neubauprojekte ist das Investitionsprogramm erneut der Treiber unseres organischen Wachstums. Unser FFO 1 stieg 2018 um 11,6 % im Vergleich zum Vorjahresquartal. Die BUWOG ist lediglich in die Eröffnungsbilanz einbezogen.

Nachhaltige Ertragskraft weiter gesteigert

FFO 1

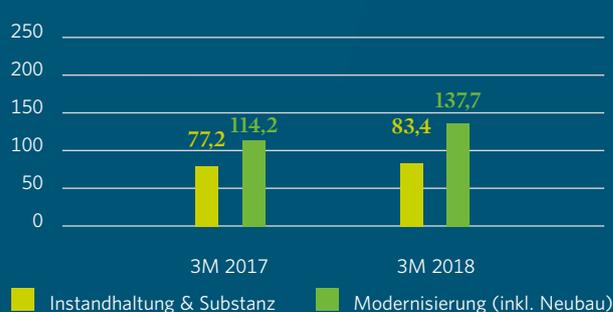
in Mio. €



Weiterer Anstieg der Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung

Investitionen

in Mio. €



Organisches Mietwachstum

Mietsteigerung organisch

in %



Leerstand investitionsbedingt leicht erhöht

Leerstandsquote

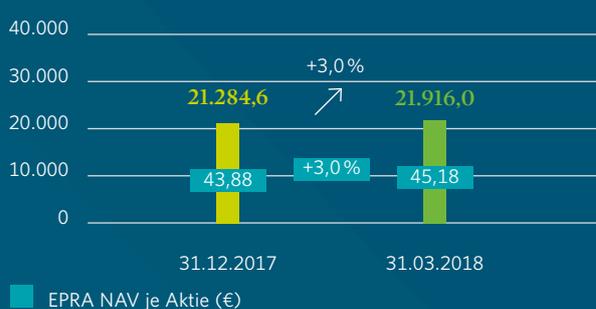
in %



Nettovermögen erhöht

EPRA NAV

in Mio. €



Anstieg des Immobilienvermögens durch erstmalige Einbeziehung der BUWOG

Verkehrswert des Immobilienbestands

in Mio. €



Vonovia SE am Kapitalmarkt

Die Vonovia Aktie

Die ersten Wochen des Jahres 2018 brachten zunehmenden Gegenwind an den Aktienmärkten mit sich. Hauptsächlich getrieben von gestiegenen Renditen auf Staatsanleihen, der Erwartung steigender Zinsen sowie einzelnen politischen Krisen und Konflikten, haben die Aktienmärkte eine Marktkorrektur erfahren, von der auch europäische und deutsche Immobilienaktien betroffen waren.

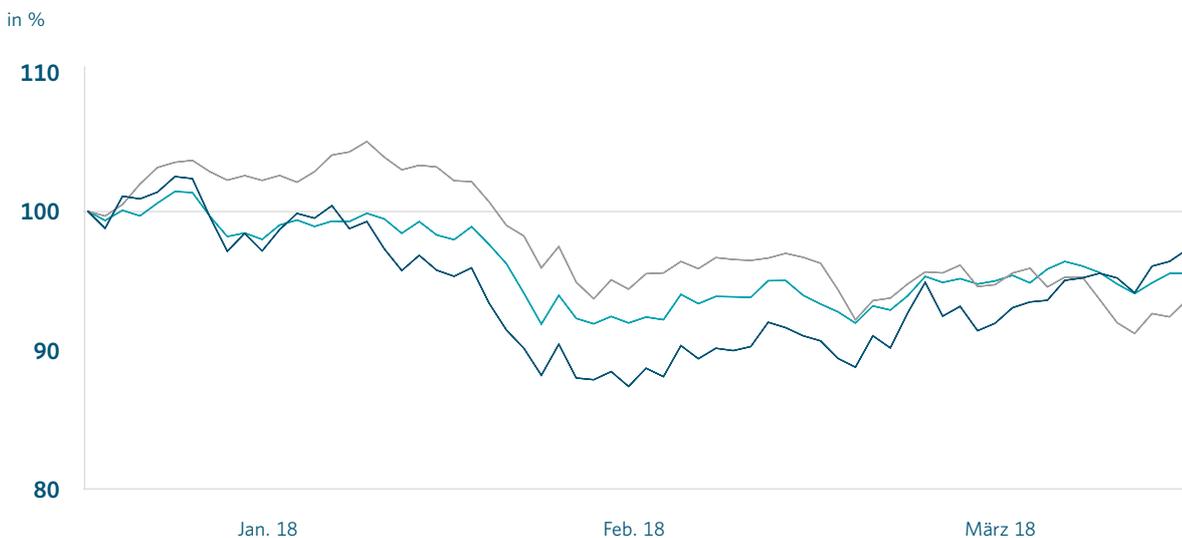
Auch wenn in den ersten drei Monaten 2018 die Kursentwicklung der Vonovia Aktie leicht negativ verlief, so übertraf sie sowohl die des DAX als auch die des EPRA Europe Indexes: Vonovia gab gegenüber dem Schlusskurs vom 31. Dezember 2017 um 2,8 % auf 40,25 € nach, während der DAX im gleichen Zeitraum um 6,4 % auf 12.096,73 Punkte sank. Der EPRA Europe Index entwickelte sich ebenfalls schwächer als die Vonovia Aktie und schloss das 1. Quartal 2018 mit -4,5 % bei 2.275,65 Punkten ab.

Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum 31. März 2018 rund 19,5 Mrd. €.

Entwicklung des Aktienkurses

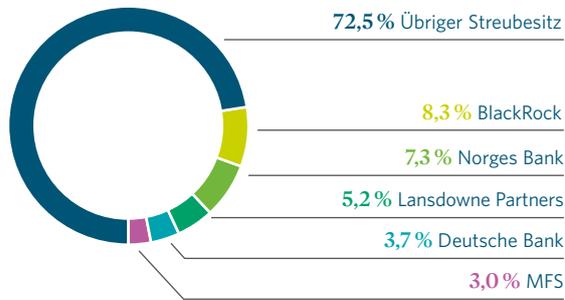
■ Vonovia SE ■ DAX ■ FTSE EPRA/NAREIT Dev. Europe

Quelle: FactSet



Aktionärsstruktur

Wesentliche Anteilseigner (per 31. März 2018)



Nach der Streubesitz-Definition der Deutschen Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank (Finanzministerium für den Staat Norwegen) nicht dem Freefloat zuzurechnen. Am 31. März 2018 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 92,7%.

Analog zur langfristigen strategischen Ausrichtung von Vonovia ist auch die Mehrzahl der Investoren langfristig ausgerichtet. Zu den Anlegern zählen insbesondere Pensionskassen, Staatsfonds und internationale Asset Manager. Hinzu kommt eine große Anzahl von Einzelaktionären, die allerdings nur einen kleinen Teil des Gesamtkapitals repräsentieren.

Investor-Relations-Aktivitäten

Vonovia hat in den ersten drei Monaten 2018 an insgesamt fünf Investorenkonferenzen teilgenommen und sechs Roadshowtage an den wichtigsten europäischen und nordamerikanischen Finanzmarktplätzen durchgeführt. Darüber hinaus führten unsere Unternehmensvertreter zahlreiche Einzelgespräche und Telefonkonferenzen mit Investoren und Analysten, um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren. Die aktive Teilnahme an diversen Foren von Aktionärsvereinigungen ist ebenfalls fest in unsere IR-Arbeit integriert.

Zur Information der interessierten Finanzadressaten führte das Investor-Relations-Team zusammen mit den Kolleginnen und Kollegen aus den operativen Bereichen vor Ort auch wieder zahlreiche Bestandsbesichtigungen durch.

Im weiteren Verlauf dieses Jahres werden wir unsere offene Kommunikation gegenüber dem Kapitalmarkt fortsetzen. Diverse Roadshows und Konferenzen sind bereits geplant; sie können dem Finanzkalender auf unserer Investor-Relations-Webseite entnommen werden.

Analysteneinschätzungen

Zum Ende des 1. Quartals 2018 bewerteten 31 nationale und internationale Analysten die Vonovia. Vier dieser Broker haben aufgrund der laufenden BUWOG-Übernahme durch Vonovia zurzeit die Coverage ausgesetzt. Der durchschnittliche Zielkurs lag bei 43,80 €. Es sprachen 63 % eine Kauf-Empfehlung und 33 % eine Halten-Empfehlung sowie 4 % eine Verkaufsempfehlung aus.

Im Zuge des BUWOG-Übernahmeangebotes wurden im Rahmen der ersten Annahmephase 73,8% aller BUWOG-Aktien angedient. Die nach österreichischem Übernahmegesetz obligatorische Nachfrist hat am 16. März 2018 begonnen und wird bis zum 18. Juni 2018 andauern.

<http://investoren.vonovia.de>

Informationen zur Aktie

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €
Gesamtaktienanzahl	485.100.826
Grundkapital in €	485.100.826 €
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	VNA
Common Code	094567408
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Indizes & Gewichtung 31. März 2018	DAX (1,8 %) Stoxx Europe 600 (0,2 %) MSCI Germany (1,6 %) GPR 250 (1,7 %) FTSE EPRA/NAREIT Europe Index (9,1 %)

Umfeldentwicklung

Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Deutschland

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) hat die deutsche Wirtschaft 2017 weiter kräftig zugelegt und es gab mit einem Wachstum von 2,2 % ein starkes Jahresergebnis für das Bruttoinlandsprodukt (BIP). Der kräftige Aufschwung der deutschen Wirtschaft dürfte sich im ersten Vierteljahr 2018 fortsetzen, berichten die Experten der Deutschen Bundesbank im Monatsbericht März 2018. Die Industrie bleibt die Triebfeder der konjunkturellen Entwicklung, getragen von ausgesprochen umfangreichen Aufträgen, die bei den Unternehmen in der zweiten Hälfte des abgelaufenen Jahres eingegangen waren. Die deutsche Industrieproduktion stieg im Januar 2018 saisonbereinigt gegenüber dem Jahresschlussquartal 2017 mit 1,5 % kräftig an, allerdings lag der Auftragseingang unter dem sehr hohem Vormonatsniveau und Industriumsätze und Exporte zeigten sich im Januar verhalten. Die Geschäftslage wird von den Unternehmen im verarbeitenden Gewerbe laut ifo Institut weiterhin als sehr gut eingeschätzt, der spürbare Dämpfer in der Erwartungskomponente dürfte sich erst im kommenden Vierteljahr niederschlagen. Wegen erheblich gesunkener Bautätigkeit im Ausbaugewerbe ging die Produktion im Baugewerbe im Januar 2018 saisonbereinigt gegenüber dem Vormonat zwar spürbar zurück, im Bauhauptgewerbe legte die Produktion jedoch wieder stark zu. Einschlägige Indikatoren signalisieren, dass die rege Baukonjunktur trotz des Dämpfers im Januar weiterhin intakt bleiben dürfte. Auch die Auftragslage ist exzellent. Allerdings stehen der zügigen Ausweitung der Bauaktivität laut Deutscher Bundesbank wohl beträchtliche Kapazitätsengpässe entgegen. Entsprechend dürfte der Beitrag der Baubranche zur gesamtwirtschaftlichen

Expansion im 1. Quartal 2018 eher verhalten ausfallen. Die ungebrochen starke Dynamik am Arbeitsmarkt stützt weiterhin den privaten Verbrauch. Nach Ansicht der Experten des IfW Kiel steuert Deutschland in die Endphase eines lang gezogenen Aufschwungs und driftet in die Hochkonjunktur. Weitere Zuwächse bei der Wirtschaftsleistung werden immer mehr durch Kapazitätsengpässe limitiert. Die steigenden Unternehmensinvestitionen können die Verknappung der Produktionskapazitäten nicht aufhalten. Risiken bzw. Belastungen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung international bzw. in Deutschland können sich unter anderem aus aufflammenden Handelskonflikten ergeben.

Am Arbeitsmarkt verbesserte sich die Situation weiter: Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist die Zahl der Erwerbstätigen saisonbereinigt im Januar 2018 um 62.000 und im Februar um 45.000 gestiegen. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit belief sich die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen im März 2018 auf 5,5 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist sie um 0,5 Prozentpunkte gesunken. Die Verbraucherpreisentwicklung war in den vergangenen Monaten moderat. Im Januar 2018 lag die Inflationsrate, gemessen am Verbraucherpreisindex, im Vergleich zum Vorjahresmonat bei 1,6 %, im Februar betrug sie 1,4 % und im März voraussichtlich erneut 1,6 %.

Auch wenn einige Anzeichen zu erkennen sind, dass die Europäische Zentralbank (EZB) langsam den Ausstieg aus der ultraexpansiven Geldpolitik avisiert, belässt sie den Leitzins auf dem seit März 2016 bestehenden Rekordtief von 0,0 %.

Angebotsmieten steigen in Deutschland weiter an – anhaltend hohe Nachfrage am deutschen Wohninvestmentmarkt

Nach Angaben der Deutschen Bundesbank setzte sich der breit angelegte Preisauftrieb bei Wohnimmobilien in Deutschland 2017 zwar fort, jedoch nahm die seit einiger Zeit recht hohe Preissteigerungsrate nicht weiter zu. In städtischen Gebieten verteuerte sich Wohnraum mit fast unvermindertem Tempo, in Deutschland insgesamt verlangsamte sich der Preisanstieg aber leicht. Die Städte scheinen im Vergleich zum ländlichen Raum an Attraktivität gewonnen zu haben. Die Angebotsausweitung im Jahr 2017 dürfte deutlich zugelegt haben und von den nicht weiter sinkenden Zinsen ging kein zusätzlicher Nachfrageschub aus. In den Städten dürften nach Schätzung der Deutschen Bundesbank die Preise bei Wohneigentum über dem Niveau liegen, das durch die längerfristigen wirtschaftlichen und demografischen Einflussfaktoren begründet wäre. Gemessen am F+B Wohn-Index der unabhängigen F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (F+B) lag die Preisentwicklung für einzelne Mehrfamilienhäuser 2017 (+2,0 %) leicht unter dem Niveau des Anstiegs der Neuvertragsmieten. Zum Jahresbeginn 2018 stiegen die Angebotsmieten in Deutschland weiter an: Bundesweit kletterte der IMX, der Angebotsindex des Immobilienportals ImmobilienScout24, im Januar im Vergleich zum Vormonat um 0,4 Prozentpunkte und im Februar um 0,5 Prozentpunkte. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen haben sich 2018 bundesweit ebenfalls weiter erhöht. Die Zuwächse hierfür fallen im Vergleich zu denen bei den Mieten erneut spürbar stärker aus. Der IMX für Preise von Eigentumswohnungen im Bestand veränderte sich im Vormonatsvergleich im Januar um 2,1 Prozentpunkte und im Februar um 1,9 Prozentpunkte. Der IMX für Neubauwohnungen erhöhte sich im selben Zeitraum um 1,7 bzw. 1,3 Prozentpunkte.

Im 1. Quartal 2018 wurden auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt rund 6,8 Mrd. € mit dem Handel von Wohnpaketen und Wohnanlagen ab 50 Wohneinheiten umgesetzt, berichtet der globale Immobiliendienstleister CBRE. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum konnte, getrieben von der BUWOG-Übernahme durch Vonovia, eine Verdopplung des Transaktionsvolumens beobachtet werden. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnportfolios seitens großer Wohnungsunternehmen sowie institutioneller Investoren kann wegen der Angebotsknappheit an Bestandsportfolios nur unzureichend gedeckt werden. Entsprechend steigt das Interesse an Investments in Projektentwicklungen stetig. So wurden im 1. Quartal 2018 Neubauprojekte im Wert von rund 1,8 Mrd. € im Rahmen von Forward Purchases und Forward Fundings gehandelt. Der Wettbewerb um Bestandsportfolios und die Ausweichbewegung auf Neubauentwicklungen äußerten sich insgesamt in einem weiteren Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr. Das gestiegene Anlageinteresse im Segment des kleinteiligen Wohnens – mit den Nutzungsformen Studentenwohnheime und Mikroapartments – bescherte ein Transaktionsvolumen von über 1,4 Mrd. €. Für das Gesamtjahr 2018 sei laut CBRE ein Transaktionsvolumen von mindestens 15 Mrd. € auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt sehr wahrscheinlich.

Durch den Anstieg der Einwohnerzahl in den letzten Jahren (laut Destatis 2014–2017 voraussichtlich rund 1,6 Mio.) hat sich die Knappheit am Wohnungsmarkt weiter verschärft, berichtet Deutsche Bank Research. Das Wohnungsdefizit dürfte aktuell bundesweit bei mehr als einer Million Wohnungen liegen, davon betroffen sind insbesondere die Metropolen. Insgesamt besteht laut den Experten der Helaba Landesbank Hessen-Thüringen in Deutschland mittelfristig ein Bedarf von jährlich rund 400.000 Wohnungen. Angesichts einer geschätzten Wohnungsbautätigkeit von gut 300.000 Einheiten 2017 bzw. 320.000 Einheiten 2018 würde der jährliche Neubaubedarf nicht gedeckt.

Österreich

In Österreich wuchs die Wirtschaft im 4. Quartal 2017 kräftig, berichtet das Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) im März 2018. Das BIP nahm saisonbereinigt gegenüber dem Vorquartal um 0,9 % zu (Gesamtjahr 2017 2,9 %). Das Wachstum wurde insbesondere vom Export und den Bruttoanlageinvestitionen getragen und die Konjunktur auch von der robusten Ausweitung des privaten Konsums gestützt. Die Experten des WIFO erwarten, dass die österreichische Wirtschaft diesen Schwung in den kommenden Monaten beibehält. So schätzen die Unternehmen laut WIFO-Konjunkturtest ihre aktuelle Lage und künftige Geschäftssituation äußerst positiv ein. Auch der österreichische Arbeitsmarkt entwickelt sich günstig. Die Zahl der unselbständig aktiv Beschäftigten war im Januar 3 % höher als im Vorjahr. Die Arbeitslosigkeit ging im Februar 2018 im Vergleich zum Vorjahr weiter zurück, auch wenn die saisonbereinigte Arbeitslosenquote nach nationaler Definition mit 7,9 % noch immer spürbar höher als vor der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise lag. Die Inflationsrate gemessen am Verbraucherpreisindex (VPI) lag laut Statistik Austria im Januar und Februar bei 1,8 %.

Die Werte des DSS-OeNB-Wohnimmobilienpreisindex – des Preisindex der Österreichischen Nationalbank (OeNB) auf Basis neuer und gebrauchter Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser – zeigen in Österreich für das Jahr 2017 ein Plus von 3,8 %. Während es in Wien mit einer Steigerung von 1,5 % gegenüber dem Vorjahr zu einer Stabilisierung der Preise kam, beschleunigte sich die Preisentwicklung im übrigen Bundesgebiet. So kam es 2017 in Österreich ohne Wien zu einer Steigerung von 4,9 %. Die Wohnungsmieten (ohne Betriebskosten) stiegen laut VPI in Österreich 2017 um 4,1 %.

Das Investmentvolumen in Wohnimmobilien ist 2017 gegenüber dem Vorjahr auf 550 Mio. € gestiegen. Davon entfallen rund 48 % auf Sonderformen, wie Studentenheime und Mikroapartments. Eng damit verknüpft ist laut CBRE eine gleichzeitig stattfindende höhere Neubauleistung von Studentenheimen und Mikro-Living-Konzepten, auch in Reaktion auf die wachsende Anzahl an Studierenden, Einpersonenhaushalten und räumlich mobilen und flexiblen Singles in Österreich. Der Wohnbau hat laut OeNB im Jahr 2017 seine jahrelange Schwächephase überwunden. Sowohl Wohnbauinvestitionen als auch Bauproduktion und geleistete Arbeitsstunden im Hochbau stiegen kräftig an und die starke Dynamik der Baubewilligungen deutet auf eine weitere Beschleunigung hin. Angesichts steigender Bevölkerungszahlen und zunehmender Flächenknappheit rückt laut CBRE das Thema (Wohn-)Türme vermehrt in den Fokus von Entwicklern und Investoren.

Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten drei Monaten 2018

Übernahme BUWOG

Am 18. Dezember 2017 hat Vonovia die Absicht zur Unterbreitung eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots nach dem österreichischen Übernahmegesetz (UebG) an sämtliche Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der BUWOG AG (nachfolgend kurz: BUWOG), Wien/Österreich, zum Erwerb sämtlicher Aktien der BUWOG veröffentlicht. Die Aktien der BUWOG werden unter ISIN AT00BUWOG001 im Amtlichen Handel (Prime Market) der Wiener Börse AG, im Regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse und im Main Market der Warschauer Börse notiert.

Die entsprechende Angebotsunterlage wurde am 18. Januar 2018 bei der österreichischen Finanzmarktaufsicht eingereicht und am 5. Februar 2018 veröffentlicht.

Das erklärte Ziel der BUWOG-Übernahme ist es, die komplementären Immobilienportfolios beider Unternehmen zusammenzuführen und den Wohnungsbestand von Vonovia (rund 350.000 Wohnungen) mit dem der BUWOG (rund 48.300 Wohnungen) zusammenzuführen. Durch diese Integration der BUWOG wird die Hebung von Synergiepotentialen erwartet, insbesondere durch eine gemeinsame Verwaltung und Bewirtschaftung der jeweiligen deutschen und österreichischen Wohneinheiten, eine weitere Modernisierung des Bestands, die Ausweitung der Wertschöpfungskette und die Optimierung von Kostenstrukturen. Die Portfolios von Vonovia und BUWOG passen geografisch zusammen und ergänzen sich auch strategisch. Durch die erfolgreiche Übernahme der conwert im März 2017 konnte Vonovia nicht nur das Immobilienportfolio in Deutschland erweitern, sondern auch das bis dahin rein bundesdeutsche Portfolio erstmals um Immobilien in Österreich ergänzen. Durch die Übernahme der BUWOG hat Vonovia somit nicht nur ein komplementäres

Immobilienportfolio in Deutschland, sondern auch ein attraktives Immobilienportfolio in Österreich hinzu erworben um diese zusammenzuführen. Das gemeinsame deutsche und österreichische Immobilienportfolio von Vonovia und BUWOG wurde durch diesen Zusammenschluss deutlich gestärkt.

Mit Ablauf der ersten Andienungsphase am 12. März 2018 wurden Vonovia mit 82.844.967 Aktien, oder 73,8%, die Mehrheit der Aktien an der BUWOG angeeignet. Zudem wurde das Angebot für 2.988 Stück BUWOG-Wandelschuldverschreibungen angenommen. Die Übernahme der Aktien und Wandelschuldverschreibungen im Rahmen der ersten Andienungsphase gegen Zahlung von 2.752,5 Mio. € und damit die Kontrollerlangung wurde unter dem 26. März 2018 vollzogen.

Mit dem 16. März 2018 begann die nach dem österreichischen Übernahmegesetz obligatorische zweite Andienungsphase, die am 18. Juni 2018 um 17:00 MEZ endet.

Aufgrund der Kontrollerlangung am 26. März 2018 wird die BUWOG in den Konzernabschluss von Vonovia einbezogen und somit auch erstmalig mit einer initialen vorläufigen Kaufpreisallokation mit in die Zwischenberichterstattung zum 31. März 2018 einbezogen. Demzufolge ist die BUWOG in den bestandsbasierten Zahlen enthalten, z. B. in den Bilanzgrößen, während der Ergebnisbeitrag der BUWOG erst ab dem 2. Quartal 2018 sichtbar wird.

Solide Gesamtentwicklung des Konzerns

Neben der BUWOG-Übernahme startete Vonovia erfolgreich in den ersten drei Monaten 2018 und setzte damit die Unternehmensstrategie unverändert fort. Im Segment Bewirtschaftung haben wir unsere Modernisierungsaktivitäten und Neubaumaßnahmen fortgesetzt.

Im Segment Value-add Business haben wir den Ausbau unserer wohnungsnahen Dienstleistungen erfolgreich fortgeführt. Im Segment Vertrieb haben wir die Strategie des selektiven Verkaufs weiter fortgesetzt.

Zum 31. März 2018 hatte Vonovia damit insgesamt ein Immobilienportfolio bestehend aus 393.639 Wohneinheiten, 113.448 Garagen und Stellplätzen sowie 4.806

gewerblichen Einheiten. Hinzu kommen 58.497 Wohneinheiten, die wir im Auftrag Dritter bewirtschaften.

Die nachfolgenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung des FFO 1 und weiterer Werttreiber im Berichtszeitraum (ohne BUWOG):

FFO 1

in Mio. €	3M 2017	3M 2018	Veränderung in %	12M 2017
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	417,2	418,3	0,3	1.667,9
Aufwendungen für Instandhaltung	-63,1	-61,2	-3,0	-258,0
Operative Kosten	-68,5	-53,9	-21,3	-259,9
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	285,6	303,2	6,2	1.150,0
Erträge Value-add Business	215,8	265,9	23,2	1.170,5
davon externe Erträge	51,4	52,0	1,2	161,6
davon interne Erträge	164,4	213,9	30,1	1.008,9
Operative Kosten	-196,0	-248,1	26,6	-1.068,4
Bereinigtes EBITDA Value-add Business	19,8	17,8	-10,1	102,1
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	-5,3	-5,3	-	-27,9
Bereinigtes EBITDA Operations	300,1	315,7	5,2	1.224,2
Zinsaufwand FFO	-76,8	-67,7	-11,8	-287,5
Laufende Ertragsteuern FFO 1	-5,1	-4,4	-13,7	-15,9
FFO 1	218,2	243,6	11,6	920,8

Im Berichtszeitraum haben wir unsere führende Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft unseres Kerngeschäfts, das FFO 1, gegenüber dem Dreimonatszeitraum 2017 um 25,4 Mio. € oder 11,6 % von 218,2 Mio. € auf 243,6 Mio. € gesteigert. Maßgeblich trug erneut die positive Entwicklung des bereinigten EBITDA Operations dazu bei. Es stieg von 300,1 Mio. € um 5,2 % auf 315,7 Mio. € im 1. Quartal 2018 an.

Per Ende März 2018 war unser Wohnungsbestand nahezu voll vermietet. Der Leerstand der Wohnungen lag aufgrund unseres umfangreichen Investitionspro-

gramms mit 2,8 % leicht über dem Vergleichswert zum Ende des 1. Quartals 2017 von 2,7 %, wobei sich davon rund 1 %-Punkt durch baubedingten Leerstand ergab. Die Mieteinnahmen im **Segment Bewirtschaftung** stiegen von 417,2 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2017 um 0,3 % auf 418,3 Mio. € im Vergleichszeitraum 2018 an, so dass die Mietsteigerungen die Abgänge aus Portfoliobereinigung mehr als kompensieren konnten. Die marktbedingte Steigerung der Mieten lag hierbei bei 1,6 %. Durch Wohnwertverbesserungen im Rahmen unseres Modernisierungsprogramms konnten wir darüber hinaus einen Mietanstieg von 2,5 % realisieren. Berücksich-

tigt man zudem die Mietsteigerung aus Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen, ergibt sich eine organische Mietsteigerung von insgesamt 4,2 %. Die entsprechende like-for-like Mietsteigerung betrug im Dreimonatszeitraum 2018 4,1 %. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der BUWOG beträgt die durchschnittliche monatliche Ist-Miete 6,18 €/m² per Ende März 2018.

Im Berichtszeitraum 2018 haben wir unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie erfolgreich umgesetzt und das Volumen von 191,4 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2017 auf 221,1 Mio. € in den ersten drei Monaten 2018 ausgebaut. Dazu trug eine Steigerung des Modernisierungsvolumens von 114,2 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2017 um 23,5 Mio. € auf 137,7 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2018 bei.

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	3M 2017	3M 2018	Veränderung in %	12M 2017
Aufwendungen für Instandhaltung	63,1	61,2	-3,0	258,0
Substanzwahrende Investitionen	14,1	22,2	57,4	88,2
Modernisierungsmaßnahmen*	114,2	137,7	20,6	778,6
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen**	191,4	221,1	15,5	1.124,8

* Inkl. Neubau 3M 2017 7,2 Mio. €, Neubau 3M 2018: 7,2 Mio. €

** Inkl. konzerninterner Gewinne 3M 2017: 9,4 Mio. € (0,5 Mio. € substanzwahrende Investitionen, 4,3 Mio. € Modernisierung); 3M 2018: 4,5 Mio. € (0,6 Mio. € substanzwahrende Investitionen, 5,9 Mio. € Modernisierung)

Bezogen auf die durchschnittliche Anzahl der bewirtschafteten Wohnungen bedeutet dies Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung von 10,22 € pro m² im Dreimonatszeitraum 2018 (3M 2017: 8,59 € pro m²).

Die operativen Kosten der Bewirtschaftung lagen im Berichtszeitraum 2018 mit 53,9 Mio. € um 21,3 % unter den Vergleichszahlen 2017 von 68,5 Mio. €. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf die Realisierung der Synergien aus der conwert-Übernahme zurückzuführen. Insgesamt stieg das bereinigte EBITDA Bewirtschaftung von 285,6 Mio. € im Berichtszeitraum 2017 um 6,2 % auf 303,2 Mio. € in den ersten drei Monaten 2018 an.

Im Segment **Value-add Business** konnten wir unser Geschäft erneut weiter ausbauen. Dazu trugen insbesondere die gesteigerten Leistungen unserer Handwerkerorganisation bei. So konnten wir unsere Investitionen zur Bestandsverbesserung fortsetzen. Darüber hinaus haben wir im Berichtszeitraum 2018 auch unsere Geschäftsaktivitäten in den Bereichen Wohneigentumsverwaltung, Versorgung unserer Mieter mit Kabelfernsehen, Messdienstleistungen sowie Versicherungs- und Wohnumfelddienstleistungen weiter ausgebaut. Als führender Immobiliendienstleister betreut Vonovia Immobilien Treuhand deutschlandweit in Summe

zunehmend rund 100.000 Einheiten, davon 58.497 Wohnungen von Dritten.

Die externen Erträge aus den Value-add-Business-Aktivitäten mit unseren Endkunden stiegen von 51,4 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2017 um 1,2% auf 52,0 Mio. € in den ersten drei Monaten 2018 an. Die konzerninternen Erträge stiegen im gleichen Zeitraum von 164,4 Mio. € um 30,1% auf 213,9 Mio. €. Insgesamt ergibt sich damit ein Anstieg der Value-add Erträge von 215,8 Mio. € im Berichtszeitraum 2017 um 23,2 % auf 265,9 Mio. € 2018. Das bereinigte EBITDA Value-add Business lag im Dreimonatszeitraum 2018 mit 17,8 Mio. € 10,1% unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Im Wesentlichen ist diese Entwicklung durch einen Einmal-effekt begründet, wodurch sich auch eine eingeschränkte Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ergibt.

Die EBITDA-Marge des Kerngeschäfts, ermittelt aus dem bereinigten EBITDA Operations im Verhältnis zu den Mieteinnahmen im Konzern, entwickelte sich im aktuellen Berichtszeitraum erneut positiv. Sie stieg von 71,8% im Vergleichszeitraum 2017 auf 75,3% im aktuellen Berichtszeitraum an.

Im **Segment Vertrieb** haben wir im 1. Quartal 2018 unsere selektive Verkaufsstrategie weiter fortgesetzt. Das Segment umfasst alle Geschäftsaktivitäten für den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) und den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke und Gewerbeinheiten (Portfoliocluster Verkauf).

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien lagen im Dreimonatszeitraum 2018 mit 114,0 Mio. € 76,8 % unter dem Vergleichswert 2017 von 492,2 Mio. €. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf den Verkauf eines großen Gewerbeimmobilienpakets durch die conwert im 1. Quartal 2017 zurückzuführen. Insgesamt veräußerten wir im Berichtszeitraum 2018 1.743 Wohnungen (3M 2017: 1.692). Davon entfielen 594 auf Privatisierung (3M 2017: 535) und 1.149 auf das Portfoliocluster Verkauf (3M 2017: 1.157).

Das bereinigte EBITDA Vertrieb lag im Berichtszeitraum 2018 mit 15,7 Mio. € 17,8 % unter dem Vergleichswert 2017 von 19,1 Mio. €. Der Verkehrswert-Step-up Privatisierung lag im Dreimonatszeitraum 2018 mit 27,6 % unter dem Vergleichswert von 31,1 % in den ersten drei Monaten 2017. Hier wirkten sich die im Geschäftsjahr 2017 erfolgten Aufwertungen der Immobilien aus. Darüber hinaus wurden 153 Privatisierungen im Rahmen von Paketverkäufen realisiert. Lässt man diese Verkäufe unberücksichtigt, liegt der Verkehrswert-Step-up Privatisierung bei 32,8 %.

Der Verkehrswert-Step-up im Portfoliocluster Verkauf lag mit 15,9 % über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums von 2,3 %.

Bereinigtes EBITDA Vertrieb

in Mio. €	3M 2017	3M 2018	Veränderung in %	12M 2017
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	492,2	114,0	-76,8	1.206,4
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-465,8	-93,1	-80,0	-1.065,5
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	26,4	20,9	-20,8	140,9
davon Privatisierung	17,1	14,5	-15,2	75,3
davon Portfoliocluster Verkauf	9,3	6,4	-31,2	65,6
Vertriebskosten	-7,3	-5,2	-28,8	-30,1
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	19,1	15,7	-17,8	110,8

Die im bereinigten EBITDA insgesamt eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Berichtszeitraum 2018 mit 27,9 Mio. € deutlich über dem Vergleichswert von 13,9 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2017. Dies ist im

Wesentlichen auf höhere Kosten für Akquisition und Integration aufgrund der conwert- und BUWOG-Übernahmen zurückzuführen.

Sondereinflüsse

in Mio. €	3M 2017	3M 2018	Veränderung in %	12M 2017
Geschäftsmodelloptimierung/Entwicklung neuer Geschäftsfelder	5,5	1,0	-81,8	23,3
Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten*	4,0	18,0	350,0	48,1
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	0,9	0,0	-100,0	1,6
Abfindungen/Altersteilzeitprogramme	3,5	8,9	154,3	13,9
Summe Sondereinflüsse	13,9	27,9	100,7	86,9

* Einschließlich Übernahmekosten sowie im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehende Einmalaufwendungen wie integrationsbedingte Personalmaßnahmen

Das Finanzergebnis lag mit -83,0 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2018 auf dem Niveau der ersten drei Monate 2017. Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO wie folgt ab:

Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

in Mio. €	3M 2017	3M 2018	Veränderung in %	12M 2017
Erträge aus Ausleihungen	0,5	0,8	60,0	1,6
Zinserträge	0,5	1,2	140,0	25,1
Zinsaufwendungen	-84,0	-85,0	1,2	-353,0
Finanzergebnis*	-83,0	-83,0	-	-326,3
Anpassungen:				
Transaktionskosten	1,9	2,3	21,1	7,9
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	1,9	1,7	-10,5	16,4
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-7,8	2,3	-	-8,8
Derivate	5,1	4,1	-19,6	-3,9
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	2,4	2,1	-12,5	9,0
Zinsabgrenzungen	7,3	29,2	300,0	3,1
Sonstige Effekte	2,2	2,5	13,6	2,6
Zinszahlungssaldo	-70,0	-38,8	-44,6	-300,0
Korrektur Zinsabgrenzungen	-7,3	-29,2	300,0	-3,1
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-	-	-	13,0
Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern	0,5	0,3	-40,0	2,6
Zinsaufwand FFO	-76,8	-67,7	-11,8	-287,5

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen

Bedingt durch Refinanzierungen und gesunkene Zinsen lag der Zinsaufwand FFO mit -67,7 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2018 11,8% unter dem vorjährigen Vergleichswert von -76,8 Mio. €.

Im Berichtszeitraum 2018 betrug das **Periodenergebnis** 129,2 Mio. € und lag damit auf dem Niveau des Vorjahres.

Überleitung Periodenergebnis/FFO

in Mio. €	3M 2017	3M 2018	Veränderung in %	12M 2017
Periodenergebnis	130,7	129,2	-1,1	2.566,9
Finanzergebnis*	83,0	83,0	-	326,3
Ertragsteuern	83,0	78,2	-5,8	1.440,5
Abschreibungen	7,1	9,0	26,8	372,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-	-	-	-3.434,1
= EBITDA IFRS	303,8	299,4	-1,4	1.271,8
Sondereinflüsse	13,9	27,9	100,7	86,9
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	1,5	4,1	173,3	-10,7
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-	-	-	-13,0
= Bereinigtes EBITDA	319,2	331,4	3,8	1.335,0
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	-19,1	-15,7	-17,8	-110,8
= BEREINIGTES EBITDA OPERATIONS	300,1	315,7	5,2	1.224,2
Zinsaufwand FFO**	-76,8	-67,7	-11,8	-287,5
Laufende Ertragsteuern FFO 1	-5,1	-4,4	-13,7	-15,9
= FFO 1	218,2	243,6	11,6	920,8
Substanzwahrende Investitionen	-13,6	-21,6	58,8	-85,7
= AFFO	204,6	222,0	8,5	835,1
Laufende Ertragsteuern Vertrieb	-11,0	-7,4	-32,7	-19,2
FFO 2 (FFO 1 inkl. bereinigtes EBITDA Vertrieb/laufende Ertragsteuern Vertrieb)	226,3	251,9	11,3	1.012,4
FFO 1 pro Aktie in €***	0,47	0,50	7,9	1,90
AFFO pro Aktie in €***	0,44	0,46	4,9	1,72

* Ohne Erträge aus Beteiligungen

** Inkl. Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen

*** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.03.2017: 468.796.936, 31.03.2018: 485.100.826 und 31.12.2017: 485.100.826

Vermögenslage

Zum Ende des 1. Quartals 2018 lag der bereinigte NAV pro Aktie mit 38,07 € 22,1% über dem Vergleichswert Q1 2017 von 31,18 € sowie rund 1% unter dem Wert von 38,49 € zum Jahresende 2017. Dies ist im Wesentlichen

auf die Neubewertung sowie den Zugang der conwert 2017 und BUWOG 2018 zurückzuführen. Der EPRA NAV pro Aktie stieg von 37,43 € zum Ende des 1. Quartals 2017 auf 45,18 € Ende des 1. Quartals 2018 und lag damit rund 3% über dem Wert von 43,88 € zum Jahresende 2017.

Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung von IAS 40

in Mio. €	31.03.2017	31.03.2018	Veränderung in %	31.12.2017
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	12.706,5	15.221,6	19,8	15.080,8
Latente Steuern auf Investment Properties/zur Veräußerung gehaltene Immobilien	4.827,4	6.643,5	37,6	6.185,7
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	29,0	72,5	150,0	26,9
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-14,3	-21,6	51,0	-8,8
EPRA NAV	17.548,6	21.916,0	24,9	21.284,6
Goodwill	-2.931,8	-3.448,7	17,6	-2.613,5
Bereinigter NAV	14.616,8	18.467,3	26,3	18.671,1
EPRA NAV pro Aktie in €**	37,43	45,18	20,7	43,88
Bereinigter NAV pro Aktie in €**	31,18	38,07	22,1	38,49

* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps

** Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 31.03.2017: 468.796.936 und 31.03.2018: 485.100.826; 31.12.2017: 485.100.826

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2017		31.03.2018	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	36.719,6	97,9	42.316,5	95,8
Kurzfristige Vermögenswerte	796,7	2,1	1.859,7	4,2
Aktiva	37.516,3	100,0	44.176,2	100,0
Eigenkapital	16.691,2	44,5	16.870,1	38,2
Langfristige Schulden	18.585,2	49,5	24.144,3	54,6
Kurzfristige Schulden	2.239,9	6,0	3.161,8	7,2
Passiva	37.516,3	100,0	44.176,2	100,0

Das Gesamtvermögen des Konzerns stieg im Vergleich zum 31. Dezember 2017 von 37.516,3 Mio. € um 6.659,9 Mio. € auf 44.176,2 Mio. € im Wesentlichen

aufgrund einer Erhöhung der Investment Properties um 4.678,0 Mio. € auf 37.860,8 Mio. €, wovon 4.555,2 Mio. € aus der Einbeziehung der BUWOG-Gruppe resultieren.

Ferner stieg das Vermögen in Folge eines Anstiegs des Geschäfts- und Firmenwertes um 835,2 Mio. € als Konsequenz der Erstkonsolidierung der BUWOG-Gruppe. Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich im Wesentlichen durch einen Anstieg der flüssigen Mittel in Höhe von 563,1 Mio. € (davon 327,6 Mio. € aus der Erstkonsolidierung der BUWOG-Gruppe). Darüber hinaus sind 486,1 Mio. € sonstige kurzfristige Vermögenswerte der BUWOG-Gruppe erstmalig mit einbezogen.

Der Gross-Asset-Value (GAV) des Immobilienvermögens beträgt zum 31. März 2018 38.474,3 Mio. €, dies entspricht 87,1% des Gesamtvermögens im Vergleich zu 33.424,9 Mio. € oder 89,1% zum Jahresende 2017.

Der Anstieg des Eigenkapitals um 178,9 Mio. € auf 16.870,1 Mio. € ist im Wesentlichen auf das Ergebnis der ersten drei Monate in Höhe von 129,2 Mio. € sowie den Einbezug von 24,8 Mio. € Minderheitenanteile aus der BUWOG-Gruppe zurückzuführen.

Die Eigenkapitalquote beträgt damit 38,2% im Vergleich zu 44,5% am Jahresende 2017.

Die langfristigen Schulden stiegen insgesamt im Vergleich zum Jahresende um 5.559,1 Mio. €, im Wesentlichen bedingt durch den Anstieg der originären finanziellen Verbindlichkeiten um 5.111,6 Mio. €. Hiervon entfielen 3,1 Mrd. € auf die Neuaufnahmen aus dem EMTN-Programm sowie 1,8 Mrd. € auf die erstmalige Einbeziehung der BUWOG-Gruppe.

Der Anstieg der kurzfristigen Schulden bis zum 31. März 2018 war wesentlich beeinflusst durch Aufnahme der Andienungsrechte der ausstehenden BUWOG-Gesellschafter bzw. der Inhaber der Wandelschuldverschreibungen in Höhe von 831,4 Mio. € welche als Put-Option in der übertragenen Gegenleistung erfasst sind.

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	3M 2017	3M 2018
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	241,9	262,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-773,2	-2.500,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1,6	2.800,7
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-532,9	563,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	1.540,8	266,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	1.007,9	829,3

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit beträgt für den abgelaufenen Dreimonatszeitraum 262,7 Mio. € im Vergleich zu 241,9 Mio. € für den Vergleichszeitraum des Vorjahres 2017. Die Steigerung ist im Wesentlichen auf die Verbesserung des bereinigten EBITDA Operations zurückzuführen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit zeigt für das erste Quartal 2018 eine Netto-Auszahlung in Höhe von 2.500,3 Mio. €. Dies resultiert hauptsächlich aus Netto-Zahlungen im Rahmen der Übernahme der BUWOG-Gruppe in Höhe von 2.447,4 Mio. €. Die Auszahlungen für Ankäufe und Modernisierungen von Immobilienbeständen betragen 156,7 Mio. €, gegenläufig konnten Einnahmen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 119,6 Mio. € vereinnahmt werden.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ist geprägt durch die Finanzierungsmaßnahmen der ersten drei Monate des Jahres 2018. Die Einzahlungen resultieren insbesondere aus EMTN-Ziehungen im Zusammenhang mit der Übernahme der BUWOG-Gruppe in Höhe von insgesamt 3.100,0 Mio. €. Gegenläufig erfolgten Auszahlungen durch reguläre Rückführungen und außerplan-

mäßige Tilgungen in Höhe von -278,0 Mio. €. Darüber hinaus sind Transaktions- und Finanzierungskosten in Höhe von 39,2 Mio. € und Zinszahlungen in Höhe von 42,0 Mio. € enthalten.

Die Netto-Erhöhung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente für das 1. Quartal des Jahres 2018 betrug 563,1 Mio. €.

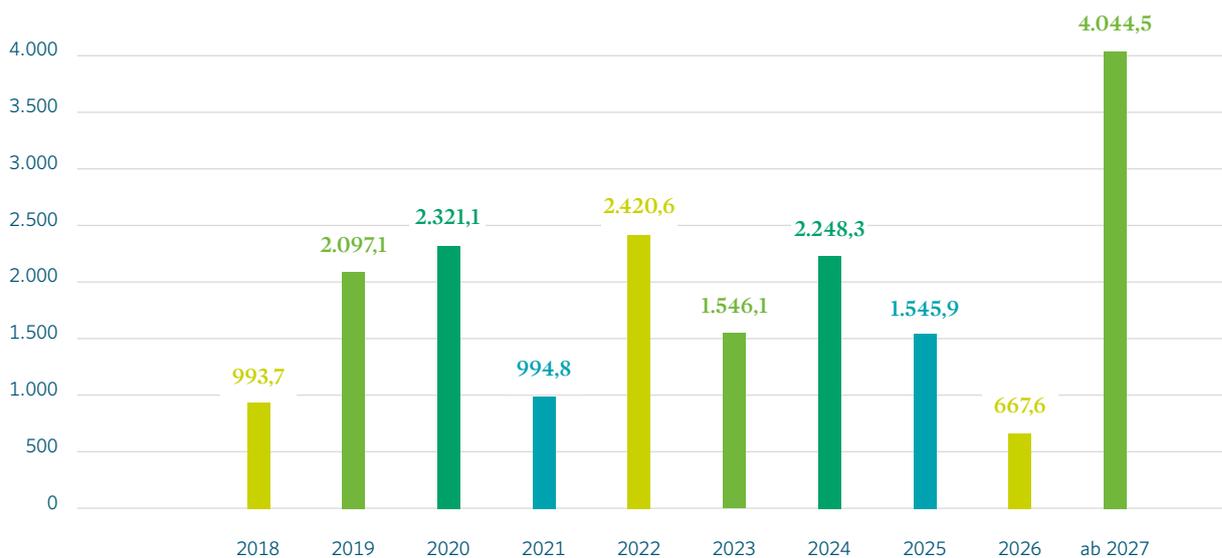
Finanzierung

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet unverändert für das „Long-Term Corporate Credit Rating“ auf ‚BBB+‘ mit stabilem Ausblick und für das „Short-Term Corporate Credit Rating“ auf ‚A-2‘. Im Gleichklang dazu lautet die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen ‚BBB+‘.

Die Fälligkeitsstruktur der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 31. März 2018 wie folgt dar:

Fälligkeitsstruktur

am 31.03.2018 in Mio. €



Zum Quartalsende stellt sich der LTV (Loan to Value) wie folgt dar:

in Mio. €	31.03.2017	31.03.2018	Veränderung in %	31.12.2017
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	14.435,3	18.887,0	30,8	14.060,5
Fremdwährungseffekte	-194,8	-17,8	-90,9	-23,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1.007,9	-829,3	-17,7	-266,2
Net debt	13.232,6	18.039,9	36,3	13.770,8
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-144,4	-232,4	60,9	-201,2
Zusätzlicher Kaufpreis für ausstehende Ankäufe*	275,0	-	100,0	-
Bereinigtes Net Debt	13.363,2	17.807,5	33,3	13.569,6
Verkehrswert des Immobilienbestands	29.607,6	38.485,6	30,0	33.436,3
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	520,4	666,6	28,1	642,2
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	30.128,0	39.152,2	30,0	34.078,5
LTV	44,4 %	45,5 %	1,1 pp	39,8 %

* Vorgehaltene Mittel zur Zahlung der Barkomponente z. Annahmefrist conwert

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtsstichtag eingehalten.

in Mio. €	31.03.2017	31.03.2018	Veränderung in %	31.12.2017
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	14.435,3	18.887,0	30,8	14.060,5
Summe Aktiva	34.848,1	44.176,2	26,8	37.516,3
LTV Bond Covenants	41,4 %	42,8 %	1,3 pp	37,5 %

Erwartete Entwicklung im weiteren Geschäftsjahr

Gesamtwirtschaft und Branche

Deutschland

Nach einem kräftigen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,2 % im Jahr 2017 dürfte sich nach Ansicht des Instituts für Weltwirtschaft Kiel (IfW) die gesamtwirtschaftliche Produktion weiter beschleunigen. 2018 wird das BIP wohl um 2,5 % und 2019 um 2,3 % zulegen. Die Bundesregierung rechnet in ihrer Frühjahrsprojektion mit einem Anstieg des BIP (preisbereinigt) von 2,3 % 2018 und 2,1 % 2019. Die deutsche Wirtschaft driftet laut IfW in die Hochkonjunktur, die Kapazitäten sind bereits spürbar über normal ausgelastet. Engpässe machen sich insbesondere in der Bauwirtschaft bemerkbar, wo die Unternehmen es offenbar kaum noch schaffen, die eingehenden Aufträge abzuarbeiten. Daher dürfte die Bautätigkeit bei äußerst anregenden Rahmenbedingungen und spürbar anziehenden Baupreisen zunächst nur verhalten zulegen, berichten die Konjunkturforscher des IfW. Die Unternehmensinvestitionen dürften merklich anziehen, da sich, wegen zunehmender Auslastung von Produktionskapazitäten, immer mehr Unternehmen veranlasst sehen, Kapazitäten aufzustocken. Der Außenhandel expandiert lebhaft, aber mit etwas geringeren Raten. Die Beschäftigung dürfte vorerst weiter kräftig steigen, aber die Unternehmen haben zunehmend Probleme, geeignetes Fachpersonal zu finden, was zu beschleunigt steigenden Effektivverdiensten führen wird. Entsprechend rechnet das IfW mit kräftig steigenden Bruttolöhnen und -gehältern, was den privaten Konsum stimulieren wird. Dieser wird zusätzlich durch Abgabensenkungen und Leistungsausweitungen der neuen Bundesregierung angeregt. Die Arbeitslosigkeit nimmt weiterhin ab. Die Arbeitslosenquote dürfte von 5,7 % 2017 auf 5,2 % 2018 bzw. 4,8 % 2019 sinken. Das IfW Kiel erwartet außerdem einen Auftrieb bei der Verbraucherpreisinflation mit Inflationsraten von 1,7 % 2018 bzw. 2,0 % 2019 sowie konjunkturbedingt hohe Überschüsse bei den öffentlichen Haushalten.

Der geldpolitische Ausblick des IfW bleibt unverändert. Bei nur allmählich steigenden Zinsen trübe sich das Finanzierungsumfeld kaum ein und die Finanzpolitik sei 2018 leicht expansiv ausgerichtet.

Risiken für die Prognose bestehen z. B. im Zusammenhang einer möglichen Eskalation handelspolitischer Konflikte. Der protektionistische Vorstoß aus den Vereinigten Staaten könnte zu einer Belastung für die Weltwirtschaft und damit auch für die deutsche Konjunktur werden. Aus der immer schwieriger werdenden geldpolitischen Gratwanderung im Euroraum erwachsen ebenfalls Unsicherheiten. Turbulenzen an den Finanzmärkten im Zuge der anstehenden geldpolitischen Normalisierung sind ein gewichtiges Risiko für die Prognose der Weltkonjunktur. Unwägbarkeiten für die Prognose der Binnenwirtschaft ergeben sich aus der erschwerten Interpretation des aktuellen Zyklusmodells. Die derzeitige Hochkonjunkturphase nahm einen ungewöhnlich langen Anlauf, mit nur langsam zunehmender Kapazitätsauslastung. Zudem sei nicht sicher, dass die Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft überwunden werden können.

Wohnungsmarkt: 2018 erneut ein Anstieg von Mieten und Preisen erwartet

Der Aufwärtstrend am Immobilienmarkt befindet sich in einer „reifen“ Phase, berichten die Experten der Helaba Landesbank Hessen-Thüringen. Die Rahmenbedingungen bleiben 2018 positiv und die Preise für deutsche Wohnimmobilien werden 2018 weiter zulegen, denn an den Treibern des Aufschwungs ändert sich wenig. Der Wohnungsmarkt werde von einer anhaltend hohen Nachfrage geprägt sein. Die Bevölkerung wächst weiter, wenn auch schwächer als im Ausnahmejahr 2015, und die starke Binnenwanderung in die großen Ballungszentren halte an. Das Angebot wächst allenfalls moderat und ungeachtet etwas höherer Hypothekenzinsen bleiben die Finanzierungskonditionen sehr günstig, so die Experten der Helaba. Nach Ansicht von

CBRE bleiben die Wohnungsmärkte in den Metropolregionen und den prosperierenden Universitätsstädten trotz der zuletzt gestiegenen Bautätigkeit angespannt. Vor dem Hintergrund eines kaum vorhandenen Leerstands im marktfähigen Geschosswohnbau sorgt dies in den Zuzugsregionen für steigende Mieten und Kaufpreise. Angesichts des kräftigen Anstiegs der Haus- und Wohnungspreise 2017 erwartet Deutsche Bank Research für das Jahr 2018 bestenfalls eine leicht geringere Kaufpreis- und Mietendynamik. Nachfrage-dämpfend wirken aus ihrer Sicht die hohen Preise, die manchen potenziellen Käufer aus dem Markt drängen dürften sowie höhere Kapitalmarktzinsen bzw. in der Folge leicht steigende Hypothekenzinsen. Wohneigentum bleibt laut Deutsche Bank Research erschwänglich, die bundesweite Erschwänglichkeit ging allerdings im Jahr 2017 leicht zurück und wird voraussichtlich auch 2018 etwas abnehmen. Bei der Erschwänglichkeit gibt es zudem ausgeprägte regionale Unterschiede.

Der empirica-Blasenindex überschritt zum 3. Quartal 2017 zum ersten Mal seit 13 Jahren die Nulllinie gegenüber dem „blasenfreien“ Referenzjahr 2004. Zum 4. Quartal 2017 stagniert der Gesamtindex in Wachstumsregionen und steigt in Schrumpfsregionen leicht an. Mieten und Kaufpreise steigen in 247 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang. In 17 Kreisen werden laut empirica zu viele Wohnungen gebaut. Für 199 Kreise zeigt der Blasenindex eine mäßige bis hohe Gefahr. Knapp die Hälfte der für das Ökonomen-Barometer von euro am Sonntag und dem Nachrichtensender n-tv befragten Volkswirte glaubt, dass die Immobilienpreise in Deutschland in den kommenden fünf Jahren um mindestens 5 % steigen, 13 % rechnen sogar mit einem Anstieg um mehr als 15 %. Vor allem in den Ballungsgebieten werde sich die Situation verschärfen. Eine Mehrheit der befragten Experten sieht aber auch deutliche Anzeichen von Preisübertreibungen bei Wohnimmobilien in Deutschland. Nur jeder achte Befragte erwarte sinkende Preise für die Top-7-Städte. Die Lösung der Wohnraummisere läge in der Ausweitung von Bauland und vereinfachten Bauvorschriften.

Übergeordnetes wohnungspolitisches Ziel der neuen Bundesregierung ist der Bau von 1,5 Mio. Wohnungen bzw. jährlich durchschnittlich 375.000 Wohneinheiten. Bei der Mietpreisbremse soll Eignung und Wirksamkeit bis Jahresende geprüft werden, eine Verschärfung z. B. durch die Pflicht zur Offenlegung der Vormiete sei nach Einschätzung der Experten der Helaba nicht auszuschließen. Die erst vor wenigen Jahren eingeführte Mietpreisbremse gilt in mehr als 300 Gemeinden in zwölf Bundesländern.

Österreich

Angetrieben vom breitflächigen weltweiten Konjunkturoptimismus sollte die Wirtschaft Österreichs weiterhin kräftig wachsen, berichtet das Institut für Höhere Studien (IHS). Nachdem die österreichische Wirtschaft im Vorjahr um 2,9 % expandierte, erwarten die Experten des IHS für die Jahre 2018 und 2019 ein Wachstum von 2,8 % bzw. 1,9 %. Die Europäische Kommission erwartet im Rahmen ihrer Winterprognose 2018 für Österreichs Wirtschaft ein robustes Wachstum von 2,9 % 2018 und 2,3 % 2019. Gestützt wird der Aufschwung laut IHS durch die Exporte und den privaten Konsum, während sich die Investitionskonjunktur spürbar verlangsamt. Die lebhaftere Konjunktur bietet weiterhin noch gute Voraussetzungen für einen nachhaltigen Budgetkurs und dringend notwendige Strukturreformen. Der kräftige Konjunkturaufschwung hat die Beschäftigungsnachfrage angetrieben, sodass im Vorjahr – erstmals seit 2011 – die Arbeitslosenquote gesunken ist. Die Arbeitslosenquote nach nationaler Definition sollte, ausgehend von 8,5 % im Jahr 2017, auf 7,8 % 2018 und 7,7 % 2019 fallen. Das IHS erwartet 2018 eine Inflationsrate auf Vorjahresniveau bei 2,1 %. Auch für 2019 wird eine nahezu unveränderte Inflationsrate von dann 2,2 % erwartet.

Der Wohnbau hat laut OeNB 2017 seine jahrelange Schwächephase überwunden und die starke Dynamik der Baubewilligungen deutet auf eine weitere Beschleunigung hin. Laut CBRE verstärken das dynamische Bevölkerungswachstum in den österreichischen Ballungszentren und die sinkende Verfügbarkeit von Bauland den Trend zur Verdichtung im Wohnbau in Form von Wohntürmen. Laut RE/MAX Immobilien-Zukunfts-Index – der Summe der Expertenmeinungen von rund 560 Immobilienfachleuten in ganz Österreich – wird erwartet, dass 2018 die Nachfrage am Immobilienmarkt wesentlich stärker als das Angebot steigen wird. 2018 ist für Wohnimmobilien weiterhin mit leicht steigenden Preisen zu rechnen. Wohnungspreise beim Kauf steigen stärker als die Mieten. In Wien wirkt sich laut Auskunft des Immobiliendienstleisters EHL die stark gewachsene Neubauleistung stabilisierend auf die Preise aus, sodass man für die kommenden Jahre ein nachhaltig stabiles Preisniveau erwartet. Für 2018 rechnet man in Wien mit Mietsteigerungen von rund 1,5 % und einem Anstieg der Wohnungskaufpreise in durchschnittlichen Lagen von ca. 2,75 bis 3 %. Der Fundamentalpreisindikator der OeNB für Wohnimmobilien zeigt für Wien im 4. Quartal 2017 gegenüber dem Vorquartal eine leichte Verringerung einer möglichen Überbewertung an. Für Österreich insgesamt lag der Wert im 4. Quartal ebenfalls – wenn auch nur leicht – unter dem Wert des Vorquartals.

Geschäftsausblick

Für Vonovia waren die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2018 insgesamt sehr erfolgreich. Wir haben konsequent unsere Unternehmensstrategie umgesetzt: den Ausbau unseres Investitionsprogramms, die weitere Steigerung der Effizienz bei der Bewirtschaftung unserer Immobilien sowie die Ausweitung des Value-add Business. Durch den BUWOG-Ankauf haben wir unsere führende Marktposition weiter ausgebaut.

Wir gehen davon aus, dass sich diese positive Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr 2018 fortführen lässt und dass wir unsere Prognoseziele erreichen werden. Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung im deutschen Wohnungsmarkt erwarten wir eine weitere Wertsteigerung unserer Investment Properties und damit auch eine weitere Steigerung des NAV.

Unsere aktuelle Prognose basiert auf der für den Gesamtkonzern Vonovia ohne BUWOG ermittelten Vorschau, die sowohl die ursprüngliche Gesamtplanung für das Geschäftsjahr 2018 als auch die aktuelle Geschäftsentwicklung sowie mögliche Chancen und Risiken berücksichtigt.

Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen. Diese sind im Kapitel Chancen und Risiken im Konzernlagebericht des Geschäftsberichts 2017 beschrieben. Die Prognose wurde in Übereinstimmung mit den im Jahresabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen und den im Lagebericht an anderer Stelle beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen.

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2018 ohne BUWOG für die bedeutendsten Leistungskennzahlen aktualisieren wir wie folgt:

	Ist 2017	Prognose 2018*	Aktuelle Prognose 2018 Quartalsmitteilung Q1 2018
Bereinigter NAV/Aktie	38,49 €	ausgesetzt	ausgesetzt
EPRA NAV/Aktie	43,88 €	ausgesetzt	ausgesetzt
FFO 1	920,8 Mio. €	960-980 Mio. €	1.000-1.020 Mio. €
FFO 1/Aktie**	1,90 €	1,98-2,02 €	2,06-2,10 €
CSI	Steigerung um 1,6 %	Vergleichbarer CSI wie 2017	Vergleichbarer CSI wie 2017
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	1.667,9 Mio. €	1.660-1.680 Mio. €	1.670-1.690 Mio. €
Organische Mietsteigerung	4,2 %	Steigerung um 4,6-4,8 %	Steigerung um 4,6-4,8 %
Leerstandsquote	2,5 %	<2,5 %	<2,5 %
Instandhaltung inkl. substanzwahrende Investitionen	346,2 Mio. €	- 360 Mio. €	- 360 Mio. €
Modernisierung und Neubau	778,6 Mio. €	- 1.000 Mio. €	- 1.000 Mio. €
Anzahl Wohnungsverkäufe Privatisierung	2.608	- 2.300	- 2.300
Step-up Privatisierung	32,6 %	- 30 %	- 30 %
Anzahl Wohnungsverkäufe Portfoliocluster Verkauf	9.172	opportunistischen Verkauf fortsetzen	opportunistischen Verkauf fortsetzen
Step-up Portfoliocluster Verkauf	7,9 %	>0 %	- 5 %

* Gemäß Konzernlagebericht 2017 ohne BUWOG

** Basierend auf der aktuellen Anzahl Aktien von 485.100.826

Bochum, den 24. April 2018

Der Vorstand

Verkürzter Konzernzwischen- abschluss

024		Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung
025		Konzern-Gesamtergebnisrechnung
026		Konzernbilanz
028	↓	Konzern-Kapitalflussrechnung

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

in Mio. €	01.01.- 31.03.2017	01.01.- 31.03.2018
Erlöse aus der Vermietung	586,7	589,3
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	10,0	10,7
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	596,7	600,0
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	492,2	114,0
Buchwert der veräußerten Immobilien	-476,7	-105,8
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	9,4	8,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	24,9	16,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-	-
Aktivierete Eigenleistungen	85,4	105,6
Materialaufwand	-274,3	-280,2
Personalaufwand	-102,0	-111,8
Abschreibungen	-7,1	-9,0
Sonstige betriebliche Erträge	26,5	24,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-59,7	-63,0
Finanzerträge	7,3	9,6
Finanzaufwendungen	-84,0	-85,0
Ergebnis vor Steuern	213,7	207,4
Ertragsteuern	-83,0	-78,2
Periodenergebnis	130,7	129,2
davon entfallen auf:		
Anteilseigner von Vonovia	116,6	116,2
Hybridkapitalgeber von Vonovia	7,4	7,4
Nicht beherrschende Anteilseigner	6,7	5,6
Ergebnis pro Aktie (verwässert und unverwässert) in €	0,25	0,24

Konzern- Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 31.03.2017	01.01.- 31.03.2018
Periodenergebnis	130,7	129,2
Cashflow Hedges		
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-0,5	-9,1
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	1,0	3,7
Realisierte Gewinne/Verluste	17,7	8,6
Steuern auf Veränderung der realisierten Gewinne/Verluste	-5,9	-2,8
Summe	12,3	0,4
EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis		
Änderungen der Periode	17,3	-
Steuern auf Änderungen der Periode	-0,3	-
Summe	17,0	-
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können	29,3	0,4
EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis		
Änderungen der Periode	-	24,3
Steuern auf Änderungen der Periode	-	-0,2
Summe	-	24,1
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen		
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	4,0	-
Steuereffekt	-1,3	-
Summe	2,7	-
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	2,7	24,1
Sonstiges Ergebnis	32,0	24,5
Gesamtergebnis	162,7	153,7
davon entfallen auf:		
Anteilseigner von Vonovia	148,6	140,7
Hybridkapitalgeber von Vonovia	7,4	7,4
Nicht beherrschende Anteilseigner	6,7	5,6

Konzernbilanz

Aktiva

in Mio. €	31.12.2017	31.03.2018
Immaterielle Vermögenswerte	2.637,1	3.479,9
Sachanlagen	177,6	209,7
Investment Properties	33.182,8	37.860,8
Finanzielle Vermögenswerte	698,0	733,9
Sonstige Vermögenswerte	13,8	21,9
Latente Steueransprüche	10,3	10,3
Langfristige Vermögenswerte	36.719,6	42.316,5
Vorräte	6,2	6,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	234,9	377,8
Finanzielle Vermögenswerte	0,5	12,7
Sonstige Vermögenswerte	98,4	210,6
Laufende Ertragsteueransprüche	47,9	41,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	266,2	829,3
Immobilienvorräte	-	300,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	142,6	80,7
Kurzfristige Vermögenswerte	796,7	1.859,7
Summe Aktiva	37.516,3	44.176,2

Passiva

in Mio. €	31.12.2017	31.03.2018
Gezeichnetes Kapital	485,1	485,1
Kapitalrücklage	5.966,3	5.966,3
Gewinnrücklagen	8.471,6	8.587,9
Sonstige Rücklagen	157,8	182,3
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	15.080,8	15.221,6
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber	1.001,6	1.011,5
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia und der Hybridkapitalgeber	16.082,4	16.233,1
Nicht beherrschende Anteile	608,8	637,0
Eigenkapital	16.691,2	16.870,1
Rückstellungen	607,2	612,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2,4	0,8
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	12.459,4	17.571,0
Derivate	8,7	59,2
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	94,7	94,6
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	24,9	31,5
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	-	35,3
Sonstige Verbindlichkeiten	65,3	49,9
Latente Steuerschulden	5.322,6	5.689,6
Langfristige Schulden	18.585,2	24.144,3
Rückstellungen	376,5	408,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	130,7	176,1
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	1.601,1	1.316,0
Derivate	4,4	865,6
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	4,6	4,7
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	9,0	7,0
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	7,7	116,9
Sonstige Verbindlichkeiten	105,9	266,7
Kurzfristige Schulden	2.239,9	3.161,8
Schulden	20.825,1	27.306,1
Summe Passiva	37.516,3	44.176,2

Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01.-31.03.2017	01.01.-31.03.2018
Periodenergebnis	130,7	129,2
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-9,4	-8,7
Abschreibungen	7,1	9,0
Zinsaufwendungen/-erträge	83,0	83,0
Ertragsteuern	83,0	78,2
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties	-15,5	-8,2
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten	-	0,1
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	1,3	-0,4
Veränderung des Nettoumlaufvermögens	-23,9	-11,3
Ertragsteuerzahlungen	-14,4	-8,2
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	241,9	262,7
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	513,2	119,6
Einzahlungen aus Abgängen von sonstigen Vermögenswerten	0,5	2,7
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-131,8	-156,7
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte	-19,4	-21,7
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel	-1.137,9	-2.447,4
Zinseinzahlungen	2,2	3,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-773,2	-2.500,3
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner	-4,6	-4,2
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	1.041,8	3.167,8
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	-1.172,0	-278,0
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	-8,7	-37,5
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten	-31,8	-1,7
Auszahlungen für den Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	-3,9	-3,7
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Unternehmen	249,8	-
Zinsauszahlungen	-72,2	-42,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1,6	2.800,7
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-532,9	563,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	1.540,8	266,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende¹⁾	1.007,9	829,3

¹⁾ davon mit Verfügungsbeschränkungen 98,8 Mio. € (31.03.2017: 52,7 Mio. €)

Bestandsinformationen

Vonovia bewirtschaftet zum 31. März 2018 einen eigenen Immobilienbestand mit einem Verkehrswert von 38,5 Mrd. €. Unsere Wohnungen befinden sich überwiegend in Regionen mit positiven wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungsperspektiven.

Portfoliostruktur

31.03.2018	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m ²)
	(in Mio. €)	(in €/m ²)			
Strategic	32.988,6	1.488	346.410	2,5	6,36
Aktives Management	12.642,0	1.472	129.129	2,5	6,47
Modernisierung	20.346,6	1.499	217.281	2,5	6,29
Privatisierung	1.464,5	1.532	13.590	4,0	6,18
Verkauf	488,3	712	10.260	9,0	4,97
Vonovia Deutschland	34.941,4	1.468	370.260	2,7	6,31
Vonovia Österreich	2.471,4	1.292	23.379	4,5	4,40
Gesamt	37.412,8	1.455	393.639	2,8	6,18

Verteilung des strategischen Wohnungsbestands nach Regionalmärkten**

31.03.2018	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m ²)
	(in Mio. €)	(in €/m ²)			
Regionalmarkt**					
Berlin	5.938,8	2.046	43.997	1,9	6,40
Rhein-Main-Gebiet	3.534,3	1.953	27.900	1,5	7,76
Rheinland	3.250,3	1.587	29.727	2,8	6,87
Südliches Ruhrgebiet	2.911,5	1.062	43.881	3,3	5,71
Dresden	2.892,2	1.237	38.568	2,7	5,84
Hamburg	2.222,0	1.713	19.823	1,6	6,75
München	1.819,3	2.774	9.695	1,2	7,80
Stuttgart	1.742,3	1.896	14.128	1,7	7,59
Kiel	1.740,7	1.239	23.391	2,1	5,94
Nördliches Ruhrgebiet	1.425,8	862	26.449	3,6	5,44
Hannover	1.423,9	1.375	16.129	2,7	6,25
Bremen	918,9	1.237	11.905	3,2	5,47
Leipzig	765,1	1.233	9.168	4,5	5,79
Westfalen	673,3	1.085	9.471	2,4	5,72
Freiburg	546,4	1.955	4.046	1,4	7,07
Sonstige Strategische Standorte	2.493,1	1.294	29.857	2,9	6,24
Gesamt strategische Standorte Deutschland	34.298,0	1.491	358.135	2,5	6,35
Österreich	2.471,4	1.292	23.379	4,5	4,40

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 1.072,8 Mio. €, davon 391,4 Mio. € unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, 203,9 Mio. € Anlagen im Bau, 404,6 Mio. € Development und 72,9 Mio. € Sonstige.

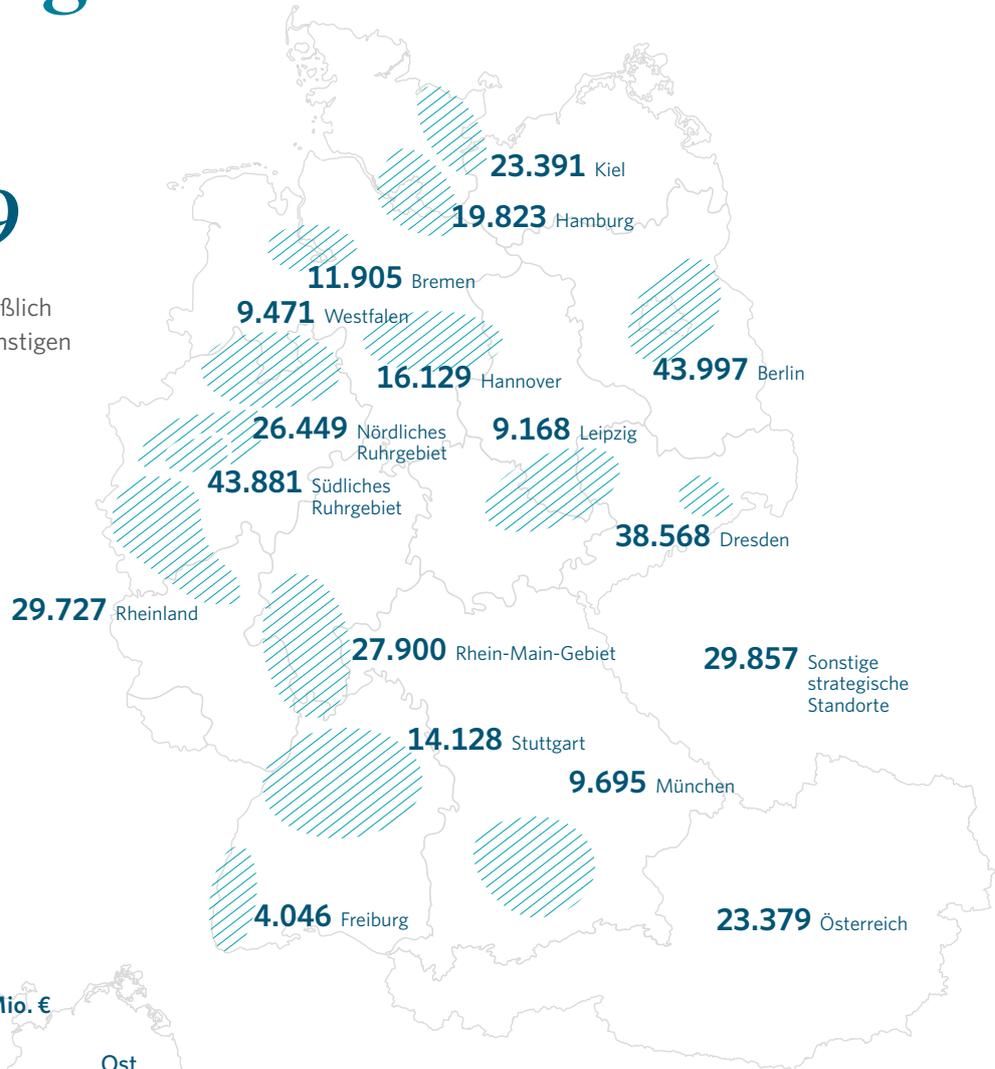
** Regionalmärkte sind im Hinblick auf den Wohnungsmarkt weitgehend homogene Metropolregionen in Anlehnung an die Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zu Wohnungsmarktregionen. Sie umfassen neben dem strategischen Wohnungsbestand auch Privatisierungsbestände an strategischen Standorten.

Wohnungsbestand nach Regionalmärkten

Anzahl Wohneinheiten

393.639

Wohneinheiten (einschließlich der Wohneinheiten an sonstigen Standorten)



Geplante Bestandsinvestitionen 2018*

~€ 1,1 Mrd.

Gesamtinvestitionen Programmjahr 2018

* zuzüglich 41 Mio. € für weitere Projekte in Vorbereitung

Kontakt

Vonovia SE

Philippstraße 3
44803 Bochum
Tel. +49 234 314-0
Fax +49 234 314-1314
info@vonovia.de
www.vonovia.de

Ihre Ansprechpartner

Unternehmenskommunikation

Klaus Markus
Leiter Unternehmenskommunikation
Tel. +49 234 314-1149
Fax +49 234 314-1309
E-Mail: klaus.markus@vonovia.de

Investor Relations

Rene Hoffmann
Leiter Investor Relations
Tel. +49 234 314-1629
Fax +49 234 314-2995
E-Mail: rene.hoffmann@vonovia.de

Finanzkalender

3. Mai 2018

Veröffentlichung der 3-Monats-Kennzahlen 2018

9. Mai 2018

Hauptversammlung

31. August 2018

Veröffentlichung der Halbjahres-Kennzahlen 2018

6. Dezember 2018

Veröffentlichung der 9-Monats-Kennzahlen 2018

Hinweis

Die Zwischenmitteilung erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Die Zwischenmitteilung finden Sie auf der Internetseite unter www.vonovia.de

EPRA ist eine eingetragene Marke der European Public Real Estate Association.

Disclaimer

Diese Zwischenmitteilung enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2017 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in dieser Zwischenmitteilung gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Diese Zwischenmitteilung stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Vonovia SE dar.

Impressum

Herausgeber: Der Vorstand der Vonovia SE
Konzept und Realisierung: Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Übersetzung: EnglishBusiness AG, Hamburg

Stand: Mai 2018
© Vonovia SE, Bochum

