

GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN DEN ERSTEN DREI MONATEN 2019

Im Überblick

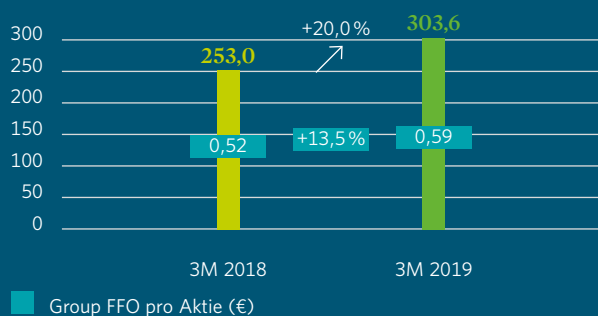
Vonovia startete erfolgreich in das Geschäftsjahr 2019. In den ersten drei Monaten haben wir unsere bisherige Geschäftsstrategie unverändert fortgesetzt. Mit über 240 Mio. € Investitionen in Modernisierung und Neubauprojekte im 1. Quartal 2019 ist das Investitionsprogramm weiterhin der wesentliche Treiber unseres organischen Wachstums. Unser Group FFO stieg 2019 akquisitionsbedingt um 20,0 % auf 303,6 Mio. € im Vergleich zum Vorjahresquartal.

- 8 Im Überblick
- 10 Vonovia SE am Kapitalmarkt
- 12 Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten drei Monaten 2019
- 22 Geschäftsausblick

Nachhaltige Ertragskraft weiter gesteigert

Group FFO

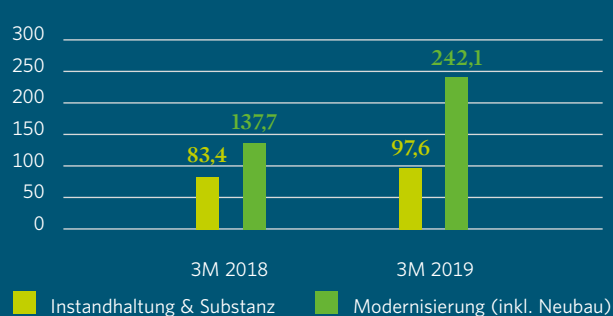
in Mio. €



Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung erneut ausgebaut

Investitionen

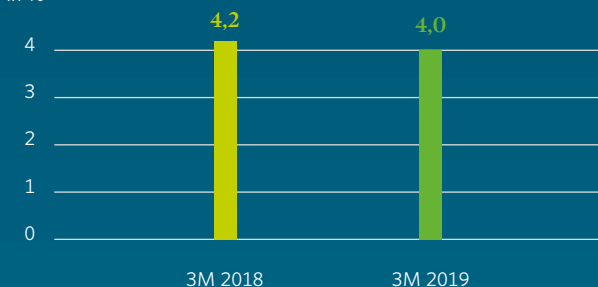
in Mio. €



Organisches Mietwachstum

Mietsteigerung organisch

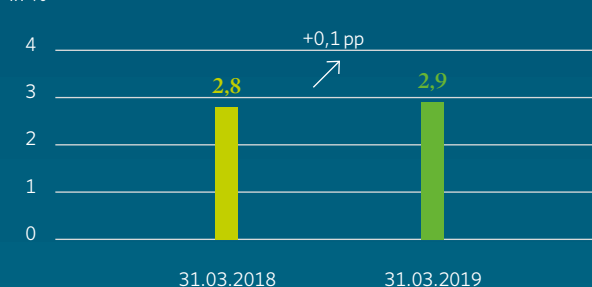
in %



Leerstand

Leerstandsquote

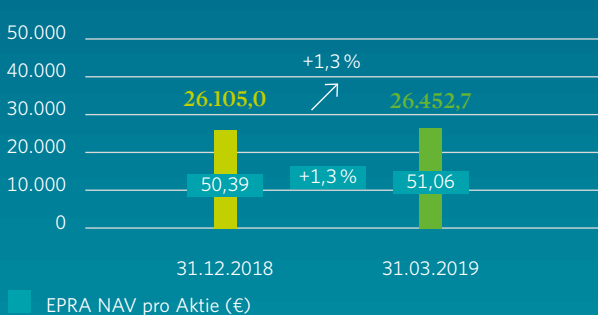
in %



Nettovermögen erhöht

EPRA NAV

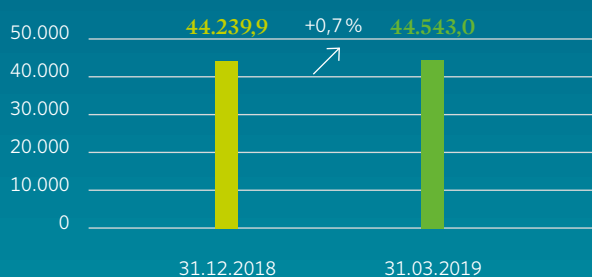
in Mio. €



Verkehrswert des Immobilienbestands

Verkehrswert des Immobilienbestands

in Mio. €



Vonovia SE am Kapitalmarkt

Die Vonovia Aktie

In den ersten drei Monaten 2019 stieg der Aktienkurs der Vonovia Aktie um ca. 17 %. Unterstützt von der Entscheidung der EZB, die Leitzinsen bis mindestens zum Ende des Jahres nicht anzuheben und der Veröffentlichung unseres Geschäftsberichts für das Jahr 2018, legte die Aktie noch einmal deutlich zu und erreichte mit 47,28 € zwischenzeitlich ein neues Allzeithoch.

Im 1. Quartal hat sich die Vonovia Aktie insgesamt gegenüber dem deutschen Leitindex DAX (+9 %) und dem EPRA Europe Index (+13 %) deutlich besser entwickelt.

Unserer Ansicht nach bleibt das Umfeld für den deutschen Wohnimmobiliensektor tendenziell positiv. Als wesentliche Treiber dafür sehen wir das Ungleichgewicht zwischen hoher Nachfrage und geringem Angebot an bezahlbarem Wohnraum in urbanen Lagen, das anhaltend große Interesse an deutschen Wohnimmobilien sowie das nach wie vor günstige Zinsumfeld.

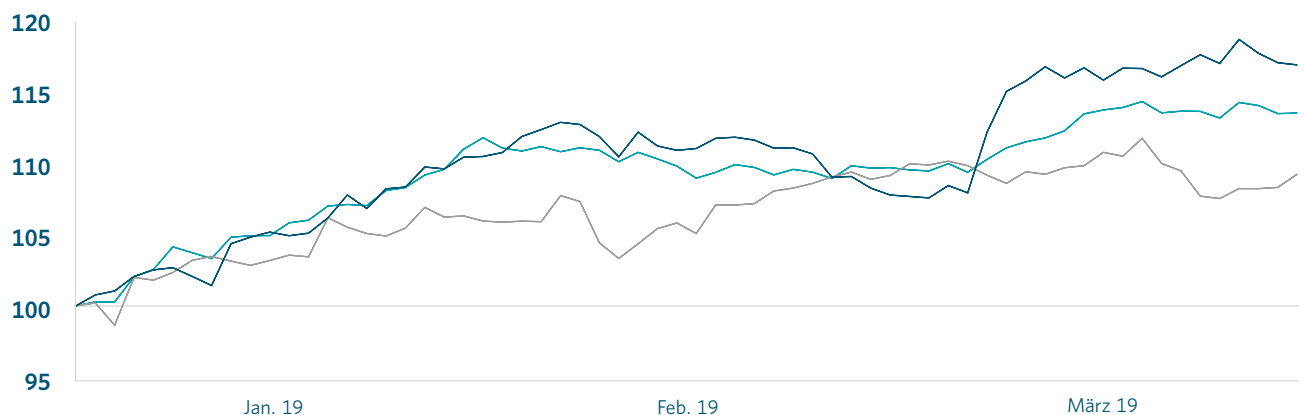
Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum Ende des 1. Quartals 2019 23,9 Mrd. €.

Entwicklung des Aktienkurses

■ Vonovia SE ■ DAX ■ FTSE EPRA Nareit Development Europe

Quelle: FactSet

in %



Aktionärsstruktur

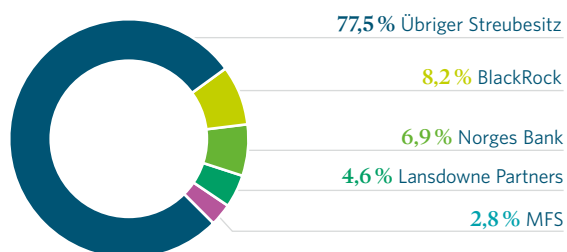
Das nachfolgende Diagramm zeigt die zuletzt von Aktionären gemeldeten Stimmrechte nach §§ 33, 34 WpHG, bezogen auf das aktuelle Grundkapital. Zu beachten ist, dass sich die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht gegenüber der Gesellschaft innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte.

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 2019 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 93,1 %. Die zugrundeliegenden Stimmrechtsmitteilungen sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie unter

<https://investoren.vonovia.de/Stimmrechtsmitteilungen>.

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

Wesentliche Anteilseigner (per 31. März 2019)



Investor-Relations-Aktivitäten

Die Vonovia SE pflegt einen transparenten und kontinuierlichen Dialog mit ihren Aktionären und potenziellen Investoren. Vonovia hat in den ersten drei Monaten 2019 an insgesamt vier Investorenkonferenztagen teilgenommen und sieben Roadshowtage an den wichtigsten europäischen und nordamerikanischen Finanzmarktplätzen durchgeführt. Darüber hinaus gab es zahlreiche Einzelgespräche und

Telefonkonferenzen mit Investoren und Analysten, um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren.

Des Weiteren führte das Investor-Relations-Team zusammen mit den Kolleginnen und Kollegen aus den operativen Bereichen vor Ort Bestandsbesichtigungen für interessierte Investoren und Analysten durch. Ziel dieser Veranstaltungen war es, den Teilnehmern das Immobilienportfolio und die Prozesse von Vonovia aus erster Hand vorzustellen. Darüber hinaus wurden von Investor Relations auf einer Informationsveranstaltung für Privataktionäre ausführliche Informationen zu Vonovia und zur Situation auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt präsentiert.

Wir werden auch weiterhin unsere offene Kommunikation gegenüber dem Kapitalmarkt fortsetzen. Diverse Roadshows, Konferenzen sowie die Teilnahme an Anlegerforen sind bereits geplant und können dem Finanzkalender auf unserer Investor-Relations-Webseite entnommen werden.

<https://investoren.vonovia.de>

Analysteneinschätzungen

Aktuell verfassen 30 internationale Analysten regelmäßig Studien über Vonovia (Stand: 31. März 2019). Zum 31. März 2019 lag der durchschnittliche Zielkurs bei 49,60 €. Es sprachen 75 % eine Kaufempfehlung, 21 % eine Halten-Empfehlung sowie 4 % eine Verkaufsempfehlung für die Aktie aus. Ein Analyst hat zurzeit aufgrund vergangener Akquisitionen durch Vonovia die Coverage ausgesetzt.

Informationen zur Aktie

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €
Gesamtaktienanzahl	518.077.934
Grundkapital in €	518.077.934
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: 31.03.2019	DAX (2,3 %) Stoxx Europe 600 (0,3 %) MSCI Germany (2,1 %) GPR 250 World (1,8 %) FTSE EPRA/NAREIT Europe Index (10,0 %) GPTMS150 (2,7 %)

Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten drei Monaten 2019

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Mit Wirkung zum 1. Februar 2019 hat die Vonovia SE ihre rund 16,8 Mio. Aktien an der Deutsche Wohnen SE („Deutsche Wohnen“) im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens erfolgreich an institutionelle Investoren zu einem Preis in Höhe von 41,50 € pro Aktie verkauft. Dies entspricht einem marktüblichen Discount von 4,8 % auf den Schlusskurs von 43,59 € am 31. Januar 2019. Es ergibt sich ein Gesamterlös von 698,1 Mio. €. Die seinerzeitigen Anschaffungskosten betrugen 405,5 Mio. €, sodass sich handelsrechtlich insgesamt ein Buchgewinn in Höhe von 292,6 Mio. € aus der Veräußerung ergibt. Im IFRS-Konzernabschluss wurde der Gesamtgewinn gemäß Designation nach IFRS 9 mit Vollzug der Transaktion erfolgsneutral aus den sonstigen Rücklagen in die Gewinnrücklagen umgegliedert.

Ertragslage

Vonovia startete erfolgreich in das Geschäftsjahr 2019 und zeigt bei unveränderter Unternehmensstrategie eine solide Gesamtentwicklung des Konzerns.

Zum 31. März 2019 hatte Vonovia ein Gesamtimmobilienportfolio bestehend aus 394.609 Wohneinheiten, 119.973 Garagen und Stellplätzen sowie 5.155 gewerblichen Einheiten. Die Standorte erstreckten sich dabei auf 709 Städte und Gemeinden in Deutschland, Österreich und Schweden. Hinzu kommen 78.784 Wohneinheiten, die im Auftrag Dritter bewirtschaftet werden.

Group FFO

Die nachfolgenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung des Group FFO und weiterer Werttreiber im Berichtszeitraum. Im Vergleich der aktuellen Kennzahlen zum Vorjahr ist zu berücksichtigen, dass in den Geschäfts-

zahlen 2019 die im Vorjahr erworbene BUWOG und Victoria Park mit ihren Ergebnisbeiträgen Januar bis März 2019 enthalten sind. Da die BUWOG mit Wirkung zum 31. März 2018 und die Victoria Park mit Wirkung zum 30. Juni 2018 erstkonsolidiert wurden, sind ihre Ergebnisbeiträge nicht in den Vorjahresgeschäftszahlen des 1. Quartals 2018 enthalten.

Group FFO

in Mio. €	3M 2018	3M 2019	Veränderung in %	12M 2018
Mieteinnahmen Rental	418,3	502,2	20,1	1.894,2
Aufwendungen für Instandhaltung	-61,2	-72,7	18,8	-289,7
Operative Kosten Rental*	-54,1	-72,1	33,3	-289,4
Adjusted EBITDA Rental	303,0	357,4	18,0	1.315,1
Umsätze Value-add	265,9	358,8	34,9	1.462,2
davon externe Umsätze	52,0	80,2	54,2	203,9
davon interne Umsätze	213,9	278,6	30,2	1.258,3
Operative Kosten Value-add	-248,1	-323,0	30,2	-1.341,0
Adjusted EBITDA Value-add	17,8	35,8	>100	121,2
Erlöse aus der Veräußerung Recurring Sales	67,1	109,0	62,4	356,1
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-52,6	-79,4	51,0	-262,8
Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales	14,5	29,6	>100	93,3
Vertriebskosten Recurring Sales*	-3,0	-3,3	10,0	-14,2
Adjusted EBITDA Recurring Sales	11,5	26,3	>100	79,1
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	-	59,4	-	225,1
Herstellkosten Development to sell	-	-46,1	-	-181,8
Rohertrag Development to sell	-	13,3	-	43,3
Fair value Development to hold	6,1	47,3	>100	98,0
Herstellkosten Development to hold	-5,8	-42,0	>100	-79,3
Rohertrag Development to hold**	0,3	5,3	>100	18,7
Operative Kosten Development	-	-8,2	-	-22,6
Adjusted EBITDA Development	0,3	10,4	>100	39,4
Adjusted EBITDA Total	332,6	429,9	29,3	1.554,8
Zinsaufwand FFO	-67,7	-89,8	32,6	-328,8
Laufende Ertragsteuern FFO	-6,3	-12,6	100,0	-36,5
Konsolidierung***	-5,6	-23,9	>100	-57,5
Group FFO	253,0	303,6	20,0	1.132,0

* Vorjahreswert adjusted inkl. Holdingkosten Transaktion.

** Vorjahreswert Neubau VTS.

*** Davon Zwischengewinne 3M 2019: 11,1 Mio. € (3M 2018: 5,3 Mio. €), Bewertungsergebnis Neubau/Development to hold 3M 2019: 5,3 Mio. € (3M 2018: 0,3 Mio. €), IFRS 16-Effekte 3M 2019: 7,5 Mio. € (3M 2018: 0 Mio. €).

Per Ende März 2019 war unser Wohnungsbestand weiterhin nahezu voll vermietet. Der Leerstand der Wohnungen lag mit 2,9 % leicht über dem Vergleichswert Ende März 2018 von 2,8 %. Die Mieteinnahmen im **Segment Rental** stiegen von 418,3 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2018, im Wesentlichen bedingt durch die im Vorjahr getätigten Ankäufe der BUWOG und Victoria Park, um 20,1 % auf 502,2 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2019 an. Dazu trug die BUWOG mit einem Volumen in Höhe von 49,2 Mio. € und die Victoria Park mit einem Volumen in Höhe von 29,5 Mio. € bei. Die Mieteinnahmen im Segment Rental von insgesamt 502,2 Mio. € entfallen mit 446,8 Mio. € auf das Portfolio in Deutschland, 25,9 Mio. € auf das Portfolio in Österreich und mit 29,5 Mio. € auf das Portfolio in Schweden. Die marktbedingte Steigerung der Mieten lag bei 1,2 %. Durch Wohnwertverbesserungen im Rahmen unseres Modernisierungspro-

gramms konnten wir darüber hinaus einen Mietanstieg von 2,6 % realisieren. Die entsprechende like-for-like-Mietsteigerung betrug im Berichtszeitraum 2019 3,8 %. Berücksichtigt man zudem die Mietsteigerung aus Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen, ergibt sich eine organische Mietsteigerung von insgesamt 4,0 %. Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Konzern lag per Ende März 2019 bei 6,56 €/m² gegenüber 6,18 €/m² per Ende März 2018. Per Ende März 2019 lag die monatliche Ist-Miete im deutschen Portfolio bei 6,60 €/m², im österreichischen Portfolio bei 4,51 €/m² sowie 9,10 €/m² im schwedischen Portfolio. In den Mieteinnahmen der österreichischen Immobilienbestände sind zusätzlich EVB-Beiträge (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) berücksichtigt. Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar, d. h. Betriebs- und Heizkosten sind in den Mieteinnahmen enthalten.

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	3M 2018	3M 2019	Veränderung in %	12M 2018
Aufwendungen für Instandhaltung	61,2	72,7	18,8	289,7
Substanzwahrende Investitionen	22,2	24,9	12,2	140,7
Modernisierungsmaßnahmen*	137,7	242,1	75,8	1.139,0
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen	221,1	339,7	53,6	1.569,4

* inkl. Neubau 3M 2019: 54,1 Mio. €, 3M 2018: 7,2 Mio. €.

In den ersten drei Monaten 2019 haben wir unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie erfolgreich fortgesetzt. Das Gesamtvolumen stieg von 221,1 Mio. € im 1. Quartal 2018 auf 339,7 Mio. € im 1. Quartal 2019. Dazu trug eine Steigerung des Modernisierungsvolumens inkl. Neubau von 137,7 Mio. € im Jahr 2018 um 75,8 % auf 242,1 Mio. € im Jahr 2019 bei.

Die operativen Kosten Rental lagen im Dreimonatszeitraum 2019 mit 72,1 Mio. € um 33,3 % über den Vergleichszahlen 2018 von 54,1 Mio. €. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf das größere Portfolio bedingt durch die Akquisitionen von BUWOG und Victoria Park zurückzuführen. Insgesamt stieg das Adjusted EBITDA Rental von 303,0 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2018 um 18,0 % auf 357,4 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2019 an.

In den ersten drei Monaten 2019 hat sich das **Segment Value-add** positiv entwickelt. Wir haben die Leistungen unserer Handwerkerorganisation weiter ausweiten können und die Investitionen zur Bestandsverbesserung fortgesetzt. Darüber hinaus haben wir unsere Geschäftsaktivitäten in den Bereichen Versorgung unserer Mieter mit Kabelfern-

sehen, Messdienstleistungen sowie Erbringung von Versicherungs- und Wohnumfelddienstleistungen weiter ausgebaut. Die Vonovia Immobilien Treuhand betreute zum Ende des 1. Quartals 2019 in Summe rund 101.000 Einheiten, darunter 78.784 Wohnungen von Dritten. Den Bereich Energielieferungen konnten wir auch im Dreimonatszeitraum erneut ausbauen. Zum Quartalsende 2019 wurden von uns rund 10.500 Haushalte direkt mit Energie beliefert.

Im Vergleich der Dreimonatszeiträume 2018 und 2019 stiegen die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden von 52,0 Mio. € um 54,2 % auf 80,2 Mio. € an. Die konzerninternen Umsätze stiegen im gleichen Zeitraum von 213,9 Mio. € um 30,2 % auf 278,6 Mio. € an. Insgesamt ergibt sich damit ein Anstieg der Value-add-Umsätze von 265,9 Mio. € im Berichtszeitraum 2018 um 34,9 % auf 358,8 Mio. € im Berichtszeitraum 2019 an. Das Adjusted EBITDA Value-add hat sich im Dreimonatszeitraum mehr als verdoppelt, es lag 2019 bei 35,8 Mio. € im Vergleich zu 17,8 Mio. € im 1. Quartal 2018.

Die EBITDA-Marge des Kerngeschäfts, ermittelt aus dem Adjusted EBITDA Operations (Summe aus Adjusted EBITDA Rental und Adjusted EBITDA Value-add abzüglich darin enthaltener Zwischengewinne im Verhältnis zu den Mieteinnahmen im Konzern, entwickelte sich im Berichtszeitraum erneut positiv. Sie stieg von 75,2 % im 1. Quartal 2018 auf 76,0 % im aktuellen Berichtszeitraum an.

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2019 haben wir unsere selektive Verkaufsstrategie weiter fortgesetzt. Wir weisen im Segment Recurring Sales alle Geschäftsaktivitäten für den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) aus.

Im **Segment Recurring Sales** lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Dreimonatszeitraum 2019 mit 109,0 Mio. € 62,4 % über dem Vergleichswert 2018 von 67,1 Mio. €; davon entfallen 81,3 Mio. € auf Verkäufe in Deutschland (3M 2018: 62,5 Mio. €) und 27,7 Mio. € auf Verkäufe in Österreich (3M 2018: 4,6 Mio. €). Im Dreimonatszeitraum 2019 privatisierten wir 809 Wohnungen (3M 2018: 594), davon 652 in Deutschland (3M 2018: 573) und 157 in Österreich (3M 2018: 21). Das Adjusted EBITDA Recurring Sales hat sich im Dreimonatszeitraum 2019 mit 26,3 Mio. € im Vergleich zum 1. Quartal 2018 mehr als verdoppelt (3M 2018: 11,5 Mio. €). Der Verkehrswert-Step-up Recurring Sales lag im Berichtszeitraum 2019 mit 37,2 % über dem Vergleichswert von 27,6 % im Jahr 2018.

Außerhalb des Segments Recurring Sales haben wir im Dreimonatszeitraum im Rahmen der Bestandsbereinigung 713 Non-core Disposals veräußert (3M 2018: 1.149). Der Verkehrswert-Step-up bei Non-core Disposals lag mit 15,7 % leicht unter dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums von 15,9 %.

Das **Segment Development** startete erfolgreich in das Geschäftsjahr 2019. Im Bereich Development to sell lagen die Erlöse aus der Veräußerung bei 59,4 Mio. € (3M 2018: 0,0 Mio. €), davon entfielen 19,6 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland und 39,8 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich. Daraus resultierte ein Rohertrag aus Development to sell von 13,3 Mio. €. Im Bereich Development to hold wurde im Berichtszeitraum ein Fair Value von 47,3 Mio. € (3M 2018: 6,1 Mio. €) ausgewiesen, dieser entfiel wie im Vorjahr auf die Projektentwicklung in Deutschland. Der daraus resultierende Rohertrag für Development to hold betrug 5,3 Mio. € (3M 2018: 0,3 Mio. €). Das Adjusted EBITDA für das Segment Development lag im Dreimonatszeitraum 2019 bei 10,4 Mio. € (3M 2018: 0,3 Mio. €). Im Bereich Development to sell wurden in den ersten drei Monaten 2019 insgesamt 36 Einheiten fertiggestellt (3M 2018: 0 Einheiten), davon 36 Einheiten in Deutschland. Im Bereich Development to hold wurden insgesamt 166 Einheiten (3M 2018: 35 Einheiten) fertiggestellt, davon 166 in Deutschland (3M 2018: 35 Einheiten). Zum Ende des 1. Quartals 2019 sind rund 36.000 Einheiten in der Development-pipeline gelistet.

Im Dreimonatszeitraum stieg die führende Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Kerngeschäfts, der Group FFO, akquisitionsbedingt um 20,0 % von 253,0 Mio. € im Jahr 2018 auf 303,6 Mio. € im Jahr 2019 an. Maßgeblich trug dazu die positive Entwicklung des Adjusted EBITDA Total bei. Es stieg im Berichtszeitraum von 332,6 Mio. € um 29,3 % auf 429,9 Mio. € an.

Die im Adjusted EBITDA Total eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Berichtszeitraum 2019 mit 17,9 Mio. € um 35,8 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 27,9 Mio. €. Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

Sondereinflüsse

in Mio. €	3M 2018	3M 2019	Veränderung in %	12M 2018
Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten*	18,0	5,5	-69,4	87,8
Abfindungen/Altersteilzeitprogramme	8,9	7,0	-21,3	18,3
Geschäftsmodelloptimierung/Entwicklung neuer Geschäftsfelder	1,0	1,1	10,0	0,8
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	-	4,3	-	-0,3
Summe Sondereinflüsse	27,9	17,9	-35,8	106,6

* Einschließlich Übernahmekosten sowie im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehende Einmalaufwendungen wie integrationsbedingte Personalmaßnahmen. Ausweis der Vorjahreszahlen gemäß aktueller Berichtsstruktur.

Überleitungsrechnungen

Das **Finanzergebnis** änderte sich von -83,0 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2018 auf -112,5 Mio. € im gleichen Zeitraum 2019. Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO wie folgt ab:

Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

in Mio. €	3M 2018	3M 2019	Veränderung in %	12M 2018
Erträge aus Ausleihungen	0,8	0,5	-37,5	2,2
Zinserträge	1,2	2,3	91,7	6,8
Zinsaufwendungen	-85,0	-115,3	35,6	-449,1
Finanzergebnis*	-83,0	-112,5	35,5	-440,1
Anpassungen:				
Transaktionskosten	2,3	13,2	>100	14,2
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	1,7	3,9	>100	8,4
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	2,3	-12,7	-	14,9
Derivate	4,1	12,3	-	14,3
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	2,1	2,4	14,3	9,1
Zinsabgrenzungen	29,2	-1,9	-	43,4
Zinsen auf Steuern Vorjahre	-	-	-	20,3
Zinsen aus Leasing	-	3,4	-	-
Sonstige Effekte	2,5	-0,4	-	13,5
Zinszahlungssaldo	-38,8	-92,3	>100	-302,0
Korrektur Zinsabgrenzungen	-29,2	1,9	-	-43,4
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-	0,2	-	14,0
Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern	0,3	0,4	33,3	2,6
Zinsaufwand FFO	-67,7	-89,8	32,6	-328,8

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

Im Dreimonatszeitraum 2019 lag der Zinsaufwand FFO mit -89,8 Mio. € um 32,6 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von -67,7 Mio. €, im Wesentlichen aufgrund der 100 %-Fremdfinanzierung der BUWOG-Akquisition am Ende des 1. Quartals 2018.

Im Dreimonatszeitraum 2019 betrug das Periodenergebnis 201,4 Mio. €. Es lag um 55,9 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 129,2 Mio. €. Maßgeblich hat dazu das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties des schwedischen Portfolios mit 51,9 Mio. € beigetragen. Die BUWOG trug im Berichtszeitraum 2019 insgesamt ein Adjusted EBITDA von 58,0 Mio. €, die Victoria Park ein Adjusted EBITDA von 14,2 Mio. € zum Konzernperiodenergebnis bei.

Überleitung Periodenergebnis/Group FFO

in Mio. €	3M 2018	3M 2019	Veränderung in %	12M 2018
Periodenergebnis	129,2	201,4	55,9	2.402,8
Finanzergebnis*	83,0	112,5	35,5	440,1
Ertragsteuern	78,2	114,7	46,7	1.471,5
Abschreibungen	9,0	16,5	83,3	737,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-	-56,9	-	-3.517,9
= EBITDA IFRS	299,4	388,2	29,7	1.534,4
Sondereinflüsse	27,9	17,9	-35,8	106,6
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	4,1	12,4	>100	-0,5
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-	-0,2	-	-14,0
Sonstiges (Non-core Disposals)	-4,4	-4,9	11,4	-129,2
Zwischengewinne	5,3	11,2	>100	38,8
Bewertungsergebnis Neubau/Development to hold	0,3	5,3	>100	18,7
= Adjusted EBITDA Total	332,6	429,9	29,3	1.554,8
Zinsaufwand FFO**	-67,7	-89,8	32,6	-328,8
Laufende Ertragsteuern FFO	-6,3	-12,6	100,0	-36,5
Konsolidierung	-5,6	-23,9	>100	-57,5
= Group FFO	253,0	303,6	20,0	1.132,0
Group FFO pro Aktie in €***	0,52	0,59	13,5	2,18

* Ohne Erträge aus Beteiligungen.

** Inkl. Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen.

*** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.03.2018: 485.100.826, 31.03.2019 und 31.12.2018: 518.077.934.

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2018		31.03.2019	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	47.639,6	96,5	47.614,5	94,3
Kurzfristige Vermögenswerte	1.748,0	3,5	2.860,9	5,7
Aktiva	49.387,6	100,0	50.475,4	100,0
Eigenkapital	19.664,1	39,8	19.843,2	39,3
Langfristige Schulden	25.577,8	51,8	26.598,3	52,7
Kurzfristige Schulden	4.145,7	8,4	4.033,9	8,0
Passiva	49.387,6	100,0	50.475,4	100,0

Das Gesamtvermögen des Konzerns stieg im Vergleich zum 31. Dezember 2018 von 49.387,6 Mio. € um 1.087,8 Mio. € auf 50.475,4 Mio. €. Dies resultiert zu einem wesentlichen Teil

aus der Erhöhung der Investment Properties von 43.490,9 Mio. € um 564,7 Mio. € auf 44.055,6 Mio. €, wovon sich 51,9 Mio. € aus der Immobilienbewertung für das schwedi-

sche Portfolio ergeben. Gegenläufig verringern sich die langfristigen Vermögenswerte durch den Verkauf der Anteile an der Deutsche Wohnen SE um 672,8 Mio. €. Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich im Wesentlichen durch einen Anstieg der liquiden Mittel um 1.325,5 Mio. €. Geschäfts- oder Firmenwerte sowie Markenrechte betragen 5,8 % des Gesamtvermögens.

Zum 31. März 2019 betrug der **Gross Asset Value (GAV)** des Immobilienvermögens 44.735,9 Mio. €, dies entspricht 88,6 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 44.226,9 Mio. € oder 89,6 % zum Jahresende 2018.

Der Anstieg des Eigenkapitals von 19.664,1 Mio. € um 179,1 Mio. € auf 19.843,2 Mio. € resultiert insbesondere aus dem Periodenergebnis der ersten drei Monate in Höhe von 201,4 Mio. € sowie gegenläufig der Eigenkapitaleffekte aus der Anwendung des neuen IFRS-Standards zur Leasingbilanzierung (IFRS 16) in Höhe von -35,0 Mio. € (-24,1 Mio. € nach Berücksichtigung latenter Steuern).

Die Eigenkapitalquote beträgt damit 39,3 % im Vergleich zu 39,8 % am Jahresende 2018.

Die Schulden stiegen von 29.723,5 Mio. € um 908,7 Mio. € auf 30.632,2 Mio. € an. Dabei stieg die Summe der originären Finanzschulden um 743,7 Mio. € an, davon 500,0 Mio. € aus der EMTN-Ziehung vom 29. Januar 2019.

Net Asset Value

Vonovia orientiert sich bei der Darstellung des Net Asset Value (NAV) an den Verlautbarungen der EPRA (European Public Real Estate Association). Zum Ende des 1. Quartals 2019 lag der EPRA NAV mit 26.452,7 Mio. € um 1,3 % über dem Wert zum Jahresende 2018 von 26.105,0 Mio. €. Der EPRA NAV pro Aktie entwickelte sich von 50,39 € Ende 2018 auf 51,06 € zum Ende des 1. Quartals 2019. Der Adjusted NAV lag zum Ende des 1. Quartals 2019 mit 23.613,1 Mio. € um 1,5 % über dem Wert zum Jahresende 2018 von 23.262,6 Mio. €. Dies entspricht einem Anstieg des Adjusted NAV pro Aktie von 44,90 € Ende 2018 auf 45,58 € zum Ende des 1. Quartals 2019.

Nettovermögensdarstellung (NAV)

in Mio. €	31.12.2018	31.03.2019	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	17.880,2	18.044,9	0,9
Latente Steuern auf Investment Properties	8.161,1	8.347,7	2,3
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	87,2	84,2	-3,4
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-23,5	-24,1	2,6
EPRA NAV	26.105,0	26.452,7	1,3
Goodwill	-2.842,4	-2.839,6	-0,1
Adjusted NAV	23.262,6	23.613,1	1,5
EPRA NAV pro Aktie in €**	50,39	51,06	1,3
Adjusted NAV pro Aktie in €**	44,90	45,58	1,5

* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

** Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 31.12.2018 und 31.03.2019: 518.077.934.

Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden kontinuierlich überprüft. Aufgrund der Entwicklung der bereits bekannten Parameter und des weiterhin positiven Marktumfelds erwartet die Gesellschaft eine Wertsteigerung, die wir voraussichtlich im Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2019 abbilden. Dazu wird Vonovia, analog zum Vorjahr, für wesentliche Teile des Portfolios eine Neubewertung zum Halbjahr durchführen.

Aufgrund der besonderen Datenlage zum schwedischen Immobilienmarkt war es möglich, für den Stichtag 31. März 2019 valide Werte der relevanten Parameter für die Immobilienbewertung des schwedischen Bestandes abzuleiten. Der daraus resultierende Bewertungseffekt für den Zeitraum 1. Januar bis 31. März 2019 in Höhe von 51,9 Mio. € (1. Quartal 2018: 0,0 Mio. €) wurde zum 31. März 2019 erfasst.

Darüber hinaus sind im Berichtszeitraum im Bau befindliche Gebäude (Neubau/Development to hold) fertiggestellt worden. Hier erfolgt erstmalig mit Fertigstellung der Objekte eine Fair Value Bewertung. Daraus resultiert für den Zeit-

raum 1. Januar bis 31. März 2019 ein Bewertungseffekt in Höhe von 5,3 Mio. € (1. Quartal 2018: 0,0 Mio. €).

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2018.

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	3M 2018	3M 2019
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	262,7	412,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.500,3	644,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.800,7	268,3
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	563,1	1.325,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	266,2	547,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	829,3	1.873,2

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** ist von 262,7 Mio. € für die ersten drei Monate 2018 auf 412,6 Mio. € für die ersten drei Monate 2019 angestiegen. Die Steigerung ist im Wesentlichen auf die Verbesserung des operativen Ergebnisses zurückzuführen. Weiterhin wirkten sich geringere Auszahlungen im Nettoumlaufvermögen positiv auf den operativen Cashflow aus.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für die ersten drei Monate 2019 eine Nettoeinzahlung in Höhe von 644,6 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen auf den Verkauf der Anteile an der Deutsche Wohnen SE zurückzuführen. Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties betrugen 366,0 Mio. €. Gegenläufig konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 325,8 Mio. € vereinahmt werden.

Im Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** sind Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 1.205,8 Mio. € sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 1.951,0 Mio. € enthalten. Auszahlungen für Transaktions-

und Finanzierungskosten beliefen sich auf 30,1 Mio. €. Die Zinszahlungen für die ersten drei Monate 2019 betrugen 95,0 Mio. €. Darüber hinaus enthält der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit Auszahlungen für den Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen in Höhe von 339,4 Mio. €, im Wesentlichen für den Erwerb aller restlichen BUWOG-Anteile.

Die Nettoerhöhung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug 1.325,5 Mio. €.

Finanzierung

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet gemäß Veröffentlichungen vom 7. Mai 2018 und vom 2. August 2018 auch bereits unter Berücksichtigung der Akquisitionen von BUWOG und Victoria Park 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+‘.

Über die Vonovia Finance B.V. wurde für die Gruppe eine Anleihedaueremission, ein sogenanntes EMTN-Programm (European Medium Term Notes Program) aufgelegt, wodurch die Möglichkeit besteht, jederzeit und kurzfristig ohne großen administrativen Aufwand Finanzmittel über Anleiheemissionen zu erlangen. Die Prospektunterlage zum EMTN-Programm ist jährlich zu aktualisieren und durch die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxembourg (CSSF) zu genehmigen.

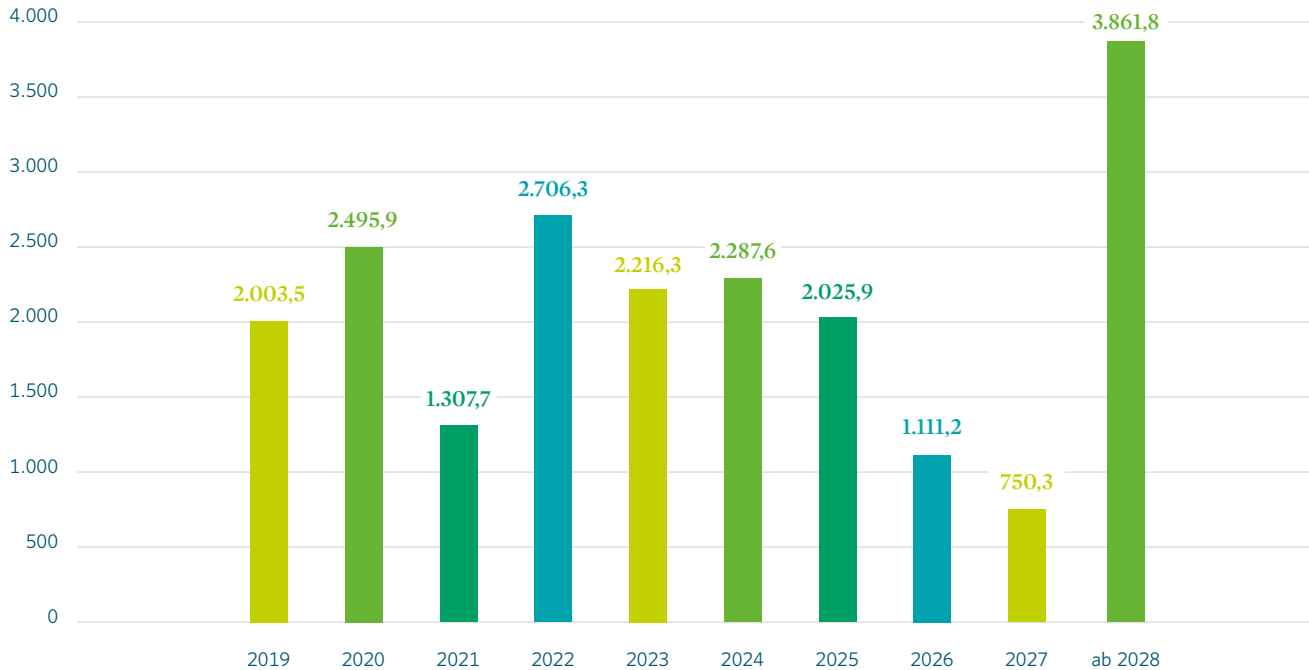
Die Vonovia Finance B.V. hat aktuell insgesamt ein Volumen in Höhe von 14,8 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 12,4 Mrd. € unter dem EMTN-Programm zum Stichtag 31. März 2019. Das Gesamtvolumen enthält ferner 1,7 Mrd. € an sogenannten Hybridanleihen, von denen 1,0 Mrd. € als Eigenkapital ausgewiesen sind.

Im November 2017 hat Vonovia über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft einen Commercial-Paper-Rahmenvertrag über ein Gesamtvolumen von 500 Mio. € mit der Commerzbank AG als Lead Arranger und mehreren Banken als Händler abgeschlossen. Dieses Rahmenprogramm wurde im September 2018 auf ein Gesamtvolumen von 1.000 Mio. € erhöht.

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 31. März 2019 wie folgt dar:

Fälligkeitsstruktur

in Mio. €



Vonovia hat über ihre niederländische Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. mit Wirkung zum 29. Januar 2019 im Rahmen ihres EMTN-Programms eine Anleihe mit einem Nominalvolumen in Höhe von 500 Mio. € und einem Kupon von 1,800 % und mit einer Laufzeit bis zum 29. Juni 2025 platziert. Der erste Zinszahlungstermin ist der 29. Juni 2019.

Auch für die bestehenden strukturierten gesicherten Finanzierungen bestehen die Zusicherungen zur Einhaltung bestimmter marktüblicher Finanzkennzahlen. Die etwaige Nichteinhaltung der vereinbarten Finanzkennzahlen könnte den Liquiditätsstatus negativ beeinflussen.

Im Zusammenhang mit der Emission von unbesicherten Anleihen durch die Vonovia Finance B.V. hat sich Vonovia zur Einhaltung folgender marktüblicher Finanzkennzahlen verpflichtet:

- > Limitations on Incurrence of Financial Indebtedness
- > Maintenance of Consolidated Coverage Ratio
- > Maintenance of Total Unencumbered Assets

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

in Mio. €	31.12.2018	31.03.2019	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	20.136,0	20.879,7	3,7
Fremdwährungseffekte	-33,5	-38,2	14,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-547,7	-1.873,2	>100
Net debt	19.554,8	18.968,3	-3,0
Forderungen aus Verkäufen	-256,7	-24,6	-90,4
Bereinigtes Net debt	19.298,1	18.943,7	-1,8
 Verkehrswert des Immobilienbestandes	 44.239,9	 44.543,0	 0,7
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	800,3	127,4	-84,1
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestandes	45.040,2	44.670,4	-0,8
 LTV	 42,8 %	 42,4 %	 -0,4 pp

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtstichtag eingehalten.

in Mio. €	31.12.2018	31.03.2019	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	20.136,0	20.879,7	3,7
Summe Aktiva	49.387,6	50.475,4	2,2
 LTV Bond Covenants	 40,8 %	 41,4 %	 0,6 pp

Geschäftsausblick

Für Vonovia waren die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2019 insgesamt sehr erfolgreich. Wir konnten unsere Unternehmensstrategie konsequent fortsetzen. Alle Geschäftssegmente entwickelten sich positiv.

Wir gehen davon aus, dass sich diese positive Entwicklung im Geschäftsjahr 2019 weiter fortführen lässt und dass wir unsere Prognoseziele erreichen werden. Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung im deutschen, österreichischen und schwedischen Wohnungsmarkt erwarten wir eine weitere Wertsteigerung unserer Investment Properties und damit auch eine weitere Steigerung des Adjusted NAV pro Aktie.

Unsere aktuelle Prognose basiert auf der für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten Vorschau, die sowohl die ursprüngliche Gesamtplanung für das Geschäftsjahr 2019 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 2018 beschrieben. Die Prognose wurde in Übereinstimmung mit den im Jahresabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen und den im Lagebericht an anderer Stelle beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen.

Unsere aktuelle Prognose für das Geschäftsjahr 2019 für die bedeutsamen Leistungskennzahlen wurde in Übereinstimmung mit den im Quartalsabschluss 2019 angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen/-vorschriften aktualisiert; inkl. Erstanwendung IFRS 16:

	Ist 2018	Prognose 2019	Aktuelle Prognose 2019 Quartalsmitteilung Q1 2019
Adjusted NAV pro Aktie	44,90 €	ausgesetzt	ausgesetzt
Adjusted EBITDA Total	1.554,8 Mio. €	1.650–1.700 Mio. €	1.700–1.750 Mio. €
Group FFO	1.132,0 Mio. €	1.140–1.190 Mio. €	1.165–1.215 Mio. €
Group FFO pro Aktie*	2,18 €	2,20–2,30 €	2,25–2,35 €
Customer Satisfaction Index (CSI)	Rückgang um 2,6 %	Leicht über Vorjahr	Schwächer als Vorjahr
Mieteinnahmen Rental	1.894,2 Mio. €	2.020–2.070 Mio. €	2.020–2.070 Mio. €
Organische Mietsteigerung	4,4 %	Steigerung um ~4,4 %	Steigerung um ~4,4 %
Instandhaltung inkl. substanzwahrende Investitionen	430,4 Mio. €	–	–
Modernisierung und Neubau	1.139,0 Mio. €	1.300–1.600 Mio. €	1.300–1.600 Mio. €
Anzahl verkaufter Einheiten Recurring Sales	2.818	~2.500	~2.500
Step-up Recurring Sales	35,5 %	~30 %	~30 %
Anzahl verkaufter Einheiten Non-core Disposals	12.284	–	–
Step-up Non-core Disposals	23,0 %	–	–

* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

Bochum, den 29. April 2019

Der Vorstand