

Januar –
März

|
Zwischen-
mitteilung
Q1

KENNZAHLEN

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	3M 2018	3M 2019	Veränderung in %	12M 2018
Mieteinnahmen Rental	418,3	502,2	20,1	1.894,2
Adjusted EBITDA Rental	303,0	357,4	18,0	1.315,1
Adjusted EBITDA Value-add	17,8	35,8	>100	121,2
Adjusted EBITDA Recurring Sales	11,5	26,3	>100	79,1
Adjusted EBITDA Development	0,3	10,4	>100	39,4
Adjusted EBITDA Total	332,6	429,9	29,3	1.554,8
EBITDA IFRS	299,4	388,2	29,7	1.271,8
Group FFO	253,0	303,6	20,0	1.132,0
davon entfallen auf Anteilseigner von Vonovia	240,2	289,8	20,6	1.077,4
davon entfallen auf Hybridkapitalgeber von Vonovia	10,0	10,0	-	40,0
davon entfallen auf nicht beherrschende Anteilseigner	2,8	3,8	35,7	14,6
Group FFO pro Aktie in €	0,52	0,59	13,5	2,18
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	-	56,9	-	3.517,9
EBT	207,4	316,1	52,4	3.874,3
Periodenergebnis	129,2	201,4	55,9	2.402,8
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	262,7	412,6	57,1	1.132,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.500,3	644,6	-	-3.892,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.800,7	268,3	-90,4	3.041,5
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung	221,1	339,7	53,6	1.569,4
davon Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen	83,4	97,6	17,0	430,4
davon Modernisierung (inkl. Neubau)	137,7	242,1	75,8	1.139,0
Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €	31.03.2018	31.03.2019	Veränderung in %	31.12.2018
Verkehrswert des Immobilienbestands	38.485,6	44.543,0	15,7	44.239,9
Adjusted NAV	18.467,3	23.613,1	27,9	23.262,6
Adjusted NAV pro Aktie in €*	38,07	45,58	19,7	44,90
LTV in %	45,5	42,4	-3,1 pp	42,8
Nicht-finanzielle Kennzahlen	3M 2018	3M 2019	Veränderung in %	12M 2018
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	452.136	473.393	4,7	480.102
davon eigene Wohnungen	393.639	394.609	0,2	395.769
davon Wohnungen Dritter	58.497	78.784	34,7	84.333
Anzahl erworbener Einheiten	48.690	216	-99,6	63.706
Anzahl verkaufter Einheiten	1.743	1.522	-12,7	15.102
davon Recurring Sales	594	809	36,2	2.818
davon Non-core Disposals	1.149	713	-37,9	12.284
Leerstandsquote in %	2,8	2,9	0,1 pp	2,4
Monatliche Ist-Miete in €/m²	6,18	6,56	6,1	6,52
Mietsteigerung organisch in %	4,2	4,0	-0,2 pp	4,4
Mitarbeiter, Anzahl (zum 31. März/31. Dezember)	9.544	9.925	4,0	9.923
EPRA Kennzahlen in Mio. €	31.03.2018	31.03.2019	Veränderung in %	31.12.2018
EPRA NAV	21.916,0	26.452,7	20,7	26.105,0
EPRA NAV pro Aktie in €*	45,18	51,06	13,0	50,39

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

ZUR AKTUELLEN DISKUSSION

GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN DEN ERSTEN DREI MONATEN 2019

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

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

- 24 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 25 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 26 Konzernbilanz
- 28 Konzern-Kapitalflussrechnung

INFORMATIONEN

- 30 Bestandsinformationen
- 32 Finanzkalender, Kontakt

ZUR AKTUELLEN DISKUSSION

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland steht vor großen Herausforderungen. Auch deshalb ist Wohnen Teil der aktuellen politischen und öffentlichen Diskussion. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, die demografische Entwicklung sowie die Migration nach, aber auch insbesondere innerhalb Deutschlands führt zu einer nachhaltigen **Verknappung an Wohnraum** in den Metropolenregionen, der nur mit Neubau zu begegnen ist.

Zudem verschiebt sich die Altersverteilung: In Deutschland werden bis 2030 rund drei Millionen seniorengerechte Wohnungen benötigt. Dabei besteht weiterhin ein hoher Sanierungsbedarf, um den Klimaschutz im Gebäudesektor zu erhöhen. Im Spannungsfeld von Klimazielen und Mieterinteressen, kann die Energiewende jedoch nur gelingen, wenn Modernisierungen nicht zu Lasten der Bezahlbarkeit von Mieten erfolgen.

Gleichzeitig liegt die besondere Verantwortung darin, dass das Zusammenleben in den Quartieren gelingt. Auch hierfür gilt es, zeitgemäße Entwicklungen und Innovationen in der Wohnungswirtschaft umzusetzen. Dazu gehören insbesondere Fortschritte der Digitalisierung sowie nachhaltige Mobilitätskonzepte.

Politik, Verwaltung und Immobilienwirtschaft stehen gemeinsam in der Verantwortung zur Erarbeitung von Lösungen. Die anstehenden Herausforderungen werden einer Schätzung des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) zufolge in Summe bis 2030 rund 800 Milliarden Euro kosten. Dieses Geld wird nicht allein durch die öffentliche Hand aufzubringen sein. Hierzu braucht es private Mittel kapitalstarker Aktiengesellschaften. Als gesellschaftlich verantwortungsvoll handelndes Unternehmen stellt sich Vonovia diesen Herausforderungen und versteht sich als **Akteur, der aktiv Beiträge zu den Lösungen leistet**. Das Unternehmen ist Vorreiter im modularen Bauen und schafft so bezahlbaren Wohnraum in gefragten Lagen. Im Schulterschluss mit der Politik und lokalen Akteuren entwickelt Vonovia Quartiere in ganz Deutschland ganzheitlich weiter. 2018 hat das Unternehmen eine Stiftungsprofessur an der EBZ Business School finanziert, um die Forschung rund um die Bedeutung von Quartieren zu vertiefen. Gleichzeitig werden Photovoltaik, Elektromobilität (Open District Hub), Carsharing-Angebote und Stromladesäulen als erste Schritte zu energieneutralen Quartieren etabliert.

Als Beitrag zur öffentlichen Diskussion und zur Lösung der bestehenden Herausforderungen sollen vorab wesentliche Fakten den lösungsorientierten Diskurs einrahmen.

Wem gehören die Wohnungen?

Wohnen ist kein klassisches Produkt, es ist ein Grundbedürfnis. Es bedarf deshalb einer besonderen Aufmerksamkeit und eines besonderen Schutzes. In Deutschland gibt es nach jüngsten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes gut 42 Millionen Wohnungen für rund 83 Millionen Menschen. Zum Zeitpunkt des letzten verfügbaren Mikrozensus (2014)

betrug die Eigentümerquote bundesweit 45,5 %, während die Mieterquote bei 54,5 % lag. In urbanen Regionen liegt diese in der Regel noch höher. Mietwohnungen werden zu einem überwiegenden Teil von privaten Kleinanbietern bereitgestellt. Daneben gibt es in Deutschland genossenschaftliche, kommunale, öffentliche und kirchliche Vermieter sowie privatwirtschaftlich-professionelle Vermieter, zu denen Vonovia gehört. Letztere boten laut dem GdW zum Zeitpunkt des Mikrozensus rund 4,2 Millionen Wohnungen an. Vonovia vermietet in Deutschland per 31. März 2019 rund 358.000 Wohnungen. Dies entspricht weniger als 2 % des deutschen Mietwohnungsbestandes. Diese Quote widerspricht damit jeder Form der **Marktbeherrschung**. Umgekehrt kann Vonovia die Herausforderung zur Schaffung bzw. Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums nicht alleine lösen, sondern nur gemeinsam im Verbund mit Partnern, Politik und Verwaltung. Trotzdem ist sich das Unternehmen als größter privatwirtschaftlicher Vermieter in Deutschland der besonderen Bedeutung des Themas Wohnen bewusst und übernimmt eine besondere Verantwortung für die Herbeiführung von Lösungen im Sinne der Mieter, der Gesellschaft und der Umwelt. Mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 6,52 €/m² und einem Anteil von rund 41.500 Wohnungen mit Mietpreisbindung versteht sich Vonovia weiterhin als Anbieter bezahlbaren Wohnraums.

Konflikt Klimaschutz versus bezahlbares Wohnen

Der Gebäudebestand in Deutschland hat mit rund 35 % des Endenergieverbrauchs einen maßgeblichen Einfluss auf die Emission von Treibhausgasen. Die Verpflichtung der Bundesrepublik Deutschland gemäß Klimaabkommen von Paris ist nur mit substanziellen energetischen Modernisierungsmaßnahmen in die Wohnungsbestände erreichbar. Dabei liegt die aktuelle Sanierungsquote bei rund 1 % und damit deutlich unter dem politischen Ziel von 2 %. Das **Pariser Klimaabkommen** hat bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zum Ziel. 2018 hat Vonovia eine **Sanierungsquote von rund 5 %** erzielt. Das Unternehmen investierte rund 1 Mrd. € in Gebäudemodernisierungen und den Neubau (2017: 0,8 Mrd. €); für 2019 plant das Unternehmen Investitionen von insgesamt 1,3 bis 1,6 Mrd. €.

Hierin liegt jedoch ein Konflikt zwischen zwei gesellschaftlichen Zielen begründet: Klimaschutz versus bezahlbares Wohnen. Momentan sind diese beiden Ziele als gegensätzliche Pole etabliert. In Deutschland muss eine ehrliche Debatte über eine gerechte **Kostenverteilung beim Klimaschutz** geführt werden, die klären soll, wer in welchem Umfang seinen Beitrag zum Klimaschutz leisten muss. Mindestens nachfolgende gesamtgesellschaftliche Fragen sind zu beantworten:

- > Wie soll CO₂ eingespart werden?
- > Welches ist die effektivste Art des CO₂-Sparens in einem Ökosystem, sei es Stadt oder Quartier?
- > Wer soll die Last tragen?
- > Wie soll der Staat dies sinnvoll fördern?

Die Wurzeln von Vonovia bzw. ihrer Vorläuferunternehmen liegen im gemeinnützigen Wohnungsbau und im Werkswohnungsbau des Ruhrgebiets im 19. Jahrhundert. Darunter befinden sich viele Siedlungen, die damals modellhaft waren und heute unter Denkmalschutz stehen. Im Rahmen der politisch motivierten **Privatisierung und Liberalisierung des Wohnungsmarktes** haben sich öffentliche und private Arbeitgeber aus der Werkswohnungsbewirtschaftung zurückgezogen, dabei aber auch einen **Wohnungsbestand mit beträchtlichem Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf** hinterlassen. Der deutsche Wohnungsmarkt erfuhr damit insgesamt einen Wandel. Die Altersstruktur des Deutschlandportfolios von Vonovia mit rund 358.000 Wohnungen zeigt, dass rund 69 % in den Jahren 1945 bis 1980 gebaut wurden, rund 15 % stammen aus der Zeit vor dem zweiten Weltkrieg während rund 16 % aus der Zeit nach 1980 stammen. Davon wurden nur knapp 1 % nach dem Jahr 2000 gebaut. Um diesen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf nachzukommen und die

Wohnung auf einen zeitgemäßen Wohnstandard zu heben, sind erhebliche Aufwendungen notwendig. Geltende energetische Verordnungen erhöhen diesen Bedarf zusätzlich, um die vorgegebenen Klimaschutzziele tatsächlich zu erreichen.

Enteignung schafft keinen neuen Wohnraum

Wachsende Städte und Regionen verzeichnen eine steigende Nachfrage nach bedarfsge-
rechtem und bezahlbarem Wohnraum. Der Neubau kommt trotz steigender Fertigstellungs-
zahlen dem Wohnraumbedarf nicht nach. Die Wahrnehmung einer **Wohnraumproblematik**,
die sich auch im Anstieg der Immobilienpreise sowohl im Miet- als auch im Eigentümer-
markt äußert, hat sich in den letzten Jahren verfestigt. Im öffentlichen Diskurs werden vor
allem wohnungspolitische Entscheidungen in Frage gestellt und die weiterhin passive Rolle
der Politik kritisiert.

Ausgelöst durch diese Debatte sowie die nachvollziehbare Sorge, sich einen Umzug im
gewohnten Umfeld oder in das bevorzugte Quartier nicht mehr leisten zu können, entsteht
ein Ungerechtigkeitsempfinden quer durch alle Gesellschaftsschichten, das sich auch in
öffentlichen Protesten äußert.

In Berlin hat sich die Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen – Spekulation bekämp-
fen“ gebildet. Sie strebt einen Volksentscheid an, auf dessen Grundlage der Berliner Senat
ein Gesetz „zur Überführung von Immobilien sowie Grund und Boden in Gemeineigentum
zum Zwecke der Vergesellschaftung nach Art. 15 Grundgesetz“ erarbeiten soll. Betroffen
sein sollen „alle Unternehmen mit Gewinnerzielungsabsicht, gleich welcher Rechtsform, die
Wohnungen in einer Anzahl über dieser Schwelle [von 3.000 Wohnungen] in ihrem Bestand
haben (...)“. Diese Bestände sollen in Gemeineigentum überführt und in einer neu zu schaf-
fenden Anstalt öffentlichen Rechts „unter mehrheitlicher demokratischer Beteiligung von
Stadtgesellschaft, Mieter*innen und Belegschaft“ verwaltet werden.

Es gibt hierfür ein dreistufiges Verfahren: Stufe eins ist ein Antrag auf ein Volksbegehren.
Hierfür müssen 20.000 gültige Unterschriften innerhalb von sechs Monaten gesammelt
werden. Die Initiative hat im April mit dem Sammeln von Unterschriften begonnen und wird
diese (voraussichtlich) im Juni der Senatsverwaltung vorlegen. Es ist damit zu rechnen, dass
es dann zu einer verfassungsrechtlichen Überprüfung kommen wird.

Die zweite Stufe wäre dann ein Volksbegehren: In dieser Stufe müssen ca. 170.000 gültige
Unterschriften innerhalb von vier Monaten gesammelt werden. Waren die ersten beiden
Stufen erfolgreich, kommt es zu einem Volksentscheid. Dies ist vergleichbar mit einer
Parlamentswahl. Zur Abstimmung steht der Vorschlag des Volksbegehrens. Es gilt als an-
genommen, wenn ihm mehr als 50 % der Abstimmenden und mehr als 25 % der Wahlberech-
tigten zustimmen.

Ein erstes Gutachten, das die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen der Stadt
Berlin in Auftrag gegeben hat und von Rechtsanwalt Dr. Reiner Geulen vorgelegt wurde,
kommt zu dem vorläufigen Ergebnis, dass eine Enteignung vor der aktuellen Betrachtungs-
grundlage als unwahrscheinlich gilt: „[...] In Hinblick auf den avisierten Volksentscheid zur
Vergesellschaftung großer Wohnimmobilienbesitze besteht kein Anlass, in die wirtschafts-
politischen Frontdebatten der 50er- und 60er-Jahre zu Art. 15 GG einzutreten. Allerdings
wäre eine Vergesellschaftung unzulässig, wenn sie nicht erforderlich ist; es kann dahinsteh-
en, ob dies aus den immanenten Grenzen des Art. 15 GG folgt oder aus Art. 14 I GG. Dies
bedeutet, dass ein Vergesellschaftungsgesetz daraufhin zu überprüfen ist, ob das Ziel – die
Schaffung von angemessenem Wohnraum – auch ohne die Vergesellschaftung erreicht
werden kann.“

Das ist die rechtliche Betrachtungsweise – es gilt es jedoch zuallererst die Sorgen, die sich in dieser Initiative widerspiegeln, absolut ernst zu nehmen, denn sie betreffen das Zuhause der Menschen und damit ein hochemotionales Gut. Jedoch ist eine Versachlichung der Diskussion sinnvoll.

Enteignung schafft keinen neuen Wohnraum. Im Gegenteil: Die finanziellen Bürden für die öffentlichen Haushalte würde zukünftige Generationen über Gebühr belasten, ohne dass der Wohnungsknappheit entgegengewirkt worden wäre. Zudem wäre Enteignung ein dramatisches Signal für den **Wirtschaftsstandort Deutschland** und die grundsätzliche **sozioökonomische Ordnung** in Deutschland.

Zudem: Diese „Ideologische Grabenkämpfe“, wie sie zuletzt von Bundespräsident Dr. Frank-Walter Steinmeier nannte, lenken die Diskussion zunehmend von den effektiven Lösungsmöglichkeiten ab. Als Kosten für die Enteignung wurden zunächst 36 Milliarden Euro ermittelt. Dieses Geld, das der Stadt in dieser Form gar nicht zur Verfügung steht, könnte stattdessen in Bildung, Infrastruktur und Neubau investiert werden. **Es gibt keine Alternative zum Neubau.** Hier gibt es großen Nachholbedarf.

Vonovia hat vor vier Jahren damit begonnen, neu zu bauen, nachzuverdichten und dort, wo es geht, Bestandsgebäude um eine neue Etage aufzustocken. In dieser Zeit hat das Unternehmen Erfahrung, Know How und Kompetenzen in diesem Bereich aufgebaut und Architekten, Ingenieure und Handwerker eingestellt, um Bau- und Planungskapazitäten intern abzubilden. Das serielle Bauverfahren, bei dem ganze Module in der Fabrik vorgefertigt und vor Ort nur noch zusammengefügt werden, reduziert Kosten, Bauzeit sowie die Belastung der Anwohner. Mit dem Developmentgeschäft, das 2018 durch den Zusammenschluss mit der BUWOG hinzugekommen ist, wurde das Neubauprogramm nochmals ausgebaut und professionalisiert. So sollen allein 2019 rund 3.000 neue Wohnungen fertiggestellt werden, davon ebenfalls ein Teil als öffentlich geförderter Wohnraum mit einem Quadratmeterpreis von 6,50 €.

Dieses Volumen ist nicht ausreichend, um den Markttendenzen entgegenzuwirken. Warum in der Vergangenheit und auch heute noch zu wenig gebaut wird, lässt sich an drei Ebenen markieren. Zuerst: Es wird zu wenig Bauland ausgewiesen, es werden zu wenige Baugenehmigungen erteilt und dort, wo neu gebaut wird, sind die Kosten, auch aufgrund von Auflagen, zu hoch. Es fehlt also schlicht an den formalen Voraussetzungen.

Die zweite Ebene betrifft das sogenannte Sankt-Florians-Prinzip. Nachgefragte Städte werden immer enger. Freiflächen werden weniger, der Nachbar rückt näher. Das ist für Anwohner, die oftmals Jahrzehnte in einem Viertel zuhause sind, mit großen Veränderungen verbunden. Selbst wenn es ein Bewusstsein für diesen neuen Bedarf gibt, so ist es schwer zu verkraften, wenn er vor dem eigenen Fenster umgesetzt wird. Hier braucht es mehr Dialog. Die örtliche Politik ist oftmals das Sprachrohr derjenigen, die bereits im Quartier zuhause sind, nicht derjenigen, die dringend auf diesen neuen Wohnraum angewiesen sind. Im Ergebnis werden so jedoch wirtschaftlich schwächer aufgestellte Mieter von Besserverdienenden verdrängt oder haben erst gar keine Chance, in einen bevorzugten Stadtteil zu ziehen. Diese Vielfalt ist jedoch wichtig für lebendige und langfristig stabile Quartiere.

Die dritte Ebene betrifft die Prozesse. Schnelle Baugenehmigungsverfahren, Typengenehmigungen und weniger Auflagen, die zum Beispiel die Parkplatzverordnung betreffen, könnten den Bau neuer Wohnungen wesentlich beschleunigen.

Vonovia ist Teil der Lösung

Die Fakten:

1. Der **Mieter** in seiner Wohnung und in seinem Quartier steht im Mittelpunkt des unternehmerischen Handelns. Vonovia handelt für und nicht gegen ihre Kunden. Das bedeutet: Ansprechpartner vor Ort, Transparenz bei Mieten und Nebenkosten, vorausschauende Instandhaltung, Umfeld- und Quartiersentwicklung zur Anhebung der Wohnqualität im Ganzen und energetische Modernisierung für den Klimaschutz im Sinne eines zukunftsgerichteten Handelns. Vonovia beschäftigt insgesamt 10.000 Mitarbeiter, den überwiegenden Teil davon in den Bereichen des lokalen und zentralen Kundenservice und der Technik- und Wohnumfeldorganisation.
2. Vonovia übernimmt Verantwortung für Quartiere und gibt Menschen ein Zuhause – auch denjenigen, die es in ihrer Heimat verloren haben. In den letzten drei Jahren hat das Unternehmen rund 8.000 Wohnungen an geflüchtete Personen oder Familien vermietet. Dabei achtet Vonovia darauf, dass Hausgemeinschaften und Quartiere ausgewogen und vielfältig bleiben. Integration ist auch eine Aufgabe der Wohnungswirtschaft und ihr Gelingen beginnt in funktionierenden Nachbarschaften.
3. Die originären **Mietsteigerungen** betrugen 2018 rund 1,3 % im Vergleich zur Inflationsrate von 1,8 %. Die durchschnittliche Mieterhöhung nach Modernisierung im Jahr 2018 betrug 1,50 €/m². Vonovia hat sich über das Gesetz hinaus verpflichtet, keine Modernisierungsprojekte umzusetzen, die Kunden mit einer Umlage von mehr als 2,00 €/m² belasten würden. Das Unternehmen respektiert nicht nur die gesetzlichen Rahmenbedingungen und die Mietspiegel der Kommunen und Verbände, sondern hat darüber hinaus ein Härtefallmanagement eingerichtet, damit niemand aus seiner Wohnung „hinausmodernisiert“ wird.
4. Der Deutsche Mieterbund hat Ende 2018 den aktuellen **Betriebskostenspiegel** für das Jahr 2016 veröffentlicht und weist dort einen Bundesdurchschnitt für Betriebskosten von 2,79 €/m² und Monat aus. Im gleichen Zeitraum lagen die Nebenkosten bei Vonovia mit rund 2,61 €/m² und Monat um rund 7 % unter dem bundesweiten Durchschnitt des Deutschen Mieterbundes. Bei den eigens von Vonovia erbrachten Leistungen liegen die Kosten sogar nochmals darunter. Die Gebäudereinigung zum Beispiel hat Vonovia um rund 16 % günstiger erbracht, als es das durchschnittliche Ergebnis des Mieterbundes ausweist. Dabei werden von 714.192 Abrechnungen 5 % oder 36.009 mit Einsprüchen beanstandet und schließlich 0,7 % oder 5.145 durch Erstattungen stattgegeben. Darin sind auch Fälle enthalten, in denen eine weitere Bearbeitung für Vonovia unwirtschaftlich ist oder im Sinne des guten Miteinanders mit dem Kunden auf Gerichtsprozesse verzichtet bzw. aus Kulanz einer Auseinandersetzung beigegeben wird. Es ist das klar formulierte Ziel, die Fehlerquote weiter zu reduzieren, denn jeder Fehler ist einer zu viel und darf nicht wiederholt werden. Von den Nebenkosten sind rund 35 % vom Verbrauch, und damit direkt von den Mietergewohnheiten, abhängig. Weitere rund 24 % resultieren aus Versicherungen, Steuern und Abgaben. Weitere 36 % entfallen auf Leistungen, zu denen der Eigentümer verpflichtet ist bzw. sich verpflichtet fühlt; z. B. die Wartung technischer Anlagen, Verkehrssicherungspflichten oder die Pflege des Wohnumfelds. Diejenigen Dienstleistungen, die Vonovia in Eigenleistung erbringt, wie etwa Hausmeister-, Wohnumfeld- und Winterdienst, werden zu marktüblichen Konditionen erbracht und orientieren sich sowohl am Wirtschaftlichkeitsgebot für Betriebskosten als auch an den lokalen Betriebskostenspiegeln als Richtwert. Das Insourcing dieser Leistungen ermöglicht es, die Leistungen in gleichbleibend hoher Qualität mit eigenen Mitarbeitern zu erbringen. Die kritisch betrachteten Konzerngesellschaften sind dabei ein organisatorisches Mittel des Insourcings, um gleichartige Tätigkeiten der über 10.000 Mitarbeiter im Konzern zu marktüblichen Verrechnungspreisen zu bündeln.

5. Zusätzlich wendete Vonovia für **Instandhaltungen** rund 430,4 Mio. € (2017: 346,2 Mio. €) auf. Dies entspricht 17,72 €/m² Wohnfläche und somit einem Anstieg von 12,9 % gegenüber dem Vorjahr (2017: 15,70 €/m²). Durch diesen Anstieg liegt die Instandhaltungskostenquote von Vonovia oberhalb des Durchschnitts, den die GdW Jahresstatistik für das Jahr 2017 an Instandhaltungsaufwendungen der Mitgliedsunternehmen mit durchschnittlich 15,84 €/m² ausweist.
6. 2018 wurden 384 Mio. € an Bardividende gezahlt, das entspricht in etwa dem Erlös des Verkaufes einzelner Wohnungen im gleichen Jahr (Erlöse aus der Veräußerung Recurring Sales: 356,1 Mio. €).

Ergebnisentstehung und -verwendung

Vonovia hat im abgelaufenen Geschäftsjahr einen nachhaltigen operativen Cashflow in Form des sogenannten FFO 1 in Höhe von 1.064,7 Mio. € erwirtschaftet. Davon sind 1.006,0 Mio. € als Investitionen wieder in die Bestände zurückgeflossen. Die Akquisition der BUWOG wurde fremdfinanziert und die Akquisition der Victoria Park wurde durch eine Kapitalerhöhung durch die Aktionäre finanziert.

Die Rechnungslegung nach IFRS zeigt für die Immobilienwirtschaft generell höhere Ergebnisse als dies eine Rechnungslegung nach HGB täte, da im Falle der HGB-Rechnungslegung keine Immobilienbewertungen erfolgen und zusätzlich im Vergleich zu IFRS laufende planmäßige Abschreibungen das Periodenergebnis mindern. Weiterhin sind die Aktivierungsregeln nach HGB restriktiver.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN DEN ERSTEN DREI MONATEN 2019

Im Überblick

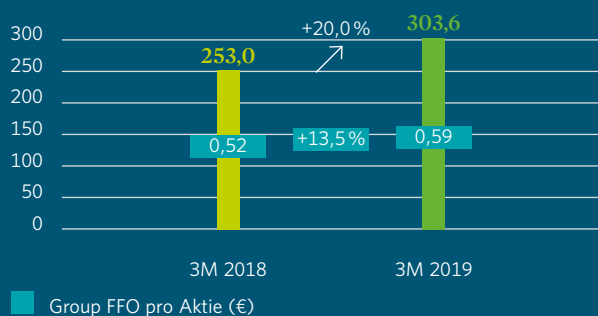
Vonovia startete erfolgreich in das Geschäftsjahr 2019. In den ersten drei Monaten haben wir unsere bisherige Geschäftsstrategie unverändert fortgesetzt. Mit über 240 Mio. € Investitionen in Modernisierung und Neubauprojekte im 1. Quartal 2019 ist das Investitionsprogramm weiterhin der wesentliche Treiber 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

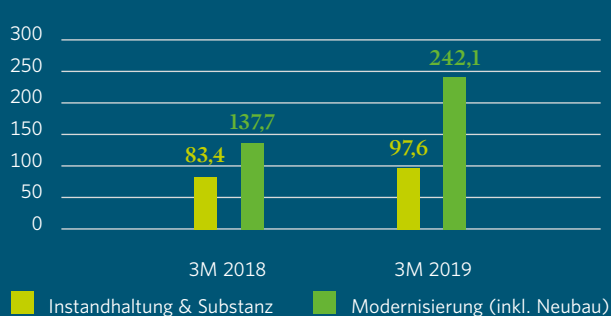
in Mio. €



Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung erneut ausgebaut

Investitionen

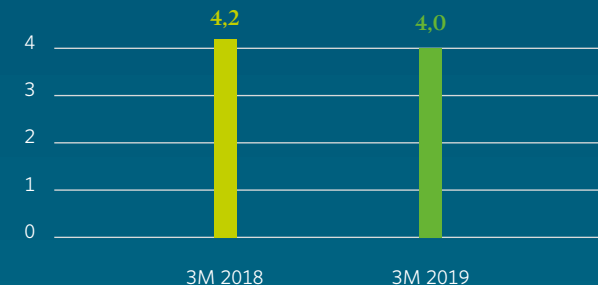
in Mio. €



Organisches Mietwachstum

Mietsteigerung organisch

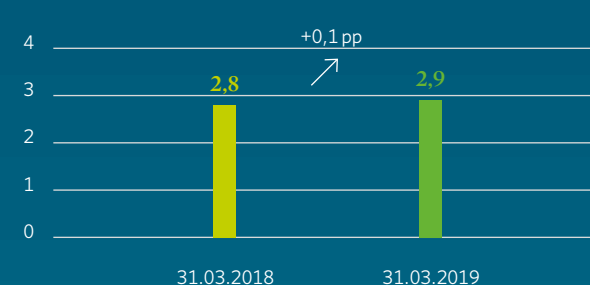
in %



Leerstand

Leerstandsquote

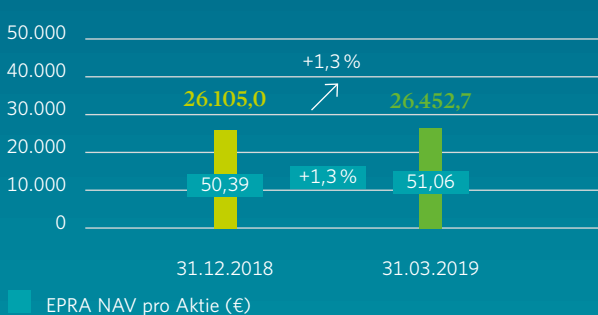
in %



Nettovermögen erhöht

EPRA NAV

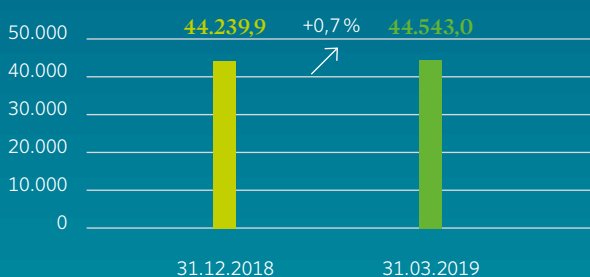
in Mio. €



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.

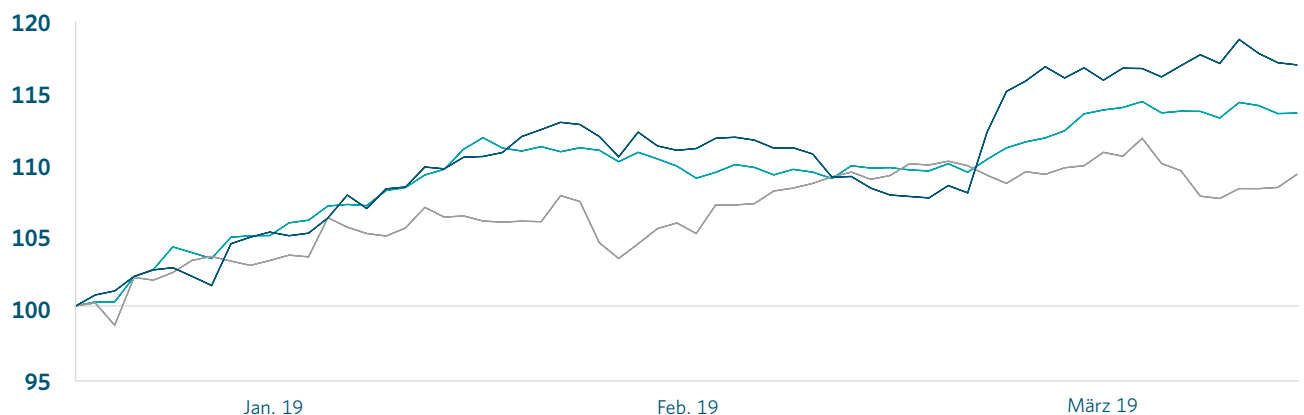
Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum Ende des 1. Quartals 2019 23,9 Mrd. €.

Entwicklung des Aktienkurses

■ Vonovia SE ■ DAX ■ FTSE EPRA Nareit Development Europe

Quelle: FactSet

in %



Aktionärsstruktur

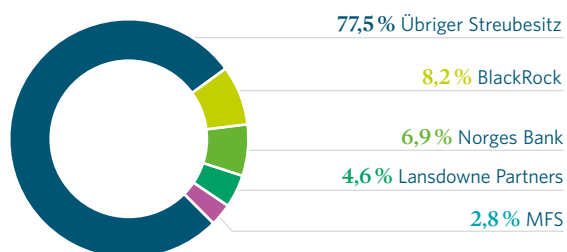
Das nachfolgende Diagramm zeigt die zuletzt von Aktionären gemeldeten Stimmrechte nach §§ 33, 34 WpHG, bezogen auf das aktuelle Grundkapital. Zu beachten ist, dass sich die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht gegenüber der Gesellschaft innerhalb der jeweiligen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

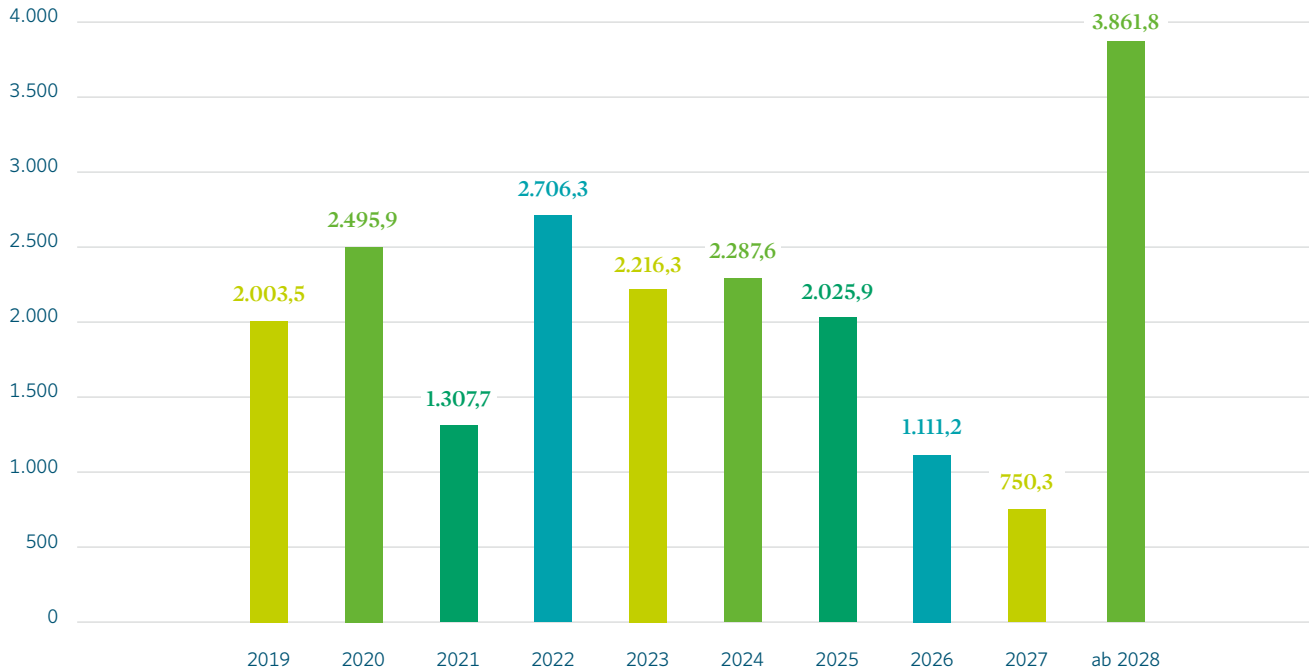
Die Vonovia Finance B.V. hat aktuell insgesamt ein Volumen in Höhe von 14,8 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 12,4 Mrd. € unter dem EMTN-Programm zum Stichtag 31. März 2019. Das Gesamtvolumen enthält ferner 1,7 Mrd. € an sogenannten Hybridanleihen, von denen 1,0 Mrd. € als Eigenkapital ausgewiesen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

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

24	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
25	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
26	Konzernbilanz
28	Konzern-Kapitalflussrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	01.01.-31.03.2018	01.01.-31.03.2019
Erlöse aus der Vermietung	589,3	694,2
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	10,7	17,5
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	600,0	711,7
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	114,0	154,5
Buchwert der veräußerten Immobilien	-105,8	-137,1
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	8,7	6,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	16,9	23,4
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	-	59,4
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-	-46,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	-	13,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-	56,9
Aktivierete Eigenleistungen	105,6	138,5
Materialaufwand	-280,2	-334,5
Personalaufwand	-111,8	-133,9
Abschreibungen und Wertminderungen	-9,0	-16,5
Sonstige betriebliche Erträge	22,6	24,3
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-5,6	-5,5
Gewinne aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten	1,1	1,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-56,8	-58,7
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	0,3	0,1
Finanzerträge	9,3	11,2
Finanzaufwendungen	-85,0	-115,3
Ergebnis vor Steuern	207,4	316,1
Ertragsteuern	-78,2	-114,7
Periodenergebnis	129,2	201,4
davon entfallen auf:		
Anteilseigner von Vonovia	116,2	185,2
Hybridkapitalgeber von Vonovia	7,4	7,4
Nicht beherrschende Anteilseigner	5,6	8,8
Ergebnis pro Aktie (verwässert und unverwässert) in €	0,24	0,36

Konzern- Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.-31.03.2018	01.01.-31.03.2019
Periodenergebnis	129,2	201,4
Cashflow Hedges		
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-9,1	-0,7
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	3,7	0,2
Realisierte Gewinne/Verluste	8,6	-1,3
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	-2,8	1,2
Summe	0,4	-0,6
Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung		
Änderungen der Periode	-	-12,8
Realisierte Gewinne/Verluste	-	-
Summe	-	-12,8
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können	0,4	-13,4
EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis		
Änderungen der Periode	24,3	30,4
Steuern auf Änderungen der Periode	-0,2	-0,4
Summe	24,1	30,0
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen		
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	-	-23,1
Steuereffekt	-	7,7
Summe	-	-15,4
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	24,1	14,6
Sonstiges Ergebnis	24,5	1,2
Gesamtergebnis	153,7	202,6
davon entfallen auf:		
Anteilseigner von Vonovia	140,7	187,7
Hybridkapitalgeber von Vonovia	7,4	7,4
Nicht beherrschende Anteilseigner	5,6	7,5

Konzernbilanz

Aktiva

in Mio. €	31.12.2018	31.03.2019
Immaterielle Vermögenswerte	2.943,2	2.940,2
Sachanlagen	250,4	329,6
Investment Properties	43.490,9	44.055,6
Finanzielle Vermögenswerte	888,8	222,8
Sonstige Vermögenswerte	12,2	12,2
Latente Steueransprüche	54,1	54,1
Langfristige Vermögenswerte	47.639,6	47.614,5
Vorräte	8,8	9,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	493,1	288,9
Finanzielle Vermögenswerte	0,8	14,0
Sonstige Vermögenswerte	114,4	200,3
Laufende Ertragsteueransprüche	170,2	119,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	547,7	1.873,2
Immobilienvorräte	307,1	319,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	105,9	36,9
Kurzfristige Vermögenswerte	1.748,0	2.860,9
Summe Aktiva	49.387,6	50.475,4

Passiva

in Mio. €	31.12.2018	31.03.2019
Gezeichnetes Kapital	518,1	518,1
Kapitalrücklage	7.183,4	7.183,4
Gewinnrücklagen	9.942,0	10.381,6
Sonstige Rücklagen	236,7	-38,2
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	17.880,2	18.044,9
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber	1.001,6	1.011,5
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia und der Hybridkapitalgeber	18.881,8	19.056,4
Nicht beherrschende Anteile	782,3	786,8
Eigenkapital	19.664,1	19.843,2
Rückstellungen	616,7	634,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4,4	2,9
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	17.437,5	18.051,8
Derivate	69,8	74,7
Verbindlichkeiten aus Leasing	94,7	423,9
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	24,2	24,2
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	56,1	53,0
Sonstige Verbindlichkeiten	42,5	30,6
Latente Steuerschulden	7.231,9	7.302,8
Langfristige Schulden	25.577,8	26.598,3
Rückstellungen	450,5	471,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	239,1	207,3
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	2.698,5	2.827,9
Derivate	41,4	40,4
Verbindlichkeiten aus Leasing	4,7	26,4
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	9,0	7,0
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	104,7	106,4
Sonstige Verbindlichkeiten	597,8	347,5
Kurzfristige Schulden	4.145,7	4.033,9
Schulden	29.723,5	30.632,2
Summe Passiva	49.387,6	50.475,4

Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01.-31.03.2018	01.01.-31.03.2019
Periodenergebnis	129,2	201,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-	-56,9
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-8,7	-6,0
Abschreibungen	9,0	16,5
Zinsaufwendungen/-erträge	83,0	112,5
Ertragsteuern	78,2	114,7
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties	-8,2	-17,4
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten	0,1	-
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-0,4	1,9
Veränderung des Nettoumlaufvermögens	-11,3	23,7
Ertragsteuerzahlungen	-8,2	22,2
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	262,7	412,6
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	119,6	325,8
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten	2,7	696,3
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-156,7	-366,0
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte	-21,7	-14,2
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel	-2.447,4	-
Zinseinzahlungen	3,2	2,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.500,3	644,6

in Mio. €	01.01.-31.03.2018	01.01.-31.03.2019
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner	-4,2	-4,7
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	3.167,8	1.951,0
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	-278,0	-1.205,8
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzierungsleasing	-	-7,7
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	-37,5	-15,4
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten	-1,7	-14,7
Auszahlungen für den Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	-3,7	-339,4
Zinsauszahlungen	-42,0	-95,0
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

* Davon mit Verfügungsbeschränkungen 70,9 Mio. € (31.03.2018: 98,8 Mio. €).

Bestandsinformationen

Vonovia bewirtschaftet zum 31. März 2019 einen eigenen Immobilienbestand mit einem Verkehrswert von 44,5 Mrd. €. Unsere Wohnungen befinden sich überwiegend in Regionen mit positiven wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungsperspektiven.

Portfoliostruktur

31.03.2019	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m²)
	(in Mio. €)	(in €/m²)			
Strategic	34.602,7	1.685	323.377	2,8	6,60
Operate	8.706,5	1.686	74.920	3,0	6,88
Invest	25.896,1	1.685	248.457	2,7	6,51
Recurring Sales	3.610,1	1.818	28.975	3,0	6,74
Non-core Disposals	571,8	1.255	5.321	6,5	6,08
Vonovia Deutschland	38.784,6	1.688	357.673	2,9	6,60
Vonovia Österreich	2.493,2	1.354	22.649	4,6	4,51
Vonovia Schweden	1.781,2	1.602	14.287	1,4	9,10
Gesamt	43.059,0	1.661	394.609	2,9	6,56

Um die Transparenz in der Darstellung des Portfolios zu erhöhen, gliedern wir unser Portfolio ergänzend nach **15 Regionalmärkten**. Dabei handelt es sich um Kernstädte und deren Umland, vor allem Metropolregionen. Mit diesen für Vonovia besonders relevanten Regionalmärkten nehmen wir eine Zukunftsperspektive ein und geben einen Überblick über unser strategisches Kernportfolio in Deutschland.

Verteilung des strategischen Wohnungsbestands nach Regionalmärkten

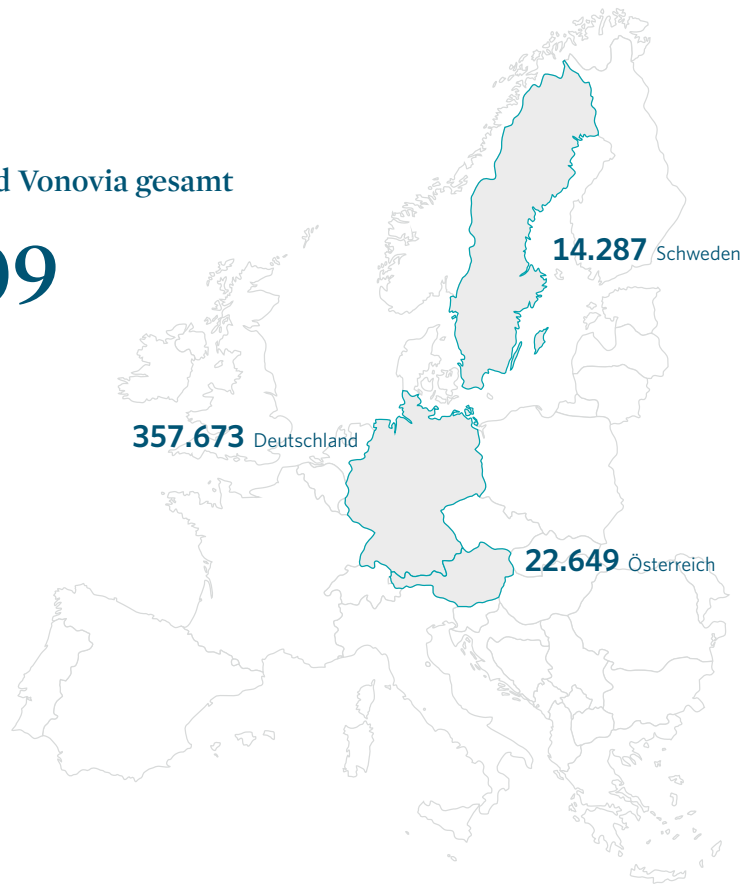
31.03.2019	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m²)**
	(in Mio. €)	(in €/m²)			
Regionalmarkt					
Berlin	6.583,4	2.382	42.027	1,5	6,69
Rhein-Main-Gebiet	3.945,1	2.208	27.537	1,6	8,11
Rheinland	3.441,3	1.752	28.818	2,8	7,07
Südliches Ruhrgebiet	3.379,3	1.252	43.408	3,8	5,97
Dresden	3.126,4	1.368	38.452	3,6	6,06
Hamburg	2.466,0	1.924	19.839	2,1	6,98
München	2.049,8	3.135	9.667	1,1	8,10
Stuttgart	1.935,9	2.171	13.808	2,0	7,82
Kiel	1.916,2	1.376	23.377	2,2	6,20
Hannover	1.633,1	1.559	16.317	3,5	6,52
Nördliches Ruhrgebiet	1.566,4	963	26.076	3,7	5,67
Bremen	1.081,4	1.463	11.860	3,9	5,69
Leipzig	869,9	1.399	9.190	3,8	5,97
Westfalen	792,5	1.272	9.495	3,9	6,00
Freiburg	603,3	2.166	4.034	1,9	7,34
Sonstige Strategische Standorte	2.638,2	1.514	26.838	3,2	6,60
Gesamt strategische Standorte Deutschland	38.028,3	1.698	350.743	2,8	6,61

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 1.484,1 Mio. €, davon 401,0 Mio. € unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, 364,7 Mio. € Anlagen im Bau, 537,5 Mio. € Development und 180,9 Mio. € Sonstige.

** Darstellung nach landesspezifischer Definition.

Wohnungsbestand Vonovia gesamt

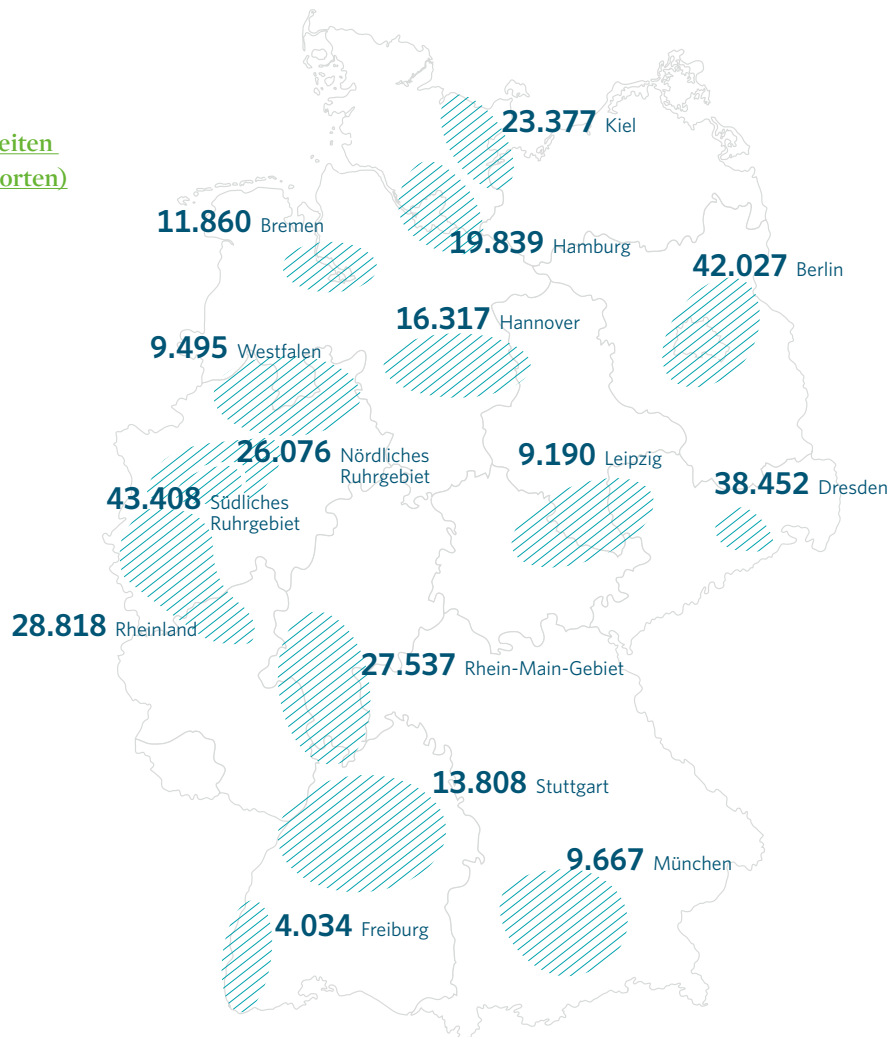
394.609



Wohnungsbestand nach Regionalmärkten

(einschließlich 26.838 Wohneinheiten
an sonstigen strategischen Standorten)

350.743



Finanzkalender

7. Mai 2019

Veröffentlichung des 3-Monats-Zwischenberichts 2019

16. Mai 2019

Hauptversammlung

2. August 2019

Veröffentlichung des Halbjahres-Zwischenberichts 2019

5. November 2019

Veröffentlichung des 9-Monats-Zwischenberichts 2019

Kontakt

Vonovia SE

Universitätsstraße 133
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

Hinweis

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

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

Disclaimer

Dieser Zwischenbericht 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 2018 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Zwischenbericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Zwischenbericht 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 2019
© Vonovia SE, Bochum

