

Zwischenfinanzbericht Vonovia SE

zum 1. Halbjahr 2016

VONOVIA

Kennzahlen

in Mio. €			
Finanzielle Kennzahlen	H1 2016	H1 2015	Veränderung in %
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	774,7	628,0	23,4
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	535,6	406,0	31,9
Bereinigtes EBITDA Extension	26,0	21,1	23,2
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	850,5	221,4	284,1
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	46,5	19,5	138,5
Bereinigtes EBITDA	604,6	445,7	35,7
EBITDA IFRS	543,9	386,1	40,9
Zinsaufwand FFO	-162,8	-152,7	6,6
FFO 1	387,8	269,0	44,2
davon entfallen auf Aktionäre	362,3	246,4	47,0
davon entfallen auf EK-Hybrid	20,0	12,8	56,3
davon entfallen auf Minderheiten	5,5	9,8	-43,9
FFO 2	409,3	283,8	44,2
AFFO	358,7	229,3	56,4
FFO 1 pro Aktie in €*	0,83	0,71	16,6
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	-	-	-
EBT	257,8	144,2	78,8
Periodenergebnis	147,9	84,9	74,2
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	432,9	313,2	38,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	318,0	-2.110,9	-
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-748,9	546,5	-
Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen	295,3	265,2	11,3
davon für Instandhaltungen und Substanzwahrung	148,3	147,2	0,7
davon für Modernisierung	147,0	118,0	24,6
in Mio. €			
Bilanzielle Kennzahlen	30.06.2016	31.12.2015	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	23.794,1	24.157,7	-1,5
Bereinigter EPRA NAV	10.952,8	11.273,5	-2,8
Bereinigter EPRA NAV pro Aktie in €**	23,50	24,19	-2,8
LTV in %**	47,4	46,9	0,5 pp
Nicht-finanzielle Kennzahlen	H1 2016	H1 2015	Veränderung in %
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	394.285	389.950	1,1
davon eigene Wohnungen	340.442	348.216	-2,2
davon Wohnungen Dritter	53.843	41.734	29,0
Anzahl erworbener Einheiten	2.440	148.709	-98,4
Anzahl verkaufter Einheiten	19.135	4.050	372,5
davon Verkäufe Privatisierung	1.441	1.221	18,0
davon Verkäufe Non-Core	17.694	2.829	525,5
Leerstandsquote in %	2,8	3,5	-0,7 pp
Monatliche Ist-Miete in €/m²	5,89	5,58	5,6
Monatliche Ist-Miete in €/m² like-for-like***	5,81	5,65	2,8
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. Juni)	6.909	5.877	17,6
in Mio. €			
EPRA Kennzahlen	30.06.2016	31.12.2015	Veränderung in %
EPRA NAV	13.671,7	13.988,2	-2,3
EPRA NAV pro Aktie in €**	29,34	30,02	-2,3
	H1 2016	H1 2015	Veränderung in %
EPRA Leerstandsquote in %	2,6	3,2	-0,6 pp

* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.06.2016: 466.000.624, 30.06.2015: 358.462.018, Vorjahreswert TERP-adjusted

** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.06.2016: 466.000.624, 31.12.2015: 466.000.624

*** Inkl. GAGFAH, Franconia ohne SÜDEWO

Inhalt

2-6

Brief des Vorstands – 3

7-28

Konzernzwischenlagebericht

Vonovia SE am Kapitalmarkt – 8

Grundlagen des Konzerns – 10

Wirtschaftsbericht – 14

Nachtragsbericht – 26

Chancen und Risiken – 26

Corporate Governance – 26

Prognosebericht – 27

31-56

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung – 32

Konzern-Gesamtergebnisrechnung – 33

Konzernbilanz – 34

Konzern-Kapitalflussrechnung – 36

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung – 38

Ausgewählte erläuternde

Konzernanhangangaben gemäß IFRS – 40

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht – 57

Versicherung der gesetzlichen Vertreter – 58

Glossar – 59

Kontakt – 62

Finanzkalender – 63

Von links nach rechts:
Dr. A. Stefan Kirsten,
Rolf Buch, Gerald Klinck,
Klaus Freiberg



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,



wie schon für das 1. Quartal können wir Ihnen auch für das 1. Halbjahr 2016 von positiven Entwicklungen berichten. Auf Grundlage unserer bewährten Strategie wachsen wir weiter und verbessern die für uns wichtigen Kennzahlen. Im Zuge dessen haben wir unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2016 abermals angehoben.

Für das Gesamtjahr erwarten wir ein FFO 1 (Funds from Operations) zwischen 740 Mio. € und 760 Mio. €. Dies entspricht einem Anstieg um 23 % gegenüber dem Vorjahr. Damit wird das FFO 1 pro Aktie voraussichtlich zwischen 1,59 € und 1,63 € liegen. Auf dieser Grundlage planen wir für dieses Jahr aktuell eine Dividende von 1,05 € je Aktie. Das entspricht gegenüber 2015 einem Plus von 12 %. Diese Dividende ist angesichts der erhöhten Prognose für das FFO 1 und unserer üblichen Ausschüttungsquote von 70 % zwar ein wenig konservativ; aber auch wenn aktuell keine größere Akquisition bevorsteht, so lässt sich das bis zum Jahresende derzeit nicht abschließend sagen. Sollte sich auch bis Anfang November bei der Berichterstattung für die ersten neun Monate des Jahres keine größere Akquisition abgezeichnet haben, beabsichtigen wir, die Dividende nach oben und auf die übliche Ausschüttungsquote anzuheben. Als Aktionär werden Sie also so oder so profitieren – entweder durch eine Akquisition oder durch eine höhere Dividende.

Für den EPRA NAV (Net Asset Value) pro Aktie gehen wir von einem Anstieg auf bis zu 31 € aus. Darin noch nicht enthalten sind die erwarteten positiven Effekte aus weiterhin steigenden Transaktionspreisen an vielen Standorten in Deutschland, die zu einer höheren Bewertung der Immobilienportfolien führen („Yield Compression“). Einen Ausblick auf den erwarteten NAV zum Jahresende inklusive Yield Compression werden wir Ihnen voraussichtlich mit dem Neun-Monatsbericht geben können.

Fundament für die erfreuliche Entwicklung unseres Unternehmens im 1. Halbjahr 2016 ist das Wachstum in unseren drei Segmenten: Im Segment Bewirtschaftung sank die Leerstandsquote im Stichtagsvergleich um 0,7 Prozentpunkte auf 2,8 %. Die Mieteinnahmen stiegen um 23,4 % auf 774,7 Mio. €. Die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter erhöhte sich bezogen auf denselben Wohnungsbestand zu den Stichtagen 30. Juni 2015 und 30. Juni 2016 (like-for-like-Betrachtung) um 2,8 % auf 5,81 €. Die Effekte aus Zu- und Verkäufen berücksichtigt, stieg die Ist-Miete pro Quadratmeter um 5,6 % von 5,58 € auf 5,89 €.

Im Segment Vertrieb veräußerte Vonovia im vergangenen Halbjahr insgesamt 19.135 Wohnungen. Zu den 15.551 Einheiten im 1. Quartal – darin enthalten die 13.570 Wohnungen an die LEG-Gruppe – kamen weitere Veräußerungen von insgesamt 3.584 Wohnungen. Zum anderen haben wir 1.441 Einheiten privatisiert und konnten damit einen Wertzuwachs von 34,5 % realisieren. Dies zeigt, dass wir mit unserer wertschöpfenden Portfoliostrategie gut vorankommen und damit den Anteil der Wohnungen im Kernbestand weiter erhöhen; die erzielten Mietsteigerungen belegen unseren Erfolg.

Im Segment Extension entwickelten wir unsere immobilienbezogenen Produkte und Dienstleistungen zielstrebig weiter. Dazu zählen unter anderem die Leistungen der unternehmenseigenen Handwerkerorganisation, die Pflege des Wohnumfelds, das Kabel-TV-Geschäft, das Auslesen von Wasser- und Wärmeverbräuchen sowie die Wohneigentumsverwaltung. Die Begleitung vor Ort ist eingespielt und unsere Zusatzangebote haben sich inzwischen deutschlandweit etabliert.

Konsolidiert bedeutet dies: Das FFO 1, unser operatives Ergebnis nach laufenden Zinsen und Steuern, stieg im 1. Halbjahr gegenüber dem Vorjahr um 44,2 % auf 387,8 Mio. €.

Auch auf dem Kapitalmarkt sind wir gut unterwegs: Unsere Aktie hielt sich im unruhigen Umfeld der vergangenen Monate stabil und notierte zum 30. Juni 2016 bei 32,75 €, das sind 15 % über dem Jahresschlusskurs. Damit konnte sich der Kurs deutlich positiv gegenüber dem DAX absetzen und Vonovia konnte mit einem stabilen Geschäftsmodell überzeugen. Zudem haben wir im Juni zwei weitere Anleihen in Höhe von insgesamt 1 Mrd. € platziert. Unsere erfreuliche Kursentwicklung und die jüngste Anleiheplatzierung beweisen, dass wir eine attraktive Aktie mit einer hohen Ausschüttung und einem nachhaltigen Wertzuwachs sowie ein nachgefragter Bond im Euroraum sind.

Damit das so bleibt, halten wir engen Kontakt zu unseren Investoren. Uns ist es wichtig, dass unsere Partner unser innovatives Geschäftsmodell verstehen und unserer Strategie vertrauen. Deshalb freut es uns sehr, dass unserer Einladung zum Capital Markets Day in diesem Jahr besonders viele Kapitalmarktpartner gefolgt sind und mehr über unser Unternehmen und unsere Innovationskraft erfahren haben.

Im Juni hat Großbritannien entschieden, die Europäische Union zu verlassen. Dieser Entschluss ist mit einem hohen Maß an wirtschaftlicher und politischer Unsicherheit verbunden: für Großbritannien, für die Europäische Union und weltweit. Auf das operative Geschäft von Vonovia wird das Referendum allerdings keine unmittelbaren negativen Auswirkungen haben. Unsere Immobilien befinden sich ausschließlich in Deutschland, damit unterliegen wir keinen Währungsrisiken; unser Geschäft erfolgt vom Lieferanten bis zum Endkunden vollständig in Euro.

Unsere Erwartungen für 2016 verdeutlichen: Wir sind mit unserem langfristig ausgelegten Geschäftsmodell und unserer soliden Finanzierungsstruktur gut aufgestellt. Konjunkturelle Schwankungen wirken sich nicht wesentlich auf unser operatives Geschäft aus – das gilt auch und vor allem in den aktuell unsicheren Zeiten am Kapitalmarkt.

Weniger unabhängig sind wir von den regulatorischen Rahmenbedingungen in Deutschland. Der Wohnungsmangel spitzt sich in vielen Ballungsräumen weiter zu. Statt der bis 2020 jährlich erforderlichen 400.000 Wohnungen wurden auch 2015 wieder deutlich weniger gebaut, nämlich lediglich rund 250.000, die meisten davon nicht in dem für uns relevanten Marktsegment „bezahlbarer Wohnraum“. Obwohl die heutigen Standards bereits mehr als umfassend sind, verteuern immer neue Auflagen das Bauen weiter. Damit wir gerade für Familien, Studenten und Senioren neue Wohnungen schaffen können, brauchen wir jedoch vor allem mehr Flexibilität und pragmatische Lösungen. Hier müssen Unternehmen und Politik gemeinsam an einem Strang ziehen, um die große Herausforderung zu meistern.

Wir kommen unserer gesellschaftlichen Verpflichtung nach, das Wohnen in Deutschland bezahlbar und attraktiv zu halten – als wirtschaftlich agierender Partner mit hohem Interesse an zufriedenen Mietern. Unser Modernisierungsprogramm ist auf Kurs und unsere Versprechen gegenüber allen Stakeholdern halten wir, wie bisher, ein.

Details zur Entwicklung im 1. Halbjahr 2016 finden Sie in den nachfolgenden Ausführungen. Die guten Ergebnisse verdanken wir dem engagierten Einsatz von inzwischen rund 6.900 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, denen an dieser Stelle mein ausdrücklicher Dank gilt.

Ihnen, sehr verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, danke ich im Namen meiner Vorstandskollegen und unserem Führungsteam für Ihr anhaltendes Vertrauen!

Bochum, im August 2016

Ihr

Rolf Buch
Vorsitzender des Vorstands

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'R' followed by a series of loops and a horizontal stroke.

Rolf Buch (CEO)

Konzernzwischen- lagebericht

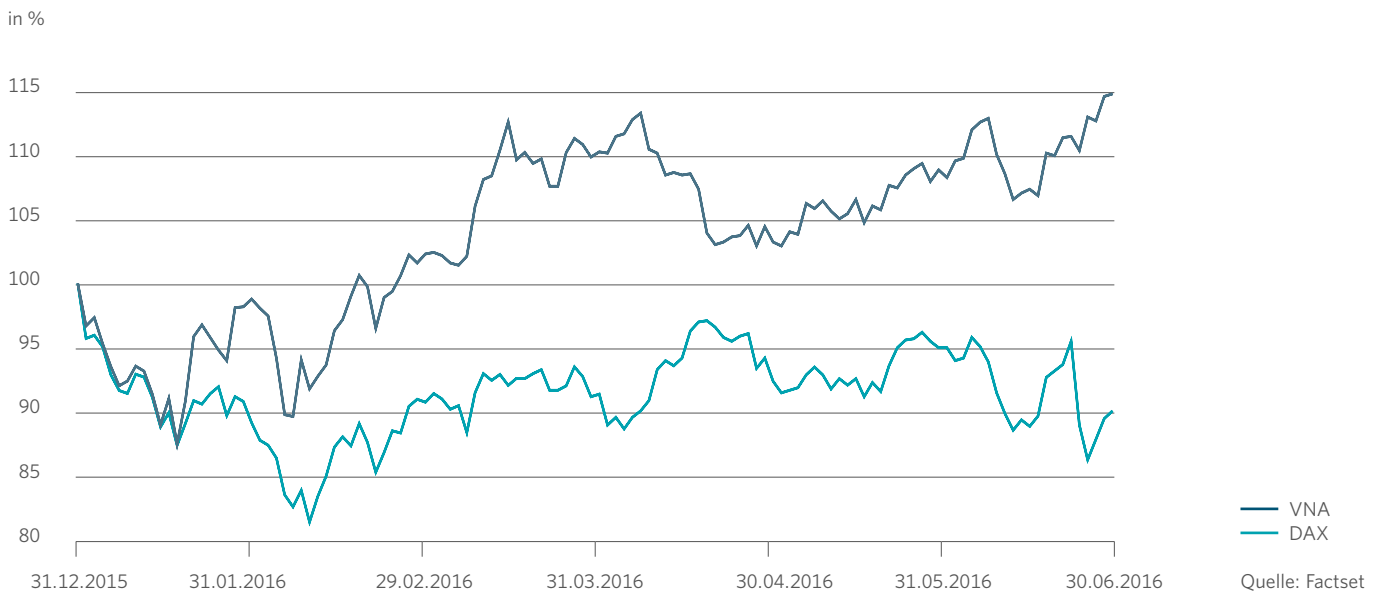


Vonovia SE am Kapitalmarkt – 8
Grundlagen des Konzerns – 10
Wirtschaftsbericht – 14
Nachtragsbericht – 26
Chancen und Risiken – 26
Corporate Governance – 26
Prognosebericht – 27

Vonovia SE am Kapitalmarkt



Kursentwicklung der Vonovia Aktie



In den ersten sechs Monaten des Jahres 2016 stieg die Vonovia Aktie um ca. 15 %, ausgehend von einem Schlusskurs vom 31. Dezember 2015 von 28,55 € und einem Schlusskurs am 30. Juni 2016 von 32,75 €. Im gleichen Zeitraum verlor der DAX rund 10 % von 10.743 Punkten (31. Dezember 2015) auf 9.680 Punkte.

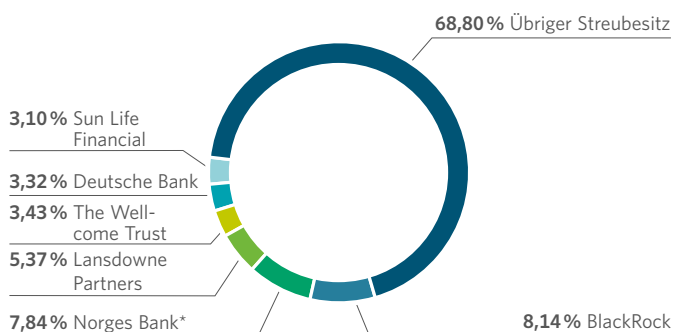
Die Aktie von Vonovia konnte sich insbesondere aufgrund des anhaltenden Niedrigzinsumfeldes als sichere Anlage von der schwachen DAX-Performance abkoppeln. Erschwerend für den DAX kommt hinzu, dass durch die Brexit-Thematik Unsicherheit auf den weltweiten Kapitalmärkten herrscht. Für die Vonovia SE sehen wir keine unmittelbaren negativen

Auswirkungen, die von dem Volksentscheid in Großbritannien ausgehen. Wir sind mit unserem langfristig ausgelegten, nationalen Geschäftsmodell und unseren diversifizierten Kapitalmarktinstrumenten weitestgehend unabhängig von konjunkturellen Schwankungen. Das stabile Geschäftsmodell und das attraktive Risiko- und Renditeprofil von deutschen Immobilienaktien im Allgemeinen und Vonovia im Besonderen sorgt für eine anhaltende Nachfrage nach unserer Aktie, auch und gerade in volatilen Zeiten.

Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum 30. Juni 2016 rund 15,3 Mrd. €.

Aktionärsstruktur

Streubesitz und Verteilung wesentlicher Anteilseigner (per 30. Juni 2016)



* Beteiligungshöhe zum 26. Oktober 2015, wie am 27. Oktober 2015 schriftlich von Norges mitgeteilt. Die letzte Stimmrechtsmitteilung nach den Vorschriften des WpHG von Norges erfolgte am 25. August 2014 und weist eine Beteiligungshöhe von 8,85 % auf Basis eines Grundkapitals von 240.242.425 € aus.

Nach der Definition des Streubesitzes der Deutschen Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank nicht dem Freefloat zuzurechnen. Somit beträgt der Streubesitz der Vonovia Aktie am 30. Juni 2016 92,16 %.

Entsprechend der langfristig strategischen Ausrichtung von Vonovia sind auch die größten Einzelaktionäre langfristig ausgerichtete Investoren wie Pensionskassen und Fonds.

Hauptversammlung 2016

Die ordentliche Hauptversammlung der Vonovia SE fand am 12. Mai 2016 in Düsseldorf statt. 68,65 % des Grundkapitals waren vertreten. Alle Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit beschlossen, so auch der Vorschlag, 0,94 € je Aktie als Dividende an die Aktionäre auszuschütten. Dies entspricht einer Dividenden-Rendite von 3,3 %, bezogen auf den Schlusskurs der Aktie zum Stichtag 31. Dezember 2015 von 28,55 €. Die Dividende für das Geschäftsjahr 2015 wurde aus dem steuerlichen Einlagekonto ausgeschüttet. Daher wurde die Dividende an die Aktionäre ohne Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag ausbezahlt.

Investor-Relations-Aktivitäten

Die Vonovia SE pflegt einen transparenten und kontinuierlichen Dialog mit ihren Aktionären und potenziellen Investoren. Vonovia hat im 1. Halbjahr 2016 an insgesamt neun Investorenkonferenzen und zwölf Roadshows an den wichtigen europäischen, nordamerikanischen und asiatischen Finanzmarktplätzen teilgenommen. Darüber hinaus gab es zahlreiche Einzelgespräche sowie Telefonkonferenzen mit Investoren und Analysten, um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren. Im 1. Halbjahr 2016 spielten in der Kommunikation mit Investoren vor allem die folgenden Themen eine bedeutende Rolle: Bewertung, Modernisierung, innovative Bewirtschaftung von Immobilien, Immunität des Geschäftsmodells der Vonovia

SE gegenüber makroökonomischen Schwankungen, Stellenwert von Akquisitionen und organischem Wachstum.

Des Weiteren hat das Investor-Relations-Team zahlreiche Bestandsbesichtigungen für interessierte Investoren und Analysten organisiert und durchgeführt. Das Ziel dieser Veranstaltungen ist, den Teilnehmern das Immobilienportfolio und die Prozesse von Vonovia aus erster Hand vorzustellen. Zusätzlich hat Investor Relations auf Informationsveranstaltungen für Privataktionäre ausführliche Präsentationen zu Vonovia und dem deutschen Wohnimmobilienmarkt gehalten.

Am 6. und 7. Juni 2016 fand unser dritter Capital Markets Day mit 55 externen Teilnehmern in Essen statt. Ausschlaggebend für den Veranstaltungsort war das Eltingviertel im Essener Norden. Gemeinsam mit Partnern entwickelt Vonovia dieses Quartier zu einem lebendigen Wohnviertel. Bei einem Rundgang überzeugten sich die Teilnehmer davon, dass sich nachhaltige Quartiersentwicklung bei Vonovia aktiv in der Umsetzung befindet.

Ziele der Investor-Relations-Arbeit für das 2. Halbjahr 2016

Auch in der zweiten Hälfte des Jahres 2016 werden wir unsere offene Kommunikation gegenüber dem Kapitalmarkt fortsetzen. Diverse Roadshows und Konferenzen sind bereits geplant und können dem Finanzkalender auf unserer Investor-Relations-Webseite entnommen werden.

Empfehlungen der Analysten

Aktuell verfassen 24 internationale Analysten regelmäßig Studien über Vonovia (Stand: 30. Juni 2016). Zum 30. Juni 2016 lag der durchschnittliche Zielkurs bei 32,90 €. Es sprachen 57 % eine Kauf-Empfehlung aus, 30 % eine Halten-Empfehlung, wohingegen lediglich 13 % die Aktie für einen Verkauf einstufen.

Informationen zur Aktie

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €
Gesamtaktienanzahl	466,0 Millionen
Grundkapital in €	466.000.624 €
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	VNA
Common Code	94567408
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt
Indizes und Gewichtung	DAX (1,7 %), Stoxx Europe 600 (0,2 %), MSCI Germany (1,7 %), GPR 250 (1,2 %), FTSE EPRA/NAREIT Europe Index (7,8 %)

Grundlagen des Konzerns



Unternehmen und Geschäftsmodell

Im 2. Quartal 2016 haben wir unser Geschäftsmodell erfolgreich fortgesetzt. Damit steht Vonovia weiterhin für ein erfolgreiches, börsennotiertes Immobilienunternehmen, bei dem die Kundenorientierung und Zufriedenheit seiner Mieter im Mittelpunkt stehen. Den Mietern ein bezahlbares, attraktives und lebenswertes Zuhause zu bieten, bildet die Voraussetzung für eine weitere nachhaltige und erfolgreiche Unternehmensentwicklung.

Unsere Unternehmensziele und unsere Unternehmensstrategie gelten ebenso unverändert, wie auch die bisher dargestellten Kundenleistungen sowie das Steuerungssystem mit seinen Steuerungskennzahlen.

Mit Duisburg und Dresden verfügt Vonovia nun über zwei zentrale Standorte für den Kundenservice.

An unserem neuen Standort in Dresden haben wir Räumlichkeiten für unseren lokalen Kundenservice mit rund 3.100 m² für nunmehr rund 300 Mitarbeiter bezogen. Im 3. Quartal 2016 werden wir in Duisburg unser zweites Kundencenter beziehen. Dieses Gebäude bietet Platz für alle 650 Mitarbeiter, die bisher noch an unterschiedlichen Standorten gearbeitet haben.

Zum 30. Juni 2016 präsentiert sich Vonovia mit einem Portfolio von 340.442 eigenen Wohnungen, 87.035 Garagen und Stellplätzen sowie 3.497 gewerblichen Einheiten in attraktiven Städten und Regionen in Deutschland und einem Portfoliowert von rund 24 Mrd. €. Unsere Wohnungen befinden sich in zusammenhängenden Siedlungen, verteilt auf 734 Städte und Gemeinden in Deutschland. Hinzu kommen 53.843 Wohnungen, die Vonovia im Auftrag Dritter bewirtschaftet.

Das durch Vonovia bewirtschaftete Wohnungsportfolio – gemessen am Verkehrswert – beträgt rund 77 % des Vermögens der Gruppe.

Vonovia beschäftigt zum 30. Juni 2016 6.909 Mitarbeiter.

Portfoliostruktur

Die Gesamtwohnfläche des Immobilienportfolios der Gruppe betrug zum 30. Juni 2016 21.228.023 m² bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 62 m². Die durchschnittliche Wohneinheit besteht aus zwei oder drei Zimmern, Küche und Bad. Die Leerstandsquote betrug zum 30. Juni 2016 2,8 %. Zum Ende des Berichtszeitraums betrug die monatliche Ist-Miete 5,89 € pro m².

Im 1. Halbjahr 2016 haben wir gemäß unserer Portfolio-Management-Strategie insgesamt 19.135 Einheiten veräußert, davon entfallen 2.913 auf Paketverkäufe im 2. Quartal 2016 und 13.570 auf Paketverkäufe (LEG) im 1. Quartal 2016. Der größte Paketverkauf im 2. Quartal 2016 mit 1.486 Wohnungen erfolgte

mit Wirkung zum 30. Juni 2016 und beinhaltet im Wesentlichen Wohnungen in Norddeutschland. Die weiteren Paketverkäufe betreffen einen Verkauf von 981 Wohnungen in Hagen und 446 Wohnungen in Bergneustadt, Mönchengladbach und Gummersbach.

	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p. a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)
Verkaufsportfolio LEG Q1 2016	13.570	843	5,0	46,9	4,88
Paketverkäufe Q2 2016	2.913	189	12,4	8,8	4,46

Mit Wirkung zum 1. Januar 2016 haben wir ein Immobilienportfolio von 2.417 Wohneinheiten in unser Portfolio übernommen. Die Wohnimmobilienbestände dieses Portfolios sind über

sechs Bundesländer verteilt. Rund 40 % der Bestände befinden sich in Baden-Württemberg.

	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p. a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)
Ankaufsportfolio Q1 2016	2.417	152	4,9	12,3	7,06

Zum 30.06.2016 stellt sich das Wohnimmobilienportfolio wie folgt dar:

Wohnimmobilienportfolio Vonovia

30.06.2016	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p. a. in Mio. €)	(in €/m ²)
Strategic	301.756	18.712	2,4	1.307,8	5,97
Aktives Management	125.563	7.751	2,4	540,3	5,95
Gebäudemodernisierung	102.760	6.253	2,5	427,8	5,85
Wohnungsmodernisierung	73.433	4.708	2,2	339,7	6,16
Non-Strategic	12.453	778	7,3	41,3	4,78
Privatisierung	18.280	1.251	4,5	84,3	5,87
Non-Core	7.953	487	9,0	23,9	4,55
Gesamt	340.442	21.228	2,8	1.457,3	5,89

Regionale Verteilung des Wohnungsbestands nach Bundesländern

30.06.2016	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p. a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)
Nordrhein-Westfalen	108.089	6.828	3,4	437,7	5,53
Sachsen	44.857	2.561	3,4	155,9	5,26
Baden-Württemberg	34.569	2.209	2,5	173,5	6,72
Berlin	30.495	1.903	1,5	133,0	5,91
Hessen	24.899	1.573	1,8	134,2	7,22
Niedersachsen	22.666	1.445	2,8	96,1	5,71
Schleswig-Holstein	20.051	1.190	2,1	77,4	5,57
Bayern	19.737	1.287	1,7	98,7	6,50
Bremen	11.400	692	3,8	41,6	5,25
Hamburg	10.969	691	1,4	53,8	6,57
Rheinland-Pfalz	4.973	341	2,7	23,3	5,85
Thüringen	2.687	168	4,5	11,2	5,78
Brandenburg	2.404	161	4,4	11,0	5,95
Sachsen-Anhalt	1.328	91	9,3	4,6	4,68
Mecklenburg-Vorpommern	1.294	89	8,2	5,4	5,44
Saarland	24	1	4,2	0,1	4,84
Gesamt	340.442	21.228	2,8	1.457,3	5,89

Wohnungsbestand 25 größte Standorte

30.06.2016	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p. a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)
Dresden	37.893	2.150	2,3	135,0	5,37
Berlin	30.495	1.903	1,5	133,0	5,91
Dortmund	19.408	1.193	2,7	71,9	5,16
Essen	12.109	749	5,1	46,1	5,41
Kiel	11.970	694	1,5	44,3	5,40
Frankfurt am Main	11.686	717	0,8	66,7	7,82
Bremen	11.270	684	3,8	41,1	5,26
Hamburg	10.969	691	1,4	53,8	6,57
Bochum	7.513	431	2,5	27,7	5,49
Hannover	7.190	461	2,3	32,8	6,08
Köln	6.403	449	1,5	38,0	7,18
Duisburg	5.524	333	3,9	20,1	5,23
München	5.480	361	1,0	30,8	7,17
Bonn	5.172	363	2,2	27,6	6,47
Stuttgart	4.641	290	1,7	27,9	8,14
Bielefeld	4.628	306	2,7	18,1	5,06
Heidenheim an der Brenz	3.955	242	4,8	16,7	6,05
Osnabrück	3.915	248	2,7	16,3	5,62
Gelsenkirchen	3.861	246	5,4	13,7	4,94
Düsseldorf	3.534	228	2,2	19,6	7,34
Braunschweig	3.496	215	1,6	14,1	5,54
Gladbeck	3.127	192	3,0	11,5	5,17
Zwickau	3.106	174	10,6	8,0	4,28
Herne	2.908	184	2,6	11,1	5,13
Mannheim	2.747	184	4,1	14,2	6,69
Zwischensumme 25 größte Standorte	223.000	13.687	2,5	939,9	5,87
Übrige Orte	117.442	7.541	3,4	517,3	5,92
Gesamt	340.442	21.228	2,8	1.457,3	5,89

Wirtschaftsbericht



Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Konjunkturaufschwung der deutschen Wirtschaft setzt sich weiter fort

Nach Angaben des Instituts für Weltwirtschaft Kiel (IfW) setzt sich der Konjunkturauftrieb in Deutschland im laufenden Jahr weiter fort. Während das hohe Expansionstempo im 1. Quartal 2016 vorwiegend dem milden Winterklima und den zusätzlichen Flüchtlingsausgaben geschuldet war (0,7 %), dürfte im 2. Quartal 2016 mit einem verlangsamten Tempo zu rechnen sein (voraussichtlich 0,3 %). Gleichwohl entwickelt sich die Binnenkonjunktur angesichts voller Auftragsbücher und der andauernden Zunahme an Investitionen weiter robust. Das IfW rechnet in diesem Jahr mit einer Zunahme des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um voraussichtlich 1,9 %. Die Kaufkraft steigt weiterhin wegen anhaltend niedriger Rohölpreise sowie des insgesamt geringen Preisauftriebs, höherer monetärer Sozialleistungen und des robusten Arbeitsmarktes. Die entsprechend kräftige Stimulierung des privaten Verbrauchs dürfte laut IfW in diesem Jahr einen Zuwachs von 2,0 % nach sich ziehen. Die Investitionen werden nach Einschätzung des IfW zum zweiten Standbein des Aufschwungs, was vor allem auf die steigenden Bauinvestitionen zurückzuführen sein dürfte, während sich die Ausrüstungsinvestitionen stabilisieren. Die Geschäftserwartungen haben sich aufgehellt. Die geopolitischen Risiken bleiben jedoch weiterhin relativ hoch. Nicht nur die Konflikte im Nahen und Mittleren Osten und die auch damit verbundenen innereuropäischen Spannungen in der Flüchtlingspolitik strahlen auf das Wirtschaftsklima aus. Vor allem die Entscheidung des Vereinigten Königreichs, aus der EU auszutreten, belastet derzeit das Vertrauen in die Funktionsfähigkeit der europäischen Institutionen und schwächt die EU als Investitionsstandort. Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) ist nach wie vor ultraexpansiv und dürfte weitere Verzerrungen in Preis- und Produktionsstrukturen provozieren.

Am Arbeitsmarkt verbesserte sich die Situation weiter: Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist die Zahl der Erwerbstätigen im Mai 2016 um 563.000 und damit um 1,3 % gegenüber dem Vorjahresmonat gestiegen. Die Bundesagentur für Arbeit veröffentlichte für Juni eine Arbeitslosenquote von 5,9 %. Im Vergleich zum Vorjahresmonat hat sie um 97.000 und damit um 0,3 Prozentpunkte abgenommen.

Während sich die Verbraucherpreisentwicklung in den vergangenen Monaten auf relativ niedrigem Niveau eingependelt hat, ist im Juni 2016 die Inflationsrate – gemessen am Verbraucherpreisindex – wieder um 0,3 % angestiegen. Im Mai 2016 hatte sie noch 0,1 %, bzw. im April 2016 sogar noch -0,1 % im Vergleich zum Vorjahresmonat betragen. Dämpfend wirken nach wie vor starke Preisrückgänge bei Haushaltsenergien und Kraftstoffen, die Preise für Dienstleistungen hingegen, darunter Wohnungsmieten, stiegen im 2. Quartal 2016 weiter leicht an.

Wohnungsmarkt

Weiterer Anstieg der Wohnungspreise und Wohnungsmieten

Wie schon in den Vormonaten stiegen auch mit Beginn des 2. Quartals 2016 die Angebotsmieten weiter an, bundesweit im Vergleich zum Vormonat im April 2016 um 0,5 Prozentpunkte und im Mai 2016 um 0,4 Prozentpunkte. Das berichtet das Immobilienportal ImmobilienScout24 nach Auswertung des regelmäßig erhobenen IMX Immobilienindex. Laut Angaben der Experten von ImmobilienScout24 ist die hohe Nachfrage ein großer Preistreiber bei den Mieten. Ihr stehe ein viel zu knappes Angebot gegenüber. Um die angespannte Situation in den Städten zu entzerren müsste daher der Wohnungsneubau verstärkt gefördert werden, statt den Markt durch restriktive Maßnahmen zu regulieren. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen sind laut Auskunft von ImmobilienScout24 seit Jahresbeginn ebenfalls bundesweit weiter angestiegen. Die Zuwächse fielen auch zuletzt wieder etwas stärker als bei den Mieten aus. Die Preise für Neubauwohnungen erhöhten sich im

Vergleich zum Vormonat im April 2016 um 1,2 Prozentpunkte und im Mai 2016 um 1,1 Prozentpunkte. Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand verteuerten sich um 1,8 Prozentpunkte im April 2016 bzw. 1,6 Prozentpunkte im Mai 2016. Laut ImmobilienScout24 sei die steigende Nachfrage bei gleichbleibendem Angebot ursächlich für die Preissteigerungen.

Marktberuhigung am deutschen Wohninvestmentmarkt nach Rekordergebnis

Nach Auskunft des Immobilienberatungsunternehmens CBRE wurde auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt im 1. Halbjahr 2016 ein Handelsvolumen von insgesamt rund 4,5 Mrd. € umgesetzt. Auch ohne Berücksichtigung des Zusammenschlusses der GAGFAH mit der Deutschen Annington (Vonovia), des Erwerbs der SÜDEWO-Gruppe durch die Deutsche Annington (Vonovia) und der Übernahme von Westgrund durch Adler Real Estate – alle in 2015 – lag das Transaktionsvolumen im 1. Halbjahr 2016 unter dem Vorjahreswert. In der Auswertung sind Paketgeschäfte ab 50 Wohneinheiten erfasst. Die aktuelle Marktberuhigung nach dem Rekordergebnis 2015 sei Ausdruck des sich verschärfenden Wettbewerbs um gute Investmentprodukte. Bei gleichbleibend hoher Nachfrage nach großvolumigen Wohnportfolios limitierte vor allem der Mangel an geeigneten Produkten in den Kernmärkten den Transaktionsumsatz. CBRE konstatiert dafür ein dynamisches Marktgeschehen im mittleren Größensegment. Wegen der stabilen wirtschaftlichen Lage in Deutschland drängen laut CBRE verstärkt internationale Investoren auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt. Zudem wirken die fortschreitende Portfoliooptimierung großer Bestandshalter, das Ausweichen auf Nischenprodukte und die wachsende Attraktivität ostdeutscher Großstädte als Investitionsziele als Treiber des Transaktionsgeschehens. CBRE erwartet ein Transaktionsvolumen im zweistelligen Milliardenbereich für das Gesamtjahr 2016.

Kaum Auswirkungen der Mietpreisbremse auf Anstieg der Mieten

Vor einem Jahr wurde das Mietrechtsnovellierungsgesetz beschlossen. Laut diesem Gesetz dürfen Wiedervermietungsmieten in ausgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen („Mietpreisbremse“). Ausgenommen sind umfassend modernisierte und neugebaute Wohnungen sowie Fälle, in denen die bisherige Miete bereits über diesem Wert lag. Diese zeitlich befristete Regelung gilt bereits in elf Bundesländern. Eine aktuelle Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) zeigt, dass die Mietpreisbremse sich kaum auf den Anstieg der Mieten auswirkt. Diese seien im Gegenteil kurzfristig sogar stärker angezogen. Der regulierende Eingriff habe laut DIW Berlin aber auch nur geringe Auswirkungen auf Ertragserwartungen von Investoren und die Kaufpreise. Justizminister Heiko Maas (SPD) hat bereits Nachbesserungen bei

der Mietpreisbremse angekündigt, wenn sie nicht wirken sollte. Vorstellbar sei u. a. eine Pflicht zur automatischen Offenlegung von Vormieten. Zudem sei auch der Entwurf für ein zweites Mietrechtspaket in der Ressortabstimmung, mit dem z.B. Mieterhöhungen nach Modernisierung und die Mietspiegel neu geregelt werden sollen. Das Land Berlin hat jüngst eine eigene Initiative zur Änderung des Mietrechts in den Bundesrat eingebracht.

Wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns

Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2016 – Überblick

Nach dem guten Start in das Geschäftsjahr im 1. Quartal 2016 konnten wir auch im 2. Quartal 2016 unsere **operative Leistung insgesamt** erfolgreich fortsetzen. Dies spiegelt sich auch in unseren Kennzahlen wider.

Ertragslage

In den Ergebniskennzahlen 2016 sind alle in 2015 getätigten Akquisitionen mit einem Ergebnisbeitrag der Monate Januar bis Juni 2016 enthalten. Dem stehen die Geschäftszahlen des 1. Halbjahres 2015 gegenüber, in denen die GAGFAH nur mit einem Ergebnisbeitrag für die Monate März bis Juni 2015 und die Franconia mit einem Ergebnisbeitrag für die Monate April bis Juni 2015 enthalten sind. Für die SÜDEWO sind im 1. Halbjahr 2015 keine Ergebnisbeiträge berücksichtigt, da diese erst nach dem 30. Juni 2015 erworben wurde. Insofern ist ein direkter Vergleich der Ergebniskennzahlen nur eingeschränkt möglich.

Im 1. Halbjahr 2016 entwickelten sich die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung entsprechend unseren Erwartungen und betrugen insgesamt 1.119,4 Mio. € (H1 2015: 927,8 Mio. €). Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien betrugen im 1. Halbjahr 2016 850,5 Mio. € (H1 2015: 221,4 Mio. €).

Im 1. Halbjahr 2016 trug das GAGFAH-Portfolio mit 409,4 Mio. € zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung (März bis Juni 2015: 284,8 Mio. €) und mit 204,6 Mio. € zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien (März bis Juni 2015: 78,2 Mio. €) bei. Im 1. Halbjahr 2016 trug das Franconia-Portfolio mit 14,1 Mio. € zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung (April bis Juni 2015: 7,3 Mio. €) und mit 0,2 Mio. € zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien (April bis Juni 2015: 0,0 Mio. €) bei. Das SÜDEWO-Portfolio trug mit 69,0 Mio. € zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung und mit 1,8 Mio. € zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien bei.

Unsere wesentlichen Ergebniskennzahlen entwickelten sich ebenfalls erwartungsgemäß positiv. Insgesamt konnte im

1. Halbjahr 2016 das FFO 1 mit 387,8 Mio. € eine Steigerung um 44,2 % im Vergleich zum 1. Halbjahr 2015 verzeichnen. Das EBITDA IFRS stieg um 40,9 % auf 543,9 Mio. € und lag damit deutlich über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2015 von 386,1 Mio. €. Das bereinigte EBITDA konnte um 35,7 % von 445,7 Mio. € im 1. Halbjahr 2015 auf 604,6 Mio. € im 1. Halbjahr 2016 gesteigert werden. Unser EPRA NAV sank von 13.988,2 Mio. € zum Jahresende 2015 um -2,3 % auf 13.671,7 Mio. € zum 30. Juni 2016, im Wesentlichen aufgrund der Ausschüttung der Dividende in Höhe von 438,0 Mio. € an unsere Aktionäre im Mai 2016.

Die nachfolgenden wesentlichen Kennzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung der Ertragslage von Vonovia im 1. Halbjahr 2016.

Wesentliche Kennzahlen Geschäftsentwicklung Vonovia

in Mio. €	H1 2016	H1 2015
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.119,4	927,8
davon Mieteinnahmen Bewirtschaftung	774,7	628,0
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	535,6	406,0
Bereinigtes EBITDA Extension	26,0	21,1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	850,5	221,4
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	46,5	19,5
EBITDA IFRS	543,9	386,1
Bereinigtes EBITDA	604,6	445,7
FFO 1*	387,8	269,0
FFO 2 (inkl. bereinigtes EBITDA Vertrieb/ laufende Ertragsteuern Vertrieb)	409,3	283,8
AFFO*	358,7	229,3
Mitarbeiter (Anzahl zum 30. Juni)	6.909	5.877
Anzahl erworbener Einheiten	2.440	148.709
Anzahl verkaufter Einheiten	19.135	4.050
davon Verkäufe Privatisierung	1.441	1.221
davon Verkäufe Non-Core	17.694	2.829
Leerstandsquote in %	2,8	3,5
Monatliche Ist-Miete (€/m²)	5,89	5,58
Wohnimmobilieneigenbestand (Anzahl WE)	340.442	348.216

* Laufende Ertragsteuern in H1 2015 neu auf die Segmente aufgeteilt. Basis ist das Verhältnis der FFO-Steuern zum Jahresende 2015 pro Segment bezogen auf das EBITDA, jeweils gewichtet mit dem EBITDA des Berichtszeitraums.

Bewirtschaftung

Im **Segment Bewirtschaftung** haben wir unser operatives Geschäft erwartungsgemäß fortgeführt und unsere Mieteinnahmen weiter gesteigert.

Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung

in Mio. €	H1 2016	H1 2015
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	774,7	628,0
Aufwendungen für Instandhaltung	-119,0	-107,1
Operative Kosten*	-120,1	-114,9
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	535,6	406,0

* Korrektur Bewirtschaftungskosten H1 2015 von vormals -94,3 Mio. € auf -114,9 Mio. € operative Kosten im Wesentlichen wegen Neusegmentierung Extension.

Im 1. Halbjahr 2016 konnten wir unsere operative Leistung erneut weiter verbessern. Das **bereinigte EBITDA Bewirtschaftung** stieg von 406,0 Mio. € im 1. Halbjahr 2015 um 31,9 % auf 535,6 Mio. € im 1. Halbjahr 2016 an. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den Ergebniszahlen des 1. Halbjahres 2015 nur der Ergebnisbeitrag des GAGFAH-Portfolios der Monate März bis Juni 2015 und der Ergebnisbeitrag des Franconia-Portfolios der Monate April bis Juni 2015 enthalten sind. Bedingt durch die im 4. Quartal 2015 neu vorgenommene Segmentierung des Geschäfts wurden die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst. Zum 30. Juni 2016 wurde das bereinigte EBITDA Bewirtschaftung aufgrund der separaten Darstellung des Segments Extension für einen entsprechend verkleinerten Bereich ermittelt. Die Berechnungsmethodik entspricht derjenigen zum 31. Dezember 2015. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Das für das Vorjahr berichtete bereinigte EBITDA Bewirtschaftung reduzierte sich um 20,2 Mio. €. Dieser Ergebnisbeitrag entfällt nun auf das neue Segment Extension.

Unsere **Mieteinnahmen** im Segment Bewirtschaftung stiegen von 628,0 Mio. € im 1. Halbjahr 2015 um 23,4 % auf 774,7 Mio. € im 1. Halbjahr 2016 an. Dazu trugen das GAGFAH-Portfolio mit 282,5 Mio. € (März bis Juni 2015: 190,7 Mio. €), das Franconia-Portfolio mit 9,7 Mio. € (April bis Juni 2015: 4,9 Mio. €) und das SÜDEWO-Portfolio mit 52,7 Mio. € bei. Lässt man den Zugang der akquirierten Portfolios der GAGFAH, Franconia, SÜDEWO und die Ankäufe aus dem 1. Halbjahr 2016 unberücksichtigt, lagen die Mieteinnahmen verkaufsbedingt mit 423,4 Mio. € im 1. Halbjahr 2016 leicht unter dem Niveau des 1. Halbjahres 2015 von 432,3 Mio. €.

Die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter stieg von 5,58 € per Juni 2015 auf 5,89 € per Juni 2016 an. Dies entspricht einer Steigerung von insgesamt 5,6 %. Per Ende Juni gingen der GAGFAH-Bestand mit einer monatlichen Ist-Miete von 5,64 €/m² (Ende Juni 2015: 5,45 €/m²), der Franconia-Bestand

mit einer monatlichen Ist-Miete von 6,02 €/m² (Ende Juni 2015: 5,82 €/m²) und der SÜDEWO-Bestand mit einer monatlichen Ist-Miete von 6,96 €/m² in den Konzernwert ein. Die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter auf like-for-like-Basis (inkl. GAGFAH, Franconia) lag bei 5,81 €/m² zum Ende des 1. Halbjahres 2016. Dies entspricht einer Steigerung von 2,8 % im Vergleich zu 5,65 €/m² zum Ende des 1. Halbjahres 2015.

Im 1. Halbjahr 2016 konnten wir unsere Leerstandsquote weiter verringern. Sie entwickelte sich von 3,5 % Ende des 1. Halbjahres 2015 auf 2,8 % Ende des 1. Halbjahres 2016. Die Entwicklung des Leerstands wirkte sich ebenfalls positiv auf die Mieteinnahmen aus. Analog dazu ging die EPRA-Leerstandsquote von 3,2 % Ende des 1. Halbjahres 2015 auf 2,6 % Ende des 1. Halbjahres 2016 zurück.

Im Berichtszeitraum konnten wir wie geplant unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie konsequent weiter fortsetzen. Die im Segment Bewirtschaftung entstandenen **Aufwendungen für Instandhaltung** betrugen im 1. Halbjahr 2016 119,0 Mio. € und lagen im Wesentlichen akquisitionsbedingt 11,1 % über den Instandhaltungsaufwendungen des 1. Halbjahres 2015 von 107,1 Mio. €.

Die im Segment Bewirtschaftung berücksichtigten Aufwendungen für Instandhaltungen beinhalten die Zwischengewinne der leistungserbringenden/-koordinierenden eigenen Handwerkerorganisation, um eine Bewertung dieser Leistungen zu Marktkonditionen zu gewährleisten. Die im Segment Bewirtschaftung ausgewiesenen Aufwendungen für Instandhaltung lassen sich im Wesentlichen überleiten aus den gem. IFRS ausgewiesenen Aufwendungen für Instandhaltung, zuzüglich der Personal- und Sachaufwendungen sowie der Zwischengewinne der eigenen Handwerkerorganisation, abzüglich der aktivierten Eigenleistungen.

Im Berichtszeitraum entfielen 44,8 Mio. € Aufwendungen für Instandhaltungen auf das GAGFAH-Portfolio (März bis Juni 2015: 29,8 Mio. €), 1,6 Mio. € auf das Franconia-Portfolio (April bis Juni 2015: 1,8 Mio. €) und 3,9 Mio. € auf das SÜDEWO-Portfolio. Die Aufwendungen für die Instandhaltung im Teilportfolio ohne die akquirierten Portfolios GAGFAH, Franconia und SÜDEWO lagen hauptsächlich verkaufsbedingt mit 67,5 Mio. € rund 10,6 % unter dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2015 von 75,5 Mio. €. Im Berichtszeitraum haben wir unser werterhöhendes Modernisierungsprogramm ausgehend von einem Volumen von 118,0 Mio. € im 1. Halbjahr 2015 um 24,6 % auf 147,0 Mio. € im 1. Halbjahr 2016 gesteigert. Inklusive substanzwahrender Investitionen in Höhe von 29,3 Mio. € haben wir somit im 1. Halbjahr 2016 ein Gesamtvolumen von 295,3 Mio. € (H1 2015: 265,2 Mio. €) an Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen in unsere Immobilienbestände investiert.

Die im Segment Bewirtschaftung dargestellten substanzwahrenden Investitionen und Modernisierungsmaßnahmen lassen sich in Summe im Wesentlichen überleiten aus den ausgewiesenen aktivierten Modernisierungskosten für Investment Properties, zuzüglich der Zwischengewinne der leistungserbringenden/-koordinierenden eigenen Handwerkerorganisation. Als substanzwahrende Investitionen werden jene aktivierungsfähigen Ausgaben verstanden, die zur Werterhaltung des Immobilienbestands beitragen. Als Modernisierungsmaßnahmen werden jene aktivierungsfähigen Ausgaben verstanden, die zu einer Werterhöhung des Immobilienbestands beitragen.

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	H1 2016	H1 2015
Aufwendungen für Instandhaltung	119,0	107,1
Substanzwahrende Investitionen	29,3	40,1
Modernisierungsmaßnahmen	147,0	118,0
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen*	295,3	265,2
davon Umsatz der eigenen Handwerkerorganisation	276,9	168,8
davon eingekaufte Drittleistungen	18,4	96,4

* Inkl. konzerninterne Gewinne H1 2016: 20,1 Mio. € (davon 0,3 Mio. € substanzwahrende Investitionen, davon 3,2 Mio. € Modernisierung); H1 2015: 11,5 Mio. € (davon 0,4 Mio. € substanzwahrende Investitionen, davon 1,5 Mio. € Modernisierung)

Bezogen auf die durchschnittliche Anzahl der Quadratmeter an Wohnfläche bedeutet dies Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung von 13,46 € pro m² im 1. Halbjahr 2016 (H1 2015: 14,15 € pro m²).

Die operativen Kosten beinhalten alle Aufwendungen für das Segment Bewirtschaftung, die nicht in den Aufwendungen für Instandhaltung zu erfassen sind. Zudem erfassen wir hier auch Erlöse oder sonstige Erträge aus der Bewirtschaftung, denen Kosten gegenüberstehen, wie zum Beispiel Mietzuschüsse oder Erlöse aus der Abrechnung von Betriebskosten.

Im 1. Halbjahr 2016 lagen die **operativen Kosten** im Segment Bewirtschaftung mit 120,1 Mio. € akquisitionsbedingt 5,2 Mio. € über dem Vorjahreswert von 114,9 Mio. €.

Extension

Auch im **Segment Extension** konnten wir unsere Strategie erfolgreich fortsetzen. So konnten wir unsere Services rund um die Immobilie weiter ausbauen und insbesondere unsere Leistungen der Handwerkerorganisation weiter steigern und damit maßgeblich zu einer Verbesserung unseres Immobilienbestands beitragen. Als Deutschlands größter Hausverwalter ist unsere Tochtergesellschaft Vonovia Immobilien-Treuhand GmbH bundesweit an 22 Standorten vertreten und für die

immobilientreuhänderische Verwaltung von rd. 71.000 Eigentumswohnungen verantwortlich.

In unserem Segment Extension fassen wir unsere Geschäftsaktivitäten zusammen, die die Erweiterung unseres Kerngeschäfts um zusätzliche Dienstleistungen rund um die Immobilie umfassen. Dazu zählen derzeit folgende Geschäftsaktivitäten:

- > Unsere eigene Handwerkerorganisation
- > Unsere Organisation zur Pflege und Instandhaltung des Wohnumfelds unserer Objekte
- > Die Versorgung unserer Mieter mit Kabelfernsehen
- > Die Wohneigentumsverwaltung für unsere eigenen Wohnungen sowie für Dritte
- > Die Drittbewirtschaftung von Wohnungen
- > Messdienstleistungen für das Auslesen von Wasser- und Wärmeverbräuchen
- > Versicherungsdienstleistungen für unsere eigenen Wohnungen sowie für Dritte

Im 1. Halbjahr 2016 konnten wir im Segment Extension unsere Ertragskraft weiter verbessern. Die im Segment Extension ausgewiesenen Erträge beinhalten die gemäß Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen anderen Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung, Mieteinnahmen aus Drittbewirtschaftung und Erträge aus Beteiligungen sowie sonstige betriebliche Erträge soweit sie auf die oben genannten Geschäftsaktivitäten entfallen, sowie interne Erträge aus den durch die Handwerkerorganisation erbrachten oder koordinierten Leistungen gegenüber den immobilienhaltenden Gesellschaften des Konzerns. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2015 stiegen die Segmenterträge Extension insgesamt um 90,4 % von 175,2 Mio. € auf 333,6 Mio. € im 1. Halbjahr 2016 an. Dazu hat maßgeblich unsere Handwerkerorganisation beigetragen, die für das Gesamtportfolio von Vonovia die Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen selbst durchführt oder koordiniert. Seit Beginn des Geschäftsjahres 2016 werden sämtliche Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen über die Deutsche TGS beauftragt bzw. koordiniert, auch wenn einzelne Leistungen an Nachunternehmer weitervergeben werden. Hierdurch ist ein weiterer Anstieg der internen Erträge begründet.

Die operativen Kosten lagen mit 307,6 Mio. € im 1. Halbjahr 2016 rund 100 % über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2015 von 154,1 Mio. €. Die im Segment Extension ausgewiesenen operativen Kosten beinhalten die gemäß Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Material- und Personalaufwendungen, sonstige betriebliche Aufwendungen soweit sie auf die oben genannten Geschäftsaktivitäten entfallen sowie interne Aufwendungen aus den durch die Handwerkerorganisation erbrachten oder koordinierten Leistungen gegenüber

den immobilienhaltenden Gesellschaften des Konzerns. Insgesamt stieg das bereinigte EBITDA Extension auf 26,0 Mio. € im 1. Halbjahr 2016 an und lag damit 23,2 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 21,1 Mio. €.

Bereinigtes EBITDA Extension

in Mio. €	H1 2016	H1 2015
Erträge	333,6	175,2
davon externe Erträge	56,7	22,6
davon interne Erträge	276,9	152,6
Operative Kosten	-307,6	-154,1
Bereinigtes EBITDA Extension	26,0	21,1

Kosten pro Wohneinheit und EBITDA-Marge

Die tatsächlichen Kosten von Vonovia für die Bewirtschaftung der Immobilien zeigen sich in den Kosten des Segments Bewirtschaftung, die keine Instandhaltungskosten darstellen und dem Ergebnisbeitrag des Dienstleistungsgeschäfts, das direkt an die Immobilie gebunden ist. Daher fassen wir die operativen Kosten des Segments Bewirtschaftung und das bereinigte EBITDA der Segmente Extension und Sonstiges zu den konzernweiten Bewirtschaftungskosten zusammen. Bezogen auf die durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten lagen diese bei 277 € pro Wohnung im 1. Halbjahr 2016 (H1 2015: 316 €).

Des Weiteren entwickelte sich die EBITDA-Marge des Kerngeschäfts, ausgedrückt in dem kumulierten bereinigten EBITDA der Segmente Bewirtschaftung, Extension und Sonstiges bezogen auf die Mieteinnahmen im Konzern, im Berichtszeitraum erneut positiv. Sie stieg von 67,9 % im 1. Halbjahr 2015 auf 71,9 % im 1. Halbjahr 2016 an und verbesserte sich damit um 4,0 Prozentpunkte.

Vertrieb

Im Segment Vertrieb haben wir im 1. Halbjahr 2016 unsere eingeschlagene Verkaufsstrategie weiter fortgesetzt. Unser Segment Vertrieb umfasst alle Geschäftsaktivitäten für den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) und den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-Core-Verkäufe). Unter den Non-Core-Verkäufen werden auch Verkäufe des Non-Strategic-Portfolios ausgewiesen.

Im 1. Halbjahr 2016 haben wir **insgesamt** 19.135 Einheiten veräußert, davon entfallen 2.913 auf Paketverkäufe im 2. Quartal 2016 und 13.570 Einheiten auf Paketverkäufe im 1. Quartal 2016. Der größte Paketverkauf im 2. Quartal 2016 mit 1.486 Wohnungen erfolgte mit Wirkung zum 30. Juni 2016 und beinhaltet im Wesentlichen Wohnungen in Norddeutschland. Die weiteren

Paketverkäufe betreffen einen Verkauf von 981 Wohnungen in Hagen mit Wirkung zum 30. Juni 2016 und 446 Wohnungen in Bergneustadt, Mönchengladbach und Gummersbach mit Wirkung zum 30. April 2016.

Die **Wohnungs-Privatisierung** stellt sich im 1. Halbjahr 2016 wie folgt dar:

Verkäufe Privatisierung

in Mio. €	H1 2016	H1 2015
Wohnungsverkäufe (Anzahl WE)	1.441	1.221
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	133,3	123,6
Verkehrswertabgänge*	-99,1	-92,8
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	34,2	30,8
Verkehrswert-Step-up in %	34,5	33,2

* Die Verkehrswertabgänge inklusive Zeitwerteffekte der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

Mit 1.441 Wohnungsverkäufen im 1. Halbjahr 2016 lag die Anzahl der Privatisierungen 18,0 % über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2015 von 1.221. Die Veräußerungserlöse stiegen von 123,6 Mio. € im 1. Halbjahr 2015 um 7,8 % auf 133,3 Mio. € im 1. Halbjahr 2016 an. Der Verkehrswert-Step-up lag mit 34,5 % leicht über dem Vergleichswert des Vorjahres von 33,2 %. Lässt man die im Rahmen der Paketverkäufe veräußerten Einheiten (425 Privatisierungseinheiten als Teil des Paketverkaufs an die LEG im 1. Quartal 2016 sowie 101 Einheiten im Rahmen der Paketverkäufe im 2. Quartal 2016) unberücksichtigt, liegt der Verkehrswert-Step-up im 1. Halbjahr 2016 bei 37,4 %.

Aus dem GAGFAH-Portfolio wurden im 1. Halbjahr 2016 79 Wohneinheiten privatisiert (H1 2015: 328). Aus dem Franconia-Portfolio und dem SÜDEWO-Portfolio wurden in 2016 wie im Vorjahr keine Einheiten privatisiert.

Verkäufe Non-Core

in Mio. €	H1 2016	H1 2015
Wohnungsverkäufe (Anzahl WE)	17.694	2.829
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	717,2	97,8
Verkehrswertabgänge*	-693,1	-97,0
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	24,1	0,8
Verkehrswert-Step-up in %	3,5	0,8

* Die Verkehrswertabgänge inklusive Zeitwerteffekte der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

Im Bereich Non-Core haben wir den opportunistischen Verkauf von Objekten, die mittel- bis langfristig nicht zu unserer Strategie passen, weiterverfolgt. Mit 17.694 Wohneinheiten lag das Verkaufsvolumen im 1. Halbjahr 2016 deutlich über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2015 von 2.829 Wohneinheiten. Darin enthalten sind drei Paketverkäufe im 2. Quartal 2016 mit 2.812 Wohneinheiten (inklusive der 101 Privatisierungseinheiten insgesamt 2.913 Wohneinheiten) sowie 13.145 Wohneinheiten aus dem LEG-Paket aus dem 1. Quartal 2016.

Aus dem GAGFAH-Portfolio wurden 4.948 Non-Core-Einheiten (H1 2015: 1.074 Non-Core-Einheiten), aus dem Franconia-Portfolio 19 Non-Core-Einheiten (H1 2015: keine Non-Core-Einheiten) und aus dem SÜDEWO-Portfolio 130 Non-Core-Einheiten veräußert.

Insgesamt stellte sich das Segment Vertrieb im 1. Halbjahr 2016 wie folgt dar:

Bereinigtes EBITDA Vertrieb

in Mio. €	H1 2016	H1 2015
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	850,5	221,4
Buchwerte der veräußerten Vermögenswerte	-830,4	-204,8
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	17,0	15,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (IFRS)	37,1	31,8
Wertveränderung (realisiert) der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-17,0	-15,2
Wertveränderung aus dem Abgang zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	38,2	15,0
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	58,3	31,6
Vertriebskosten	-11,8	-12,1
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	46,5	19,5

Das bereinigte Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien stieg von 31,6 Mio. € im 1. Halbjahr 2015 deutlich auf 58,3 Mio. € im 1. Halbjahr 2016 an. Dazu haben insbesondere die Non-Core-Verkäufe beigetragen. Im Segment Vertrieb bereinigen wir periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien. Diese Bereinigung dient dazu, die Ergebniswirksamkeit von Immobilienverkäufen ausschließlich in der Periode zu zeigen, in der die Veräußerung tatsächlich erfolgt. Die Bereinigung betrug im 1. Halbjahr 2016 in Summe 21,1 Mio. € nach -0,2 Mio. € im 1. Halbjahr 2015. Dieser Effekt ist im Wesentlichen auf die bereits zum 31. Dezember 2015 beurkundeten 13.570 Einheiten im Rahmen des Paketverkaufs an die LEG zurückzuführen, deren Verkauf im 1. Quartal 2016 abgeschlossen wurde. Nach IFRS wurden die damit verbundenen Gewinne bereits im Vorjahr gezeigt, während das bereinigte EBITDA Vertrieb die Gewinn- und Umsatzverbuchung in derselben Periode darstellt und somit einen unverzerrten Ausweis des Step-ups ermöglicht.

Die Vertriebskosten, d.h. in Summe alle direkten und indirekten Personal- und Sachaufwendungen, die im Rahmen der Veräußerung von Immobilien und Grundstücken anfallen, lagen mit 11,8 Mio. € leicht unter dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2015 von 12,1 Mio. €. Das bereinigte EBITDA Vertrieb stieg von 19,5 Mio. € im 1. Halbjahr 2015 um 138,5 % auf 46,5 Mio. € im 1. Halbjahr 2016 an.

Sondereinflüsse

Für die Darstellung der operativen Entwicklung sowie für die Vergleichbarkeit mit Vorperioden ermitteln wir für unsere Segmente Bewirtschaftung, Extension und Vertrieb wie vorgenannt jeweils ein bereinigtes EBITDA. Die Summe dieser Kennzahlen ergibt unter Berücksichtigung von Konsolidierungseffekten (bereinigtes EBITDA Sonstiges) das bereinigte EBITDA des Konzerns insgesamt. Die vorgenommenen Bereinigungen beinhalten periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte. Diese Sondereinflüsse umfassen die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung, Akquisitionenprojekte inkl. Integrationskosten, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt) sowie Aufwendungen für Altersteilzeitprogramme und Abfindungszahlungen. Infolge der Neuregelung in den ESMA-Guidelines zu „Alternative Performance Measures“ wurde die Definition von Sondereinflüssen geschärft/inhaltlich verbessert.

Im 1. Halbjahr 2016 lagen die Sondereinflüsse mit 49,1 Mio. € um 18,4 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 60,2 Mio. €. Einzelheiten zu den Sondereinflüssen sind im Konzernanhang im Kapitel Segmentberichterstattung dargestellt.

in Mio. €	01.01.- 30.06.2016	01.01.- 30.06.2015
Geschäftsmodelloptimierung/ Entwicklung neuer Geschäftsfelder	8,0	2,1
Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten*	22,9	50,7
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	1,5	0,6
Abfindungen/ Altersteilzeitprogramme	16,7	6,8
Summe Sondereinflüsse	49,1	60,2

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

Insgesamt stieg das bereinigte EBITDA im 1. Halbjahr 2016 auf 604,6 Mio. € an und lag damit um 158,9 Mio. € über dem Vergleichswert des Vorjahres von 445,7 Mio. €. Im 1. Halbjahr 2016 weisen wir erstmalig die Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen außerhalb des bereinigten EBITDA aus. Für das 1. Halbjahr 2015 wurden Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen in Höhe von 0,4 Mio. € aus dem bereinigten EBITDA Bewirtschaftung ausgegliedert. Für das 1. Halbjahr 2016 ergaben sich Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen in Höhe von 9,5 Mio. €.

Ohne die Bereinigungen der Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen sowie die Bereinigungen von Sondereinflüssen und periodenfremden Effekten im Segment Vertrieb ergab sich im 1. Halbjahr 2016 ein EBITDA IFRS von 543,9 Mio. €, welches 157,8 Mio. € über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2015 von 386,1 Mio. € lag.

FFO

Im Berichtszeitraum konnten wir unsere führende Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft unseres Kerngeschäfts, das FFO 1, gegenüber dem 1. Halbjahr 2015 um 118,8 Mio. € oder 44,2 % auf 387,8 Mio. € steigern.

Funds from Operations (FFO)

in Mio. €	H1 2016	H1 2015
Periodenergebnis	147,9	84,9
Finanzergebnis*	276,1	237,1
Ertragsteuern	109,9	59,3
Abschreibungen	10,0	4,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-	-
= EBITDA IFRS	543,9	386,1
Sondereinflüsse	49,1	60,2
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	21,1	-0,2
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-9,5	-0,4
= Bereinigtes EBITDA	604,6	445,7
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	-46,5	-19,5
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	3,5	0,9
Bereinigtes EBITDA Extension	-26,0	-21,1
= Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	535,6	406,0
Bereinigtes EBITDA Extension	26,0	21,1
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	-3,5	-0,9
Zinsaufwand FFO	-162,8	-152,7
Laufende Ertragsteuern FFO 1**	-7,5	-4,5
= FFO 1	387,8	269,0
Substanzwahrende Investitionen	-29,1	-39,7
= AFFO	358,7	229,3
Laufende Ertragsteuern Vertrieb**	-25,0	-4,7
FFO 2 (FFO 1 inkl. bereinigtes EBITDA Vertrieb/laufende Ertragsteuern Vertrieb)	409,3	283,8
FFO 1 pro Aktie in €***	0,83	0,71
AFFO pro Aktie in €***	0,77	0,61

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen

** Laufende Ertragsteuern in H1 2015 neu auf die Segmente aufgeteilt. Basis ist das Verhältnis der FFO-Steuer zum Jahresende 2015 pro Segment bezogen auf das EBITDA, jeweils gewichtet mit dem EBITDA des Berichtszeitraums. Die Ertragsteuern FFO1 werden für jeden Steuerpflichtigen auf Basis des zu versteuernden Einkommens bzw. Gewerbeertrages ermittelt. Zur Bemessung der Ertragsteuern aus der Bewirtschaftung wird das nach den Vorschriften der Steuergesetze ermittelte zu versteuernde Einkommen bzw. der Gewerbeertrag um das Vertriebsergebnis gemindert. Auf Basis dieser Bemessungsgrundlage wird dann unter Anwendung der Mindestbesteuerung die Ertragsteuer aus der Bewirtschaftung berechnet. Zur Bemessung der Ertragsteuern aus dem Vertrieb wird zunächst das nach den Vorschriften der Steuergesetze ermittelte zu versteuernde Einkommen bzw. der Gewerbeertrag um das Vertriebsergebnis gemindert. Auf Basis dieser Bemessungsgrundlage wird dann unter Anwendung der Mindestbesteuerung die Ertragsteuer aus der Bewirtschaftung berechnet. Die Differenz der Ertragsteuer aus der Bewirtschaftung zur gesamten Ertragsteuer entfällt dann auf den Vertrieb.

*** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien 30.06.2016: 466.000.624, 30.06.2015: 358.462.018, aufgrund der erfolgten Bezugsrechtsaktienemission, bei der die neuen Aktien mit einem Abschlag erworben werden konnten, wurden alle Kennzahlen pro Aktie bereinigt, um sie mit den Werten inklusive der Bezugsrechtsemission vergleichbar zu machen (TERP Adjustierung). Der Anpassungsfaktor berechnet sich aus dem letzten Aktienkurs vor Abzug der Bezugsrechte (26,46 €) geteilt durch den angenommenen Aktienkurs nach der Emission der neuen Aktien (25,18 €) (TERP, theoretical ex-rights price). Dementsprechend ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,051, durch den die Istwerte 2015 zur Herstellung der Vergleichbarkeit dividiert wurden.

Das **Finanzergebnis** lag im 1. Halbjahr 2016 mit -276,1 Mio. € deutlich unter dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2015 von -237,1 Mio. €. Dazu haben im Wesentlichen die gestiegenen Finanzierungskosten als Folge unserer Akquisitionstätigkeiten beigetragen. Der operative FFO-relevante Zinsaufwand lag im 1. Halbjahr 2016 mit -162,8 Mio. € akquisitionsbedingt um 6,6 % über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2015.

Überleitung Finanzergebnis/Zinszahlungssaldo

in Mio. €	H1 2016	H1 2015
Erträge aus Ausleihungen	1,0	1,0
Zinserträge	10,4	0,7
Zinsaufwendungen	-287,5	-238,8
Finanzergebnis*	-276,1	-237,1
Anpassungen:		
Transaktionskosten	20,0	53,8
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	68,8	0,9
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-13,0	-14,8
Derivate	-0,5	35,4
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	5,9	4,6
Zinsabgrenzungen	32,2	27,9
Sonstige Effekte	5,1	4,1
Zinszahlungssaldo	-157,6	-125,2
Korrektur Zinsabgrenzungen	-32,2	-27,9
Korrektur EMTN Zinsen**	17,5	-
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	9,5	0,4
Zinsaufwand FFO	-162,8	-152,7

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen

** Zinsen auf den Unterschiedsbetrag zwischen Aufnahme und Verwendung der 3 Mrd. € Bonds vom Dez. 2015, die zur Finanzierung der Deutsche Wohnen Akquisition verwendet werden sollten.

Periodenergebnis

Im 1. Halbjahr 2016 betrug das Periodenergebnis 147,9 Mio. € und lag damit deutlich über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2015 von 84,9 Mio. €, was auf die vollständige Einbeziehung der GAGFAH, Franconia und der SÜDEWO in 2016 zurückzuführen ist.

Vermögenslage

Vermögens- und Kapitalstruktur

Darstellung der Konzernbilanzstruktur

	30.06.2016		31.12.2015	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	27.320,4	88,3	26.678,6	86,2
Kurzfristige Vermögenswerte	3.620,6	11,7	4.280,5	13,8
Aktiva	30.941,0	100,0	30.959,1	100,0
Eigenkapital	11.598,3	37,5	11.866,9	38,3
Langfristige Schulden	17.660,6	57,1	17.405,0	56,2
Kurzfristige Schulden	1.682,1	5,4	1.687,2	5,5
Passiva	30.941,0	100,0	30.959,1	100,0

Das **Gesamtvermögen** von Vonovia liegt zum Ende des 1. Halbjahres 2016 mit 30.941,0 Mio. € auf Vorjahresendniveau. Der Anstieg des **langfristigen Vermögens** beruht auf dem Zuerwerb und der nachfolgenden Fair-Value-Bewertung der Deutsche Wohnen-Aktien. Der Rückgang des **kurzfristigen Vermögens** resultiert aus dem Abgang von zur Veräußerung gehaltener Immobilien. Das **Eigenkapital** liegt mit 11.598,3 Mio. € um 268,6 Mio. € unter dem Jahresendwert von 2015. Dies resultiert einerseits aus der Eigenkapitalminderung als Folge der Dividendenausschüttung in Höhe von 438,0 Mio. €, andererseits wirkt das positive Halbjahresgesamtergebnis in Höhe von 161,0 Mio. € gegenläufig. Demzufolge verringerte sich die **Eigenkapitalquote** um 0,8 Prozentpunkte auf 37,5 %. Die **Schulden** liegen um 250,5 Mio. € über dem Jahresendwert 2015. Dabei sind die Neuauflagen und Tilgungen der originären Verbindlichkeiten annähernd auf gleicher Höhe. Die Erhöhung der langfristigen Schulden resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der latenten Steuern sowie der Pensionsrückstellungen.

Im **Eigenkapital** verringerten sich die Gewinnrücklagen im 1. Halbjahr 2016 aufgrund versicherungsmathematischer Verluste um 42,7 Mio. € nach latenten Steuern als Folge des wiederum gesunkenen Zinsniveaus. Weiterhin belasteten Effekte aus Cash-Flow-Hedges das Eigenkapital mit 48,8 Mio. €. Gegenläufig erhöhte sich das Eigenkapital durch das positive Periodenergebnis des 1. Halbjahres in Höhe von 147,9 Mio. € sowie durch die Bewertungseffekte der Deutsche Wohnen-Aktien um 105,5 Mio. €.

Die Werte unserer **Investment Properties** als bedeutendster Vermögenswert betrugen zum Ende des 1. Halbjahres 2016 23.695,9 Mio. € und reflektieren damit 76,6 % des Gesamt-

vermögens. Die Werte unserer Immobilienbestände sind ein wesentlicher Einflussfaktor für die Beurteilung unserer Vermögenslage und damit für die Darstellung unserer bedeutenden Steuerungskennzahl Net Asset Value (NAV).

Weitere bedeutende Vermögenswerte mit 2.718,9 Mio. € oder 8,8 % des Gesamtvermögens sind die unter den immateriellen Vermögenswerten ausgewiesenen Geschäfts- und Firmenwerte, die sich leicht um 4,0 Mio. € durch den Erwerb eines Wohneigentumsverwaltungsgeschäfts und Adjustierungen in der Kaufpreisallokation erhöhten. Die Geschäfts- und Firmenwerte sind unverändert werthaltig.

Verkehrswerte

Die Ermittlung und Darstellung von Verkehrswerten für unsere Immobilienbestände dient innerhalb des Unternehmens als Steuerungsgröße und nach außen zur transparenten Darstellung der Wertentwicklung unserer Vermögenswerte. Die Bestimmung des Gesamtwerts des Wohnungsportfolios erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Values des International Valuation Standard Committee.

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Soweit notwendig, erfolgt eine Neubewertung des Immobilienbestands. Die Ergebnisse dieser Prüfung erforderten zum 30. Juni 2016 keine Wertanpassung. Die Wertentwicklung durch unsere umfangreichen Modernisierungen ist dabei allerdings reflektiert und durch die aktivierten Modernisierungskosten dargestellt.

Net Asset Value

Vonovia orientiert sich bei der Net-Asset-Value (NAV)-Darstellung an den Verlautbarungen der EPRA (European Public Real Estate Association). Der NAV nach EPRA liegt zum Ende des 1. Halbjahres 2016 mit 13.671,7 Mio. € leicht unter dem Wert zum Jahresende 2015. Der bereinigte EPRA NAV ging leicht von 11.273,5 Mio. € auf 10.952,8 Mio. € zurück. Dies entspricht einem Rückgang des bereinigten EPRA NAV pro Aktie von 24,19 € auf 23,50 € und ist maßgeblich auf die Dividendenaus-schüttung zurückzuführen.

Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung von IAS 40

in Mio. €	30.06.2016	31.12.2015
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	10.305,5	10.620,5
Latente Steuern auf Investment Properties/zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3.245,0	3.241,2
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	161,7	169,9
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-40,5	-43,4
EPRA NAV	13.671,7	13.988,2
Goodwill	-2.718,9	-2.714,7
Bereinigter EPRA NAV	10.952,8	11.273,5
EPRA NAV pro Aktie in €**	29,34	30,02
Bereinigter EPRA NAV pro Aktie in €**	23,50	24,19

* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps

** Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 30.06.2016: 466.000.624, 31.12.2015: 466.000.624

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Darstellung der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	H1 2016	H1 2015
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	432,9	313,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	318,0	-2.110,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-748,9	546,5
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2,0	-1.251,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente zum Periodenanfang	3.107,9	1.564,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente zum Periodenende	3.109,9	313,6

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** beträgt zum Ende des 1. Halbjahres 2016 432,9 Mio. € im Vergleich zu 313,2 Mio. € zum Ende des 1. Halbjahres 2015. Die Steigerung resultiert aus dem gestiegenen Geschäftsvolumen durch die vollumfängliche Einbeziehung der akquirierten Portfolios im 1. Halbjahr 2016, wobei im 1. Halbjahr 2015 die SÜDEWO nicht enthalten war und GAGFAH nur mit dem Beitrag der Monate März bis Juni sowie Franconia mit dem Beitrag der Monate April bis Juni. Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit wurde im 1. Halbjahr 2016 durch die Veränderung des sog. Working Capital in Höhe von 61,6 Mio. € sowie durch Steuerzahlungen in Höhe von 11,4 Mio. € belastet.

Der Cashflow aus der **Investitionstätigkeit** in Höhe von 318,0 Mio. € ist im Wesentlichen geprägt durch Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von 905,4 Mio. €. Gegenläufig erfolgten Auszahlungen für den Erwerb von Aktien an der Deutschen Wohnen AG in Höhe von 393,3 Mio. € sowie für Auszahlungen für Modernisierungsleistungen an den Investment Properties in Höhe von 170,1 Mio. €.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** zeigt einen Auszahlungssaldo für das 1. Halbjahr 2016 in Höhe von 748,9 Mio. € im Vergleich zu einem Einzahlungssaldo in Höhe von 546,5 Mio. € für das 1. Halbjahr 2015. Der Finanzierungscashflow des 1. Halbjahres 2016 ist geprägt durch planmäßige wie außerplanmäßige Rückzahlungen von Finanzierungen in Höhe von 1.046,3 Mio. € sowie durch die Aufnahme von Finanzierungen in Höhe von insgesamt 1.043,0 Mio. €, die sich aus der Anleiheplatzierung vom 6. Juni 2016 in Höhe von nominell 1,0 Mrd. € sowie aus Hypothekendarlehen (im Wesentlichen Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau) zusammensetzen. Die Finan-

zierungskosten beliefen sich auf 140,1 Mio. € und die Zinszahlungen auf 160,3 Mio. €. Ferner führte die Dividendenzahlung in Höhe von 438,0 Mio. € zu einem Liquiditätsabfluss. Der Finanzierungscashflow des Vorjahres ist geprägt durch die Finanzierungstätigkeiten im Rahmen der GAGFAH-Übernahme.

Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betragen zum 1. Halbjahr 2016 3.109,9 Mio. € und liegen damit auf dem Vorjahresendniveau von 3.107,9 Mio. €. Diese Mittel werden im Laufe des Geschäftsjahres 2016 für geplante Refinanzierungsmaßnahmen eingesetzt.

Finanzierung

Die Verantwortung für die Finanzierung der Unternehmensgruppe im Ganzen und der Konzerngesellschaften im Einzelnen liegt bei der Vonovia SE. Diese beschafft die notwendigen Finanzmittel entsprechend der Finanzierungsstrategie bzw. den daraus abgeleiteten Finanzierungsplänen flexibel auf den internationalen Eigen- und Fremdkapitalmärkten.

Die Rating Agentur Standard & Poor's hat die Kreditwürdigkeit von Vonovia mit Veröffentlichung vom 10. März 2015 mit einem „long-term corporate credit rating“ von BBB+ mit stabilem Ausblick und mit einem „short-term credit rating“ von A-2 eingestuft. Im Gleichklang dazu wurde die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen von BBB+ letztmalig am 15. Oktober 2015 bestätigt.

Bei der Fremdkapitalfinanzierung bedient sich Vonovia wesentlich der niederländischen Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. Über die Vonovia Finance B.V. wurde eine Anleihe-daueremission, ein sogenanntes EMTN-Programm (European Medium Term Notes Program), aufgesetzt, 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 Luxemburg (CSSF) zu genehmigen. Der aktuell vorliegende Prospekt ist noch bis Ende März 2017 gültig.

Die Vonovia Finance B.V. hat insgesamt ein Volumen in Höhe von 9,7 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 6,0 Mrd. € unter dem EMTN-Programm. Das Gesamtvolumen enthält ferner 1,7 Mrd. € an sogenannten Hybridanleihen, von denen 1,0 Mrd. € als Eigenkapital ausgewiesen sind.

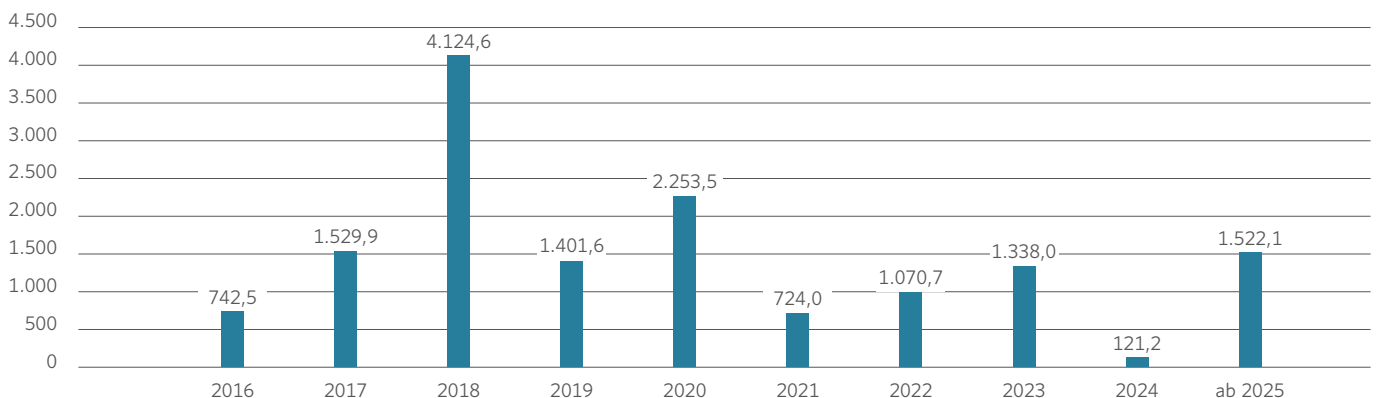
Der aus der Finanzierungsstrategie abgeleitete Finanzierungsplan enthält als einen Schwerpunkt die Refinanzierung der im Rahmen der GAGFAH-Akquisition übernommenen Verbindlichkeiten. Zur Absicherung des vorteilhaften Zinsniveaus wurden bereits im Herbst 2015 hierfür fünf Zinssicherungsgeschäfte mit einem Volumen von rund 2,7 Mrd. € abgeschlossen. Im Zuge der aktuellen Modifikation des Finanzierungsplans wurden vier der fünf betreffenden Zinssicherungsgeschäfte abgelöst, zwei Sicherungsgeschäfte wurden der jüngsten EMTN-Ziehung in Höhe von insgesamt 1,0 Mrd. € vom 6. Juni 2016 als entsprechendem Grundgeschäft zugewiesen, die zwei übrigen abgelösten Sicherungsgeschäfte wurden mit deren aktuellem negativen Fair Value in Höhe von 54,5 Mio. € erfolgswirksam erfasst.

Die Anleiheplatzierung vom 6. Juni 2016 sowie die vorhandene Liquidität dienen 2016 vorrangig der Umfinanzierung bestehender Anleihen sowie besicherter und strukturierter Finanzierungen.

Die Fälligkeitsstruktur der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 30. Juni 2016 wie folgt dar:

Fälligkeitsstruktur

am 30.06.2016 in Mio. €



Mit Erklärung vom 6. Juli 2016 hat Vonovia unwiderruflich angekündigt, die besicherte Finanzierung des CMBS (Corporate Mortgage Backed Security) GRF-1 (German Residential Funding 1 aus 2013) in Höhe von ursprünglich 2,0 Mrd. €, die zum 30. Juni 2016 mit 1,8 Mrd. € valuiert, zum nächsten Zinszahlungstermin, dem 22. August 2016 vorzeitig zurückzuzahlen.

Ferner ist eine Anleihe in Höhe von 700 Mio. € aus 2013 mit einem Kupon von 2,125 % planmäßig zum Fälligkeitsdatum am 25. Juli 2016 zurückgeführt worden.

Hinsichtlich detaillierter Angaben zu den Finanzierungen verweisen wir auf die entsprechenden Ausführungen im Konzernanhang zu „Originäre finanzielle Verbindlichkeiten“.

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

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.

Zum Quartalsende stellt sich der LTV (Loan to Value) wie folgt dar. Im Vergleich zur Darstellung per 31.12.2015 werden nunmehr Forderungen aus Verkäufen im bereinigten Net Debt berücksichtigt, da auch der Verkauf der Immobilien im Verkehrswert des Immobilienbestands in Ansatz gebracht ist. Darüber hinaus werden die Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen im bereinigten Verkehrswert des Immobilienbestands ausgewiesen.

in Mio. €	30.06.2016	31.12.2015
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	15.058,6	14.939,9
Fremdwährungseffekte	-161,6	-179,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente	-3.109,9	-3.107,9
Net debt	11.787,1	11.652,6
Forderungen aus Verkäufen*	-266,8	-330,0
zusätzlicher Kaufpreis für ausstehende Ankäufe	-	134,9
Bereinigtes Net Debt*	11.520,3	11.457,5
Verkehrswert des Immobilienbestands	23.794,1	24.157,7
Verkehrswert ausstehender Ankäufe	-	240,0
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	514,4	13,7
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands**	24.308,5	24.411,4
LTV	47,4 %	46,9 %

* Wert per 31.12.2015 angepasst: vollständiger Ausweis ausstehender Kaufpreiszahlungen aus Verkäufen

** Wert per 31.12.2015 angepasst: separater Ausweis der Beteiligungen im bereinigten Verkehrswert

Die geforderten Finanzkennzahlen (LTV Bond Covenants) wurden zum Berichtsstichtag eingehalten.

in Mio. €	30.06.2016	31.12.2015
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	15.058,6	14.939,9
Summe Aktiva	30.941,0	30.959,1
LTV Bond Covenants	48,7 %	48,3 %

Nachtragsbericht



Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 30. Juni 2016 und dem Zeitpunkt der Veröffentlichung der Quartalsberichterstattung ergab sich als wesentlicher berichtspflichtiger Sachverhalt die unwideruflich und

verpflichtende Ankündigung vom 6. Juli 2016 über die vorzeitige Rückführung der CMBS (Commercial Mortgage Backed Security) GRF-1 (German Residential Funding 1 aus 2013)-Finanzierung in Höhe von 1,8 Mrd. € zum 22. August 2016.

Chancen und Risiken



Zusätzlich zu den im zusammengefassten Lagebericht des Geschäftsjahres 2015 dargestellten Chancen und Risiken sind für den Quartalsabschluss zum 30. Juni 2016 keine weiteren darüber hinausgehenden Chancen und Risiken oder wesentliche Änderungen zu diesen zu benennen.

Bestandsgefährdende Risiken bestehen nicht und sind gegenwärtig auch für die Zukunft nicht erkennbar.

Die bestehende Risikomanagementorganisation und der bestehende Risikomanagementprozess bestehen unverändert fort.

Corporate Governance



Einzelheiten zur Corporate Governance und zum Corporate Governance Kodex sind der Internetseite des Bereichs Investor Relations unter www.investoren.vonovia.de zu entnehmen.

Prognosebericht



Weiterer Kurs des Konzerns

Neue Einflüsse auf die Rahmenbedingungen

Deutsche Konjunktur weiter aufwärts gerichtet

Nachdem die deutsche Wirtschaft 2015 ein solides Wachstum von real 1,7 % erzielt hat, überwiegen nach wie vor die Auftriebskräfte trotz nicht einschätzbarer Risiken aus dem außenwirtschaftlichen Umfeld. Nach Angaben des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) wird das BIP im Verlauf von 2016 um voraussichtlich 1,9 % zulegen.

Expansionstreiber im Jahr 2016 sind nach Einschätzung des IfW nach wie vor Konsumausgaben sowohl der privaten Haushalte als auch des Staates. Auch die Bauinvestitionen sorgen weiterhin für einen Aufschwung, da sich die Rahmenbedingungen (guter Arbeitsmarkt als Maßstab für Wohnungsbauinvestitionen und hohe Steuereinnahmen als Maßstab für Infrastrukturinvestitionen) nach wie vor positiv entwickeln. Ebenfalls gelten die Unternehmensinvestitionen als weitere Säule der Konjunktur. Vom Außenhandel gehen rein rechnerisch keine Expansionsimpulse aus. Der in 2016 vor allem binnenwirtschaftlich getriebene Aufschwung dürfte die Importe deutlich stärker expandieren lassen als die Exporte. Mit steigender Erwerbstätigkeit und beschäftigungsfreundlicher Lohnentwicklung zeigt sich der Arbeitsmarkt weiter in robuster Verfassung. Die Verbraucherpreise dürften – vor allem ölpreisbedingt – im Jahresdurchschnitt 2016 stabil bleiben. Die niedrigen Inflationsraten sind ihrerseits ein Treiber der privaten Konsumausgaben. 2016 steigt die Inflationsrate jedoch voraussichtlich wieder merklich an. Im Juni 2016 hat sich diese mit 0,3 % gegenüber dem Vorjahresmonat bereits erhöht, aber erst ab einer Inflationsrate von knapp 2,0 % spricht die EZB von stabilen Preisen. Die öffentlichen Haushalte verzeichnen laut IfW weiterhin – trotz stark steigender Ausgaben im Zuge der Flüchtlingsmigration – leichte Überschüsse. Die Finanzie-

rungskosten des Staates und der Unternehmen dürften wegen des im März 2016 gestarteten Programms zum Ankauf von Staatsanleihen weiter sinken.

Für das Jahr 2017 rechnet das IfW mit einer weiteren Beschleunigung der konjunkturellen Dynamik und einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 2,1 %. Dafür spricht, dass die binnenwirtschaftlichen Expansionskräfte weiter hoch bleiben dürften, zudem das monetäre Umfeld äußerst stimulierend bleibt und sich die Perspektiven für die Ausfuhren mit der Belebung der Weltwirtschaft verbessern dürften.

In diese Prognose des IfW ist jedoch der Brexit noch nicht eingeflossen. Aufgrund der engen Wirtschaftsbeziehungen zwischen Deutschland und dem Vereinigten Königreich dürfte davon auszugehen sein, dass der EU-Austritt der Briten das deutsche Wachstum 2017 bremsen wird. Das Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung (IMK) geht derzeit von 0,2 Prozentpunkten weniger Wachstum aus. Risiken für das prognostizierte Wachstum bestehen laut IfW auch im Zusammenhang mit geopolitischen Spannungen im Konflikt im Nahen und Mittleren Osten, einem kräftigen Anstieg des Rohölpreises, der unsicheren Entwicklung des Außenwertes des Euro sowie aus einer zunehmenden Anfälligkeit der deutschen Wirtschaft für Überhitzungserscheinungen und damit einhergehenden Fehlentwicklungen.

Wohnungsmarkt: Weitere Preissteigerungen erwartet

2016 dürften laut der Experten von Deutsche Bank Research (DB Research) der Nachfrageüberhang im Wohnungsmarkt und damit die Preise weiter steigen. Entsprechend prognostizieren sie eine bundesweite Preissteigerung um 6 % gegenüber dem Vorjahr. Dabei reicht die Spanne der Preisprognose im Bestand von rund 7,5 % in A-Städten und B-Städten über rund 6,25 % in C-Städten und rund 3,5 % in D-Städten. Mit einem weiteren Preisanstieg über das Jahr 2016 hinaus wären

allerdings Überbewertungen zu erwarten, die am Ende des Zyklus schmerzliche Anpassungsprozesse nach sich ziehen könnten. Bei den Mieten für neue und Bestandsobjekte erwarten die Experten in den 126 wichtigsten deutschen Städten im Jahr 2016 mit 3,25 % ein ähnlich starkes Wachstum wie in den Vorjahren. Auswertungen des Immobiliendienstleisters ImmobilienScout24 zeigen einen weiteren Anstieg von Angebotsmieten und -preisen im Bundesdurchschnitt seit Jahresbeginn 2016. Auch in den kommenden Monaten sei nach ihrer Ansicht mit leicht steigenden Angebotsmieten zu rechnen. Während allerdings für Wohnungen im Bestand ebenfalls in den kommenden Monaten weitere Preissteigerungen wahrscheinlich seien, erwarten die Experten von ImmobilienScout24 für Neubauwohnungen mittelfristig eine Dämpfung des Preistrends. Fraglich sei, ob die Mietpreisbremse wirkt und zur Entlastung auf dem Wohnungsmarkt führt. Statt einer Deckelung der Angebotsmieten steigen die Mietpreise in den Metropolen weiter. So zeigt eine aktuelle Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin), dass die Mietpreisbremse nicht wie erhofft wirkt. Das Land Berlin hat jüngst eine eigene Initiative zur Änderung des Mietrechts in den Bundesrat eingebracht, die eine Nachbesserung der Mietpreisbremse, aber auch einige weitergehende Änderungen am Mietrecht erreichen will. Zudem sei der Entwurf für ein zweites Mietrechtspaket aus dem Haus von Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) in der Ressortabstimmung. Der Entwurf sieht z.B. eine Neuregelung von Mieterhöhungen nach Modernisierung und von Mietspiegeln vor. Zum 2. Quartal 2016 galt die Mietpreisbremse in mehr als zehn Bundesländern. Im Herbst könnte sie auch für einige Kommunen sowie auf den Ostfriesischen Inseln Niedersachsens in Kraft treten.

Aktuell könne noch nicht von einer Immobilienpreisblase gesprochen werden, die aktuelle Niedrigzinsphase könnte aber laut Bundesbank-Vorstand Andreas Dombret eine Immobilienblase heraufbeschwören. Der empirica-Blasenindex des Forschungsinstituts empirica ist zum 1. Quartal 2016 weiter leicht gestiegen. Mieten und Kaufpreise wachsen in 204 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang, in 131 Kreisen zeigt der Blasenindex eine mäßige bis hohe Gefahr. Dennoch werden nur in 14 Kreisen zu viele Wohnungen gebaut. Wegen positiver Einkommensdynamik und fallender Bauzinsen ist Wohneigentum laut DB Research trotz steigender Hauspreise in Deutschland im Durchschnitt nach wie vor erschwinglich. Dabei gibt es jedoch ausgeprägte regionale Unterschiede. Auch in den kommenden Monaten dürfte die Wohnungsfinanzierung erschwinglich bleiben.

Nachfrageüberhang wächst

2015 wurden 247.700 Wohnungen fertiggestellt. Mit Blick auf den geschätzten jährlichen Baubedarf von 400.000 Wohnungen wuchs aber der Nachfrageüberhang weiter an. Zwar sollte es nach Ansicht von DB Research für das Jahr 2016 eine Beschleunigung der Fertigstellungen geben, die zahlreichen Hindernisse – z.B. knappes Bauland, striktere regulatorische Vorgaben oder steigende Baukosten – lassen jedoch keine schnelle Ausweitung des Wohnangebots erwarten. Der Abbau des Nachfrageüberhangs könne noch Jahre dauern.

Erwartete Entwicklung des Geschäfts

Prognose für das Geschäftsjahr 2016

Für Vonovia war die erste Hälfte des Geschäftsjahres 2016 insgesamt erfolgreich. Wir konnten unser operatives Geschäft besser als geplant weiterentwickeln und unsere Instandhaltungs- und Modernisierungsstrategie fortführen. Mit Wirkung zum 1. Januar 2016 haben wir ein Immobilienportfolio von rund 2.400 Wohnimmobilien in unser Portfolio übernommen. Darüber hinaus haben wir die zum 1. Januar 2016 erworbenen Gesellschaften IVV Immobilien Verwaltung GmbH und die O-TEC Hausverwaltung GmbH erfolgreich in das Extension-Segment integriert. Mit Wirkung zum 31. März 2016 wurde ein Portfolio von 13.570 Wohneinheiten an die LEG-Gruppe veräußert. Darüber hinaus haben wir im 2. Quartal 2016 durch drei Paketverkäufe insgesamt 2.913 Wohnimmobilien veräußert.

Auf Basis des aktuellen Gesamtportfolios ergibt sich nachstehende Prognose für das Geschäftsjahr 2016. Die Prognose der bedeutsamen Leistungskennzahlen wurde in Übereinstimmung mit den im Jahresabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen und den im Lagebericht an anderer Stelle beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen.

	Ist 2015	Prognose 2016 im Geschäftsbericht 2015	Prognose 2016 Quartalsbericht Q1 2016	Aktuelle Prognose 2016 Quartalsbericht H1 2016
Bereinigter EPRA NAV/Aktie	24,19 €	24 – 25 €	24 – 25 €	24 – 25 €
EPRA NAV/Aktie	30,02 €	30 – 31 €	30 – 31 €	30 – 31 €
FFO 1	608,0 Mio. €	690 – 710 Mio. €	720 – 740 Mio. €	740 – 760 Mio. €
FFO 1/Aktie	1,30 €	1,48 – 1,52 €	1,55 – 1,59 €	1,59 – 1,63 €
CSI	Steigerung um 2,8 %	Steigerung um bis zu 5 %	Steigerung um bis zu 5 %	Steigerung um bis zu 5 %
Monatliche Ist-Miete pro m ² (like-for-like)*	5,78 €	Steigerung um 2,8 – 3,0 %	Steigerung um 2,8 – 3,0 %	Steigerung um 3,0 – 3,2 %
Leerstandsquote	2,7 %	rd. 3 %	rd. 2,7 %	rd. 2,5 %
Instandhaltung inkl. substanzwahrende Investitionen	330,7 Mio. €	rd. 330 Mio. €	rd. 330 Mio. €	rd. 340 Mio. €
Modernisierung	355,6 Mio. €	430 – 500 Mio. €	430 – 500 Mio. €	470 – 500 Mio. €
Anzahl Wohnungsverkäufe Privatisierung	2.979	ca. 2.400	ca. 2.400	ca. 2.400
Step-up Privatisierung	30,5 %	ca. 30 %	ca. 30 %	> 35 %
Anzahl Wohnungsverkäufe Non-Core	12.195	Opportunistischen Verkauf fortsetzen	Opportunistischen Verkauf fortsetzen	Opportunistischen Verkauf fortsetzen
Step-up Non-Core	9,2 %	0 %	0 %	rd. 5 %

* Monatliche Ist-Miete 2015 pro m² (like-for-like) inkl. GAGFAH ohne Franconia/SÜDEWO)

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2016 basiert auf der aktuell für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten Vor-schau, die sowohl die ursprüngliche Gesamtplanung für das Geschäftsjahr 2016 als auch die aktuelle Geschäftsentwicklung und 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 beschrieben.

Im Rahmen der Planung für das Jahr 2016 haben wir die oben dargestellten Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und zur Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland zugrunde gelegt.

Wir erwarten, dass wir in 2016 unseren Unternehmenswert weiter steigern. Zum Jahresende 2016 erwarten wir weiterhin eine Steigerung des bereinigten EPRA NAV pro Aktie auf bis zu 25 € sowie eine Steigerung des EPRA NAV pro Aktie auf bis zu 31 €. Dies beinhaltet nicht eine zu erwartende Steigerung der Marktwerte unserer Immobilien („yield-compression“). Dies können wir zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzen, da der Konzern seine Immobilien nur einmal zum jeweiligen Jahres-ende neu bewertet.

Im Geschäftsjahr 2016 beabsichtigen wir, unsere nachhaltige operative Ertragskraft nochmals weiter zu verbessern. Hierzu werden auch die im Geschäftsjahr 2015 und im 1. Halbjahr 2016 realisierten Modernisierungen beitragen. Darüber hinaus werden sich die 2015 getätigten Akquisitionen erstmals mit einem ganzjährigen Ergebnisbeitrag niederschlagen. Für das FFO 1 erwarten wir einen Anstieg in 2016 auf 740 bis 760 Mio. €. Dies entspricht einem FFO 1 pro Aktie von 1,59 € bis 1,63 € und beinhaltet die in 2015 abgeschlossenen Akquisitionen der GAGFAH und SÜDEWO sowie das im 1. Quartal 2016 erworbene Portfolio. In dieser Prognose berücksichtigen wir keine weiteren größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen.

Weiterhin streben wir auch für 2016 eine Verbesserung unseres Kundenservices an. Damit einhergehend erwarten wir eine Steigerung unseres Kundenzufriedenheitsindex CSI um bis zu 5 % gegenüber 2015.

Auch 2016 werden wir wieder nennenswerte Volumina in unsere Immobilienbestände investieren. Das für das Geschäftsjahr 2016 geplante Modernisierungsprogramm wird voraussichtlich ein Volumen von 470 – 500 Mio. € umfassen. Die Schwerpunkte liegen dabei unverändert auf Maßnahmen zur Energieeinsparung, auf der Sanierung von Wohnungen zur Verbesserung des Wohnstandards und auf Maßnahmen für den seniorengerechten Umbau von Wohnungen. Aber auch in neue Programme wie Modernisierung auf Mieterwunsch, die Entwicklung von Wohnquartieren oder in den Neubau von Wohnungen bzw. in die Aufstockung von bestehenden Immobilien werden wir investieren. Darüber hinaus erwarten wir laufende Instandhaltungsmaßnahmen inklusive substanzwahrender Investitionen mit einem Volumen von rund 340 Mio. €. In Summe bedeutet dies ein Investitionsvolumen von bis zu 840 Mio. € oder bis zu 38 € pro m² im Jahr 2016. Für die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter like-for-like erwarten wir 2016 eine Steigerung von 3,0 bis 3,2 %. Zum Jahresende 2016 erwarten wir eine Leerstandsquote von ca. 2,5 %. Insgesamt gehen wir davon aus, dass die Mieteinnahmen von 1,4 Mrd. € in 2015 auf über 1,5 Mrd. € in 2016 steigen werden.

Für den Zinsaufwand ohne Sondereinflüsse (FFO-Zins) erwarten wir weiterhin ein Niveau von rund 320 Mio. €.

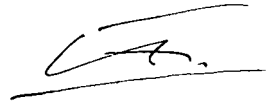
Im Segment Vertrieb werden wir unsere Strategie des selektiven Verkaufs weiter fortsetzen. In der Wohnungsprivatisierung erwarten wir 2016 den Verkauf von ca. 2.400 Wohnungen bei einem Step-up über dem Verkehrswert dieser Wohnungen von mehr als 35 %. Darüber hinaus werden wir den opportunistischen Verkauf von Gebäuden aus dem Subportfolio „Non-Core“ zu Preisen, die in etwa 5 % über den Verkehrswerten liegen, 2016 verstärkt fortsetzen.

Für das Jahr 2016 beabsichtigen wir, unsere Aktionäre wieder adäquat am Unternehmenserfolg teilhaben zu lassen und planen, eine Dividende von 1,05 € pro Aktie vorzuschlagen.

Düsseldorf, den 27. Juli 2016



Rolf Buch
(CEO)



Klaus Freiberg
(COO)



Dr. A. Stefan Kirsten
(CFO)



Gerald Klinck
(CCO)

Verkürzter Konzernzwischen- abschluss



Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung – 32
Konzern-Gesamtergebnisrechnung – 33
Konzernbilanz – 34
Konzern-Kapitalflussrechnung – 36
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung – 38
Ausgewählte erläuternde
Konzernanhangangaben gemäß IFRS – 40

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung



in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2016	01.01.- 30.06.2015	01.04.- 30.06.2016	01.04.- 30.06.2015
Erlöse aus der Vermietung		1.100,0	913,8	543,4	532,9
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		19,4	14,0	10,1	8,1
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	3	1.119,4	927,8	553,5	541,0
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		850,5	221,4	160,0	98,4
Buchwert der veräußerten Immobilien		-830,4	-204,8	-147,4	-89,0
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		17,0	15,2	11,4	7,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	4	37,1	31,8	24,0	17,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	5	-	-	-	-
Aktivierte Eigenleistungen		125,0	65,3	75,6	38,8
Materialaufwand	6	-506,6	-425,4	-262,5	-253,6
Personalaufwand		-184,6	-138,1	-91,7	-77,4
Abschreibungen		-10,0	-4,8	-5,6	-2,8
Sonstige betriebliche Erträge		49,8	36,9	26,2	17,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-106,4	-113,2	-49,1	-51,3
Finanzerträge	7	21,6	2,7	12,1	2,0
Finanzaufwendungen	8	-287,5	-238,8	-146,7	-140,0
Ergebnis vor Steuern		257,8	144,2	135,8	91,1
Ertragsteuern		-109,9	-59,3	-67,1	-36,5
Periodenergebnis		147,9	84,9	68,7	54,6
davon entfallen auf:					
Anteilseigner von Vonovia		110,0	60,8	53,5	41,2
Hybridkapitalgeber von Vonovia		14,8	14,8	7,4	7,4
Nicht beherrschende Anteilseigner		23,1	9,3	7,8	6,0
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	9	0,24	0,18	0,12	0,12

Konzern-Gesamtergebnisrechnung



in Mio. €	01.01.- 30.06.2016	01.01.- 30.06.2015	01.04.- 30.06.2016	01.04.- 30.06.2015
Periodenergebnis	147,9	84,9	68,7	54,6
Cashflow Hedges				
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-118,3	64,1	8,6	-25,3
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	19,2	-15,6	-12,8	5,9
Realisierte Gewinne/Verluste	67,5	-52,1	26,5	52,0
Steuern auf Veränderung der realisierten Gewinne/Verluste	-17,2	11,9	-6,8	-13,9
Summe	-48,8	8,3	15,5	18,7
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Änderungen der Periode	107,3	-	53,9	-
Steuern auf Änderungen der Periode	-1,8	-	15,5	-
Summe	105,5	-	69,4	-
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden könnten	56,7	8,3	84,9	18,7
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen				
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	-65,3	44,1	-34,3	73,8
Steuereffekt	21,7	-14,5	11,4	-24,3
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	-43,6	29,6	-22,9	49,5
Sonstiges Ergebnis	13,1	37,9	62,0	68,2
Gesamtergebnis	161,0	122,8	130,7	122,8
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Vonovia	124,0	93,9	116,1	101,1
Hybridkapitalgeber von Vonovia	14,8	14,8	7,4	7,4
Nicht beherrschende Anteilseigner	22,2	14,1	7,2	14,3

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

Konzernbilanz



in Mio. €	Erläuterungen	30.06.2016	31.12.2015
Aktiva			
Immaterielle Vermögenswerte		2.741,7	2.724,0
Sachanlagen		84,2	70,7
Investment Properties	10	23.695,9	23.431,3
Finanzielle Vermögenswerte		710,8	221,7
Sonstige Vermögenswerte		16,4	158,5
Laufende Ertragsteueransprüche		0,1	0,1
Latente Steueransprüche		71,3	72,3
Langfristige Vermögenswerte		27.320,4	26.678,6
Vorräte		5,1	3,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		286,3	352,2
Finanzielle Vermögenswerte		-	2,0
Sonstige Vermögenswerte		141,3	113,4
Laufende Ertragsteueransprüche		23,9	23,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		3.109,9	3.107,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		54,1	678,1
Kurzfristige Vermögenswerte		3.620,6	4.280,5
Summe Aktiva		30.941,0	30.959,1

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS – KONZERNBILANZ

in Mio. €	Erläuterungen	30.06.2016	31.12.2015
Passiva			
Gezeichnetes Kapital		466,0	466,0
Kapitalrücklage		5.891,4	5.892,5
Gewinnrücklagen		3.939,3	4.309,9
Sonstige Rücklagen		8,8	-47,9
Eigenkapitalanteil der Anteilseigner von Vonovia		10.305,5	10.620,5
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		1.021,4	1.001,6
Eigenkapitalanteil der Anteilseigner von Vonovia und der Hybridkapitalgeber		11.326,9	11.622,1
Nicht beherrschende Anteile		271,4	244,8
Eigenkapital	11	11.598,3	11.866,9
Rückstellungen		651,7	612,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		0,8	0,9
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	12	14.120,2	13.951,3
Derivate		139,3	144,5
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing		94,4	94,9
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		39,4	46,3
Sonstige Verbindlichkeiten		27,6	25,9
Latente Steuerschulden		2.587,2	2.528,3
Langfristige Schulden		17.660,6	17.405,0
Rückstellungen		414,3	429,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		94,5	91,6
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	12	938,4	988,6
Derivate		54,7	58,8
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing		4,7	4,4
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		16,0	9,8
Sonstige Verbindlichkeiten		159,5	104,5
Kurzfristige Schulden		1.682,1	1.687,2
Schulden		19.342,7	19.092,2
Summe Passiva		30.941,0	30.959,1

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

Konzern-Kapitalflussrechnung



in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2016	01.01.- 30.06.2015
Periodenergebnis		147,9	84,9
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		-17,0	-15,2
Abschreibungen		10,0	4,8
Zinsaufwendungen/-erträge		275,7	237,1
Ertragsteuern		109,9	59,3
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		-20,1	-16,6
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-0,4	1,5
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-0,1	-
Veränderung der Vorräte		-4,1	-7,7
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		-1,4	32,9
Veränderung der Rückstellungen		-75,9	-38,7
Veränderung der Verbindlichkeiten		19,8	-23,3
Ertragsteuerzahlungen		-11,4	-5,8
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		432,9	313,2
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		905,4	212,3
Einzahlungen aus Abgängen von sonstigen Vermögenswerten		0,9	0,1
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettozufluss)		-	7,4
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	10	-170,1	-157,4
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte		-421,2	-4,6
Ein-/Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettoabfluss)		0,3	-2.171,0
Zinseinzahlungen		2,7	2,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		318,0	-2.110,9

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2015
Kapitaleinzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien (einschließlich Agio)		-	114,5
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE		-438,0	-276,2
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner		-7,2	-19,4
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	12	1.043,0	1.967,5
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	12	-1.046,3	-1.042,0
Auszahlung für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen		-13,6	-71,6
Aus-/Einzahlungen für sonstige Finanzierungskosten		-126,5	1,2
Zinsauszahlungen		-160,3	-127,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-748,9	546,5
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		2,0	-1.251,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		3.107,9	1.564,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende¹⁾		3.109,9	313,6

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

¹⁾ davon mit Verfügungsbeschränkungen 78,0 Mio. € (30.06.2015: 71,2 Mio. €)

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung



in Mio. €	Sonstige Rücklagen					
	Reklassifizierungsfähig					Summe
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinn-rücklagen	Cashflow Hedges	Zur Veräuße-rung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	
Stand 1. Januar 2015	271,6	2.076,0	2.643,4	-58,4	0,0	-58,4
Periodenergebnis			60,8			
Sonstiges Ergebnis						
Änderungen der Periode			28,8	44,4	0,0	44,4
Ergebniswirksame Reklassifizierung				-40,1		-40,1
Gesamtergebnis			89,6	4,3	0,0	4,3
Kapitalerhöhung	86,9					
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		2.699,2				
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-2,9				
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-276,2			
Erwerb GAGFAH						
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		-0,5	-9,2			
Stand 30. Juni 2015	358,5	4.771,8	2.447,6	-54,1	0,0	-54,1
Stand 1. Januar 2016	466,0	5.892,5	4.309,9	-48,3	0,4	-47,9
Periodenergebnis			110,0			
Sonstiges Ergebnis						
Änderungen der Periode			-42,7	-99,1	105,5	6,4
Ergebniswirksame Reklassifizierung				50,3		50,3
Gesamtergebnis			67,3	-48,8	105,5	56,7
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-438,0			
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		-1,1	0,1			
Stand 30. Juni 2016	466,0	5.891,4	3.939,3	-97,1	105,9	8,8

¹⁾ Das Periodenergebnis der Hybridkapitalgeber von Vonovia wurde unter der Berücksichtigung der latenten Steuern ermittelt.

	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	Eigenkapital der Hybrid- kapitalgeber von Vonovia ¹⁾	Eigenkapital der Anteilseigner und der Hybrid- kapitalgeber von Vonovia	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
	4.932,6	1.001,6	5.934,2	28,0	5.962,2
	60,8	14,8	75,6	9,3	84,9
	73,2		73,2	4,8	78,0
	-40,1		-40,1		-40,1
	93,9	14,8	108,7	14,1	122,8
	86,9		86,9		86,9
	2.699,2		2.699,2		2.699,2
	-2,9		-2,9		-2,9
	-276,2		-276,2		-276,2
				140,3	140,3
	-9,7	5,0	-4,7	3,3	-1,4
	7.523,8	1.021,4	8.545,2	185,7	8.730,9
	10.620,5	1.001,6	11.622,1	244,8	11.866,9
	110,0	14,8	124,8	23,1	147,9
	-36,3		-36,3	-0,9	-37,2
	50,3		50,3		50,3
	124,0	14,8	138,8	22,2	161,0
	-438,0		-438,0		-438,0
	-1,0	5,0	4,0	4,4	8,4
	10.305,5	1.021,4	11.326,9	271,4	11.598,3

Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben gemäß IFRS



Grundsätze der Rechnungslegung

1

Grundlagen des Konzernabschlusses

Die Vonovia SE ist in Deutschland ansässig und registriert, der eingetragene Firmensitz ist Düsseldorf. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in Bochum, Philippsstraße 3.

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2016 wurde entsprechend den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union für Zwischenabschlüsse gemäß IAS 34 anzuwenden sind, erstellt und umfasst das Unternehmen sowie seine Tochtergesellschaften. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315a Absatz 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2015 zugrunde lagen. Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzernzwischenabschlusses von Vonovia zum 30. Juni 2016 ein gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 verkürzter Berichtsumfang gewählt.

Sämtliche Schätzungen, Annahmen, Wahlrechts- und Ermessensausübungen sind unverändert zum letzten Konzernabschluss vom 31. Dezember 2015.

In der Berichtsperiode ergaben sich keine Saison- und Konjunkteinflüsse, welche die Geschäftstätigkeit von Vonovia beeinflussten.

2

Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse

Insgesamt wurden zum 30. Juni 2016 inklusive der Vonovia SE 199 Unternehmen (31.12.2015: 190), davon 171 (31.12.2015: 158) inländische und 28 (31.12.2015: 32) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Darüber hinaus wurden drei Gesellschaften als Gemeinschaftsunternehmen einbezogen (31.12.2015: vier).

Die Veränderungen zum 30. Juni 2016 im Vergleich zum 31. Dezember 2015 resultieren aus der Akquisition der GRAINGER-Gruppe (vier Gesellschaften), der IVV-Gruppe (acht Gesellschaften), einem weiteren Erwerb, zwei Verkäufen, zwei Anwachsungen und einer Liquidation.

Der Bewertungszeitraum der erstmaligen Bilanzierung des Unternehmenszusammenschlusses mit der GAGFAH S.A., Luxemburg, endete am 6. März 2016.

Innerhalb des 1. Halbjahres 2016 wurde die im Rahmen der Akquisition der SÜDEWO-Gruppe berücksichtigte Verpflichtung aus sogenannten Multi-Employer-Pläne aktualisiert und mit einem Wert in Höhe von 15,7 Mio. € in den sonstigen Rückstellungen angesetzt (per 31.12.2015: 12,7 Mio. €). Unter Berücksichtigung der sich aus dieser Änderung ergebenden latenten Steuerschulden in Höhe von 0,9 Mio. € erhöht sich der Goodwill aus der Akquisition der SÜDEWO-Gruppe um 2,1 Mio. € auf 346,0 Mio. €. Es handelt es sich um die finale Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden der SÜDEWO zum Erstkonsolidierungszeitpunkt.

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Vorjahreszahlen sind aufgrund der im Geschäftsjahr 2015 erfolgten Akquisitionen nur bedingt vergleichbar.

3

Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	01.01.- 30.06.2016	01.01.- 30.06.2015
Mieteinnahmen	776,7	628,0
Betriebskosten	323,3	285,8
Erlöse aus der Vermietung	1.100,0	913,8
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	19,4	14,0
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.119,4	927,8

4

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	01.01.- 30.06.2016	01.01.- 30.06.2015
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	142,4	81,4
Buchwert der veräußerten Investment Properties	-122,3	-64,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	20,1	16,6
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	708,1	140,0
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-708,1	-140,0
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	17,0	15,2
Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	17,0	15,2
	37,1	31,8

Die Wertanpassung von zur Veräußerung gehaltenen Investment Properties, für die ein Kaufvertrag geschlossen, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zum 30. Juni 2016 zu einem positiven Ergebnis von 17,0 Mio. € (1. Halbjahr 2015: 15,2 Mio. €). Nach erfolgter Wertanpassung wurden diese Immobilien in den Bilanzposten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ umgebucht.

5

Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Die Ergebnisse dieser Prüfung erforderten zum 30. Juni 2016 keine Wertanpassung.

6

Materialaufwand

in Mio. €	01.01.- 30.06.2016	01.01.- 30.06.2015
Aufwendungen für Betriebskosten	310,8	279,1
Aufwendungen für Instandhaltung	155,2	109,2
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	40,6	37,1
	506,6	425,4

7

Finanzerträge

in Mio. €	01.01.- 30.06.2016	01.01.- 30.06.2015
Erträge aus übrigen Beteiligungen	10,2	1,0
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1,0	1,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10,4	0,7
	21,6	2,7

Die Erträge aus übrigen Beteiligungen beinhalten in Höhe von 9,5 Mio. € (1. Halbjahr 2015: 0,4 Mio. €) Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen. Die Steigerung im 1. Halbjahr 2016 resultiert aus der erstmaligen Vereinnahmung der Dividende der Deutsche Wohnen AG in Höhe von 9,1 Mio. €.

8

Finanzaufwendungen

in Mio. €	01.01.- 30.06.2016	01.01.- 30.06.2015
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	172,8	143,0
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	19,6	13,1
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-13,0	-14,8
Effekte aus der Bewertung von Swaps	6,8	-18,7
Transaktionskosten	20,0	53,8
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen	68,8	0,9
Zinsaufwand gewährte Andienungsrechte/Ausgleichsansprüche	2,2	54,1
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	5,9	4,6
Sonstige Finanzaufwendungen	4,4	2,8
	287,5	238,8

9

Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien errechnet.

	01.01.- 30.06.2016	01.01.- 30.06.2015
Auf die Anteilseigner von Vonovia entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €)	110,0	60,8
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)*	466.000.624	342.360.361
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	0,24	0,18

* Die Anzahl der durchschnittlich ausstehenden Aktien wurde für alle Perioden angepasst, um den Effekt der Bonuskomponente von Bezugsrechten, die im Juli 2015 im Rahmen der Kapitalerhöhung ausgegeben wurden, zu berücksichtigen.

Erläuterungen zur Konzernbilanz

10

Investment Properties

in Mio. €

Stand: 1. Januar 2016	23.431,3
Zugänge	267,2
Aktiviert Modernisierungskosten	170,8
Erhaltene Zuschüsse	-1,2
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,1
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-65,7
Abgänge	-122,8
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	16,2
Stand: 30. Juni 2016	23.695,9
Stand 1. Januar 2015	12.687,2
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	9.817,9
Zugänge aus Erwerb Franconia-Portfolio	298,1
Zugänge	41,8
Aktiviert Modernisierungskosten	433,5
Erhaltene Zuschüsse	-0,7
Sonstige Umbuchungen	22,3
Umbuchungen von Sachanlagen	0,7
Umbuchungen zu Sachanlagen	-4,0
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,1
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-859,4
Abgänge	-381,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	1.323,5
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	51,7
Stand: 31. Dezember 2015	23.431,3

Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse des Gesamtportfolios stellen sich zum 30. Juni 2016 wie folgt dar:

Bewertungsparameter	Mittelwert	Min.*	Max.*
Verwaltungskosten Wohnen	252 € pro Mieteinheit/Jahr	222	329
lfd. Instandhaltungskosten Wohnen	10,08 € pro m²/Jahr	5,98	12,58
Kosten für Wohnungsherrichtung	3,37 € pro m²/Jahr	0,00	15,57
Instandhaltungskosten Gesamt	13,45 € pro m²/Jahr	6,13	25,90
Kostensteigerung/Inflation	1,5 % pro Jahr		
Marktmiete	6,37 € pro m²/Jahr	2,44	13,15
Marktmietsteigerung	1,2 % pro Jahr	0,6 %	1,6 %
Stabilisierte Leerstandsquote	2,6 %	0,4 %	12,5 %
Diskontierungszinssatz	5,8 %	4,5 %	8,1 %
Kapitalisierungszinssatz	4,6 %	3,3 %	7,1 %

* Bereinigung um Einzelfälle; Spanne beinhaltet mind. 98 % aller Bewertungseinheiten

Bewertungsergebnisse

Nettoanfangsrendite	4,5 %
Ist-Mieten-Multiplikator	15,5-fach
Marktwert pro m ²	1.085 € pro m ² Mietfläche

11

Eigenkapital

Genehmigtes Kapital

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Mai 2016 ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 11. Mai 2021 um bis zu 167.841.594,00 € einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 167.841.594 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016). Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen.

Das bedingte Kapital 2015

Die bestehende Ermächtigung für das bestehende bedingte Kapital (Bedingtes Kapital 2015) wurde auf der Hauptversammlung vom 12. Mai 2016 aufgehoben und durch eine neue Ermächtigung und ein neues bedingtes Kapital (Bedingtes Kapital 2016) ersetzt.

Das bedingte Kapital 2016

Durch den Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 12. Mai 2016 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 11. Mai 2021 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder Namen lautende Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw.

Kombinationen dieser Instrumente) (nachstehend gemeinsam „Schuldverschreibungen“) im Nennbetrag von bis zu 6.990.009.360,00 € mit oder ohne Laufzeitbegrenzung zu begeben und den Gläubigern bzw. Inhabern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu 233.000.312,00 € nach näherer Maßgabe der jeweiligen Options- bzw. Wandelanleihebedingungen bzw. Genussrechtsbedingungen zu gewähren.

Zur Bedienung der aufgrund der von der Hauptversammlung vom 12. Mai 2016 beschlossenen Ausgabeermächtigung begebaren Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombination dieser Instrumente) („Schuldverschreibungen“) wurde ein bedingtes Kapital geschaffen. Das Grundkapital ist um bis zu 233.000.312,00 € durch Ausgabe von bis zu 233.000.312 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2016).

Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 12. Mai 2016 in Düsseldorf wurde für das Geschäftsjahr 2015 eine Dividendenzahlung in Höhe von 94 Cent pro Aktie beschlossen und anschließend in Höhe von 438,0 Mio. € ausgeschüttet.

12

Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	30.06.2016		31.12.2015	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	5.797,0	124,2	6.444,2	199,5
gegenüber anderen Kreditgebern	8.323,2	708,0	7.507,1	711,9
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	106,2	-	77,2
	14.120,2	938,4	13.951,3	988,6

Die in 2013 begebenen US-Dollar-Unternehmensanleihen werden nach den anzuwendenden IFRS-Regelungen zum Stichtagskurs umgerechnet. Unter Berücksichtigung des durch das abgeschlossene Zinssicherungsgeschäft festgeschriebenen Sicherungskurses läge diese Finanzverbindlichkeit um

161,6 Mio. € (31.12.2015: 179,4 Mio. €) unter dem bilanzierten Wert.

Die Nominalverpflichtungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten haben sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	30.06.2016	31.12.2015
Unternehmensanleihen (Bond)*	1.300,0	1.300,0
Unternehmensanleihen (US-Dollar)*	739,8	739,8
Unternehmensanleihen (EMTN)*	6.000,0	5.000,0
Unternehmensanleihe (Hybrid)*	700,0	700,0
GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-1 (CMBS GRF-1)*	1.796,8	1.850,6
GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-2 (CMBS GRF-2)*	607,2	679,8
Taurus*	1.026,6	1.032,3
Portfoliofinanzierungen:		
AXA S.A. (Société Générale S.A.)*	-	155,4
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank (Landesbank Berlin) (1)*	508,7	569,1
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank (Landesbank Berlin) (2)*	-	228,3
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg*	409,2	419,3
Corealcredit Bank AG (1)*	149,2	154,0
Corealcredit Bank AG (2)*	-	94,1
Deutsche Hypothekenbank*	176,8	179,7
HSH Nordbank AG*	20,3	22,6
Nordrheinische Ärzteversorgung	34,0	34,4
Norddeutsche Landesbank (1)*	-	137,5
Norddeutsche Landesbank (2)*	122,0	123,5
Hypothekendarlehen	1.237,5	1.275,6
	14.828,1	14.696,0

* Vonovia ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen („Financial Covenants“) verpflichtet

Begebung von Anleihen aus der EMTN-Daueremission (European-Midterm-Notes-Program)

Auf Basis des aktuellen Emissions-Rahmenvertrages vom 12. April 2016 (8.000.000.000 € Debt Issuance Programme) hat Vonovia über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft Anleihen in zwei Tranchen in Höhe von jeweils 500 Mio. €

begeben. Die Emission der Anleihen erfolgte am 6. Juni 2016 zu einem Ausgabekurs von 99,53 %, einem Kupon von 0,875 % und einer Laufzeit von sechs Jahren für die eine Tranche sowie zu einem Ausgabekurs von 99,165 %, einem Kupon von 1,50 % und einer Laufzeit von zehn Jahren für die andere Tranche.

Sonstige Erläuterungen und Angaben

13

Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen:	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 30.06.2016
in Mio. €		
Vermögenswerte		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
Kassenbestände und Bankguthaben	LaR	2.109,9
Commercial Papers	LaR	1.000,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	286,3
Finanzielle Vermögenswerte		
Gemeinschaftsunternehmen, die at equity bewertet werden	n.a.	3,9
Langfristige Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	LaR	3,1
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	LaR	33,5
Sonstige Ausleihungen	LaR	3,8
Langfristige Wertpapiere	AfS	7,0
Übrige Beteiligungen	AfS	516,0
Derivative finanzielle Vermögenswerte		
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n.a.	143,0
Eingebettete Derivate	FLHfT	0,5
Schulden		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	95,3
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	15.058,6
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten		
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	FLHfT	50,3
Freistehende Zinsswaps	FLHfT	75,9
Sonstige Swaps	n.a.	67,7
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	99,1
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	FLAC	55,5
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:		
Loans and Receivables	LaR	3.436,6
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	523,0
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHfT	126,7
Financial Liabilities measured at Amortized Cost	FLAC	15.209,4

Wertansatz Bilanz nach IAS 39

Nominalwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Fair Value 30.06.2016	Fair-Value-Hierarchiestufe
2.109,9						2.109,9	1
	1.000,0					1.000,0	2
	286,3					286,3	2
					3,9	3,9	n.a.
3,1						3,1	1
	33,5					61,0	2
	3,8					3,8	2
				7,0		7,0	1
		2,5		513,5		516,0	1
						143,0	2
			0,5			0,5	2
	95,3					95,3	2
	15.058,6					15.859,6	2
			50,3			50,3	3
			75,9			75,9	2
						67,7	2
					99,1	204,3	2
	55,5					55,5	3
2.113,0	1.323,6					3.464,1	
		2,5		520,5		523,0	
			125,7			126,7	
	15.209,4					16.010,4	

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2015
Vermögenswerte		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
Kassenbestände und Bankguthaben	LaR	2.108,0
Commercial Papers	LaR	999,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	352,2
Finanzielle Vermögenswerte		
Gemeinschaftsunternehmen, die at equity bewertet werden	n.a.	3,9
Langfristige Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	LaR	3,1
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	LaR	33,5
Sonstige Ausleihungen	LaR	3,4
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	2,0
Langfristige Wertpapiere	AfS	7,2
Übrige Beteiligungen	AfS	15,4
Derivative finanzielle Vermögenswerte		
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n.a.	154,3
Eingebettete Derivate	FLHfT	0,9
Schulden		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	92,5
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	14.939,9
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten		
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	FLHfT	57,6
Freistehende Zinsswaps	FLHfT	100,8
Sonstige Swaps	n.a.	44,9
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	99,3
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	FLAC	56,1
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:		
Loans and Receivables	LaR	3.502,1
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	22,6
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHfT	159,3
Financial Liabilities Measured at Amortized Cost	FLAC	15.088,5

Nachfolgend berichten wir über die finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen:

- > Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19: Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen in Höhe von 6,6 Mio. € (31.12.2015: 7,6 Mio. €)
- > Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung 1,0 Mio. € (31.12.2015: 1,0 Mio. €)
- > Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen 557,5 Mio. € (31.12.2015: 495,2 Mio. €)

Wertansatz Bilanz nach IAS 39								
	Nominalwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2015	Fair-Value-Hierarchiestufe
	2.108,0						2.108,0	1
		999,9					999,9	2
		352,2					352,2	2
						3,9	3,9	n.a.
	3,1						3,1	1
		33,5					48,0	2
		3,4					3,4	2
		2,0					2,0	2
					7,2		7,2	1
			2,6		12,8		15,4	1
							154,3	2
				0,9			0,9	2
		92,5					92,5	2
		14.939,9					16.270,8	2
				57,6			57,6	3
				100,8			100,8	2
							44,9	2
						99,3	160,5	2
		56,1					56,1	3
	2.111,1	1.391,0					3.516,6	
			2,6		20,0		22,6	
				157,5			159,3	
		15.088,5					16.419,4	

Die folgende Tabelle stellt die Vermögenswerte und Schulden dar, die in der Bilanz zum Fair Value angesetzt werden, und deren Klassifizierung hinsichtlich der Fair-Value-Hierarchie:

in Mio. €	30.06.2016	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	23.695,9			23.695,9
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	7,0	7,0		
Übrige Beteiligungen	513,5	513,5		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	54,1		54,1	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	143,0		143,0	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	50,3			50,3
Cashflow Hedges	63,3		63,3	
Freistehende Derivate	75,9		75,9	

in Mio. €	31.12.2015	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	23.431,3			23.431,3
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	7,2	7,2		
Übrige Beteiligungen	12,8	12,8		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	678,1		678,1	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	154,3		154,3	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	57,6			57,6
Cashflow Hedges	43,7		43,7	
Freistehende Derivate	100,8		100,8	

Soweit verschiedene Inputfaktoren für die Bewertung maßgeblich sind, wird der Fair Value der Hierarchiestufe zugeordnet, die dem Inputfaktor der niedrigsten Stufe entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.

Wenn sich das Level der verwendeten Inputparameter eines Finanzinstruments in einer dem Erstansatz nachfolgenden Periode ändern sollte, wird das Finanzinstrument zum Ende dieser Berichtsperiode der neuen Hierarchiestufe zugeordnet.

Gegenüber der Vergleichsperiode kam es zu keinen Wechseln von Finanzinstrumenten zwischen den Hierarchiestufen.

Vonovia bewertet ihre Investment Properties anhand der Discounted-Cash-Flow (DCF)-Methodik (Stufe 3). Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse sind dem Kapitel (10) Investment Properties zu entnehmen.

Die Bewertung der Wertpapiere erfolgt anhand notierter Marktpreise auf aktiven Märkten (Stufe 1).

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte der Investment Properties werden zum Zeitpunkt der Umbuchung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit ihrem neuen Fair Value, dem vereinbarten Kaufpreis, angesetzt (Stufe 2).

Zur Bewertung der Finanzinstrumente werden zunächst Zahlungsströme kalkuliert und diese Zahlungsströme nachfolgend diskontiert. Zur Diskontierung wird neben dem tenor-spezifischen EURIBOR (3M; 6M) das jeweilige Kreditrisiko herangezogen. In Abhängigkeit von den erwarteten Zahlungsströmen wird bei der Berechnung entweder das eigene oder das Kontrahentenrisiko berücksichtigt. Im Konzernabschluss war für Zinsswaps das eigene Kreditrisiko relevant. Dieses wird für die wesentlichen Risiken aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und liegt in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 20 und 80 Basispunkten. Hinsichtlich der positiven Marktwerte der Cross Currency Swaps wurde ein Kontrahentenrisiko zwischen 35 und 90 Basispunkten berücksichtigt.

Die Fair-Value-Bewertung der nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten, der Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing sowie der Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern erfolgt durch Diskontierung der vertraglich vereinbarten zukünftigen Cashflows.

Der beizulegende Zeitwert der Andienungsrechte für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile/Ausgleichsansprüche wird grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt (Stufe 3). Die nicht beobachtbaren Bewertungsparameter könnten durch eine Änderung des Unternehmenswertes dieser Gesellschaften schwanken. Eine

hohe Wertänderung ist allerdings nicht wahrscheinlich, da das Geschäftsmodell gut prognostizierbar ist.

Bei dem Bestandteil der bedingten Kaufpreisverbindlichkeit im Rahmen des Erwerbs der GAGFAH S.A. handelt es sich um eine Option des Co-Investors J.P. Morgan Securities plc, London. Wesentliche Bewertungsparameter stellen hierbei die Aktienanzahl sowie die Differenz zwischen dem aktuellen und dem garantierten Preis pro Aktie dar. Die Bewertung erfolgte zum Fair Value unter Verwendung des Black-Scholes-Modells (Stufe 2). Als aktueller Preis wurde dabei erstmalig der Aktienkurs der GAGFAH S.A. zum Zeitpunkt des Delistings berücksichtigt (Bewertungsparameter der Stufe 3), um verzerrte Börsenbewertungen aufgrund des äußerst geringen Handelsvolumens zu vermeiden. Der Fair Value der Option unterliegt Sensitivitäten, die in den nicht empirisch beobachtbaren Inputfaktoren der historischen Volatilität des Aktienkurses, der limitierten Preisermittlung mit negativen Zinskurven im Black-Scholes-Modell, den Abweichungen zur Bewertung von GAGFAH und der ungewissen Laufzeit der Option begründet sind. Dabei spiegeln eine erhöhte Volatilität, eine geringere Bewertung, eine verlängerte Laufzeit und ein niedrigerer Zinssatz jeweils eine Erhöhung des Optionswertes wider und umgekehrt.

Bei dem Zugang im Rahmen der Änderung des Konsolidierungskreises handelt es sich um eine Put-Option im Rahmen des Erwerbs des GRAINGER-Portfolios in Höhe von 6,7 Mio. €. Im April 2016 wurde diese Put-Option an einen fremden Dritten übertragen.

Die anschließende Darstellung zeigt die Entwicklung der zum Fair Value bilanzierten Andienungsrechte:

in Mio. €	Stand 01.01.	Änderung	Veränderungen			Stand 30.06.
		Konsolidie- rungskreis	erfolgswirksam	zahlungs- wirksam	erfolgsneutral	
2016						
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/ Ausgleichsansprüchen	57,6	6,7	-7,3	-	-6,7	50,3
2015						
	Stand 01.01.					Stand 31.12.
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/ Ausgleichsansprüchen	21,7	77,6	23,6	-65,3	-	57,6

Zur Bewertung der Zinsswaps werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden (Stufe 2). Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragskonditionen. Die Vertragskonditionen verweisen dabei auf die EURIBOR-Referenzwerte (3M- und 6M-EURIBOR).

Die kalkulierten Zahlungsströme des Währungsswaps ergeben sich aus den Forwardkurven für USD/EUR. Die Zahlungsströme werden auf Basis der Referenzzinssätze der jeweiligen Währung diskontiert (LIBOR und EURIBOR) und zum aktuellen Wechselkurs in Euro umgerechnet (Stufe 2).

Im September 2015 hat Vonovia mit der Commerzbank AG einen Vertrag über einen Kreditrahmen (Working Capital Facility) in Höhe von 300 Mio. € abgeschlossen. Diese unbesicherte Kreditlinie hat eine Laufzeit bis September 2018 und wird auf EURIBOR-Basis zuzüglich Margenaufschlag verzinst. Eine Inanspruchnahme als Betriebsmittelkredit bestand zum 30. Juni 2016 nicht. Darüber hinaus existiert zwischen Vonovia und der Commerzbank ein Avalkreditrahmenvertrag über 10 Mio. €, der zum 30. Juni 2016 mit rd. 0,9 Mio. € durch herausgelegte Avale in Anspruch genommen war.

Im Rahmen der Übernahme der GAGFAH-Gruppe wurden nicht in Anspruch genommene Kreditlinien in Höhe von 64 Mio. € übernommen, die zu den jeweiligen Zinszahlungsterminen sukzessive reduziert werden. Dabei handelt es sich um eine Liquiditätskreditlinie in Höhe von derzeit 44,0 Mio. € zwischen der Goldman Sachs Bank USA und der GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-1 LIMITED und einer Liquiditätskreditlinie in einem Volumen von aktuell 15,0 Mio. € zwischen der Bank of America N.A., Niederlassung London, und der GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-2 LIMITED.

14

Cashflow Hedges und freistehende Zinsswaps

Das Nominalvolumen der Eurozinsswaps ist bedingt durch vertragsmäßige Reduzierungen und vorzeitige Auflösungen zurückgegangen und beträgt zum Berichtszeitpunkt 3.974,8 Mio. € (31.12.2015: 6.653,2 Mio. €). Die Zinskonditionen variieren zwischen 0,835 % und 3,760 % bei ursprünglichen Laufzeiten von zwei bis zehn Jahren.

Im Gleichklang mit der vorgesehenen vorzeitigen Rückführung ausgewählter grundpfandrechtlich besicherter Finanzierungen wurden im Berichtsjahr bisher sechs Zinsswaps im Volumen von 517,2 Mio. € vorzeitig abgelöst.

Ferner wurde der in 2015 erarbeitete Refinanzierungsplan im Juni 2016 modifiziert. Als direkte Folge hieraus wurden vier der fünf im Oktober 2015 designierten Forward Swaps mit einem Nominalvolumen von 2.100 Mio. € vorzeitig im Juni 2016 abgelöst. Zwei Sicherungsinstrumente können im passiven Hedge-Accounting fortgeführt und die bisher erfolgsneutral im OCI (Other Comprehensive Income) eingestellten Wertveränderungen analog der erwarteten Zahlungsströme aus den zugewiesenen Grundgeschäften (zwei Tranchen der am 6. Juni 2016 emittierten Anleihe über jeweils 500 Mio. €) ergebniswirksam reklassifiziert werden. Da die ursprünglich vorgesehenen Grundgeschäfte der weiteren zwei Sicherungsinstrumente keine hohe Eintrittswahrscheinlichkeit mehr besitzen, wurden deren Auflösungspreise in Summe von 54,5 Mio. € erfolgswirksam erfasst.

Für den verbleibenden Forward Swap geht die Gesellschaft hinsichtlich des ausstehenden Grundgeschäfts weiterhin von einer hochwahrscheinlichen Transaktion aus.

Das Nominalvolumen der Cross Currency Swaps beträgt zum Berichtszeitpunkt unverändert 739,8 Mio. € (31.12.2015: 739,8 Mio. €). Die Zinskondition des 2017 fälligen Geschäfts beträgt 2,970 %, die des 2023 fälligen Geschäfts 4,580 %.

15

Segmentberichterstattung

Im 4. Quartal 2015 hat Vonovia ihre Organisations- und Berichtsstruktur neu aufgestellt. Das neue Segment Extension wird neben den Segmenten Bewirtschaftung und Vertrieb eigenständig geführt.

Zur Abgrenzung der berichtspflichtigen Segmente sowie zur Steuerungssystematik wird auf den IFRS Konzernabschluss der Vonovia Gruppe zum 31. Dezember 2015 verwiesen.

Die interne Berichterstattung basiert grundsätzlich auf IFRS Rechnungslegungsstandards. Abweichend zu der Darstellung zum 31. Dezember 2015 werden im Segment Extension in 2016 die Leistungen, die durch Dritte erbracht werden, dann als interne Erträge ausgewiesen, wenn die Steuerung dieser Leistungen durch Konzernunternehmen vorgenommen wird.

Die Vergleichszahlen für das 1. Halbjahr 2015 wurden entsprechend der neuen Segmentstruktur angepasst. Zum 30. Juni 2016 wurde das bereinigte EBITDA Bewirtschaftung bedingt durch die separate Darstellung des Segments Extension für einen entsprechend verkleinerten Bereich ermittelt. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Im 1. Halbjahr 2016 weisen wir erstmalig die Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen außerhalb des bereinigten EBITDA aus. Für das 1. Halbjahr 2015 wurden Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen in Höhe von 0,4 Mio. € aus dem bereinigten EBITDA Bewirtschaftung aus-

gegliedert. Für das 1. Halbjahr 2016 ergaben sich Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen in Höhe von 9,5 Mio. €.

Der Vorstand als zentraler Entscheidungsträger der Vonovia überwacht anhand der Erträge sowie anhand des bereinigten EBITDA den Beitrag der Geschäftssegmente zum Unternehmenserfolg.

Das bereinigte Segment-EBITDA repräsentiert ein um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte bereinigtes Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern ohne Effekte aus Wertanpassungen gemäß IAS 40.

Die Segmentinformationen stellen sich für das 1. Halbjahr 2016 wie folgt dar:

in Mio. €	Bewirtschaftung	Extension	Vertrieb	Sonstiges*	Konzern
01.01. – 30.06.2016					
Segmenterträge	774,7	333,6	850,5	11,1	1.969,9
davon externe Erträge	774,7	56,7	850,5	288,0	1.969,9
davon interne Erträge		276,9		-276,9	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-830,4		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			38,2		
Aufwendungen für Instandhaltung	-119,0				
Operative Kosten	-120,1	-307,6	-11,8	-14,6	
Bereinigtes EBITDA	535,6	26,0	46,5	-3,5	604,6
Sondereinflüsse					-49,1
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien					-21,1
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen					9,5
EBITDA IFRS					543,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties					-
Abschreibungen					-10,0
Erträge aus sonstigen Beteiligungen					-10,2
Finanzerträge					21,6
Finanzaufwendungen					-287,5
EBT					257,8
Ertragsteuern					-109,9
Periodenergebnis					147,9

* Bei den Erträgen in den Segmenten Bewirtschaftung, Extension und Vertrieb handelt es sich um die Erträge, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (chief operating decision maker) regelmäßig berichtet werden. Die Erträge in der Spalte „Sonstiges“ setzen sich aus der Weiterbelastung der Betriebskosten in Höhe von 323,3 Mio. € sowie aus Konsolidierungseffekten zusammen. Diese sind nicht Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung an den Vorstand und werden daher in der Spalte „Sonstiges“ ausgewiesen. Gleichwohl ist die Kostenseite Bestandteil des Reportings an den Vorstand, um eine effiziente Bewirtschaftung sicherzustellen.

in Mio. €	Bewirtschaftung	Extension	Vertrieb	Sonstiges*	Konzern
01.01. – 30.06.2015					
Segmenterträge	628,0	175,2	221,4	124,6	1.149,2
davon externe Erträge	628,0	22,6	221,4	277,2	1.149,2
davon interne Erträge		152,6		-152,6	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-204,8		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			15,0		
Aufwendungen für Instandhaltung	-107,1				
Operative Kosten	-114,9	-154,1	-12,1	-125,5	
Bereinigtes EBITDA	406,0	21,1	19,5	-0,9	445,7
Sondereinflüsse					-60,2
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien					0,2
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen					0,4
EBITDA IFRS					386,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties					-
Abschreibungen					-4,8
Erträge aus sonstigen Beteiligungen					-1,0
Finanzerträge					2,7
Finanzaufwendungen					-238,8
EBT					144,2
Ertragsteuern					-59,3
Periodenergebnis					84,9

* Bei den Erträgen in den Segmenten Bewirtschaftung, Extension und Vertrieb handelt es sich um die Erträge, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (chief operating decision maker) regelmäßig berichtet werden. Die Erträge in der Spalte „Sonstiges“ setzen sich aus der Weiterbelastung der Betriebskosten in Höhe von 285,8 Mio. € sowie aus Konsolidierungseffekten zusammen. Diese sind nicht Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung an den Vorstand und werden daher in der Spalte „Sonstiges“ ausgewiesen. Gleichwohl ist die Kostenseite Bestandteil des Reportings an den Vorstand, um eine effiziente Bewirtschaftung sicherzustellen. Abweichend von der Darstellung des Vorjahres werden nunmehr die auf das Segment Extension entfallenden Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung im Segment Extension ausgewiesen.

Teile der Geschäftsaktivitäten, die zur Erweiterung der Wertschöpfungskette beitragen und Services rund um die Immobilien betreffen, die im 1. Halbjahr 2015 im Segment Bewirtschaftung ausgewiesen wurden, sind nunmehr im neuen Segment Extension dargestellt und aus dem Segment Bewirtschaftung entsprechend ausgegliedert. Im 1. Halbjahr 2015 war der konsolidierte Ergebnisbeitrag dieser Geschäftsaktivitäten mit den übrigen operativen Kosten des Segments Bewirtschaftung verrechnet. Aufgrund der separaten Darstellung des neuen Segments Extension erfolgte eine Anpassung der operativen Kosten im Segment Bewirtschaftung im 1. Halbjahr 2015 von vormals -94,3 Mio. € auf -114,9 Mio. €.

Für die Darstellung der operativen Entwicklung sowie für die Vergleichbarkeit mit Vorperioden ermitteln wir für unsere Segmente Bewirtschaftung, Extension und Vertrieb wie vorgenannt jeweils ein bereinigtes EBITDA. Die Summe dieser Kennzahlen ergibt unter Berücksichtigung von Konsolidierungseffekten (bereinigtes EBITDA Sonstiges) das bereinigte EBITDA des Konzerns insgesamt. Die vorgenommenen Bereinigungen beinhalten periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte. Diese Sondereinflüsse umfassen die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung, Akquisitionsprojekte inkl. Integrationskosten, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt), sowie Aufwendungen für Altersteilzeitprogramme und Abfindungszahlungen.

Für das 1. Halbjahr 2016 stellten sich die Sondereinflüsse im Einzelnen wie folgt dar:

in Mio. €	01.01.- 30.06.2016	01.01.- 30.06.2015
Geschäftsmodelloptimierung/ Entwicklung neuer Geschäftsfelder	8,0	2,1
Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten*	22,9	50,7
Refinanzierung und Eigenkapital- maßnahmen	1,5	0,6
Abfindungen/Altersteilzeitprogramme	16,7	6,8
Summe Sondereinflüsse	49,1	60,2

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

Im 1. Halbjahr 2016 lagen die Sondereinflüsse mit 49,1 Mio. € um 18,4 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 60,2 Mio. €. Im Berichtszeitraum waren die Sondereinflüsse im Wesentlichen bestimmt durch 22,9 Mio. € Akquisitionskosten (1. Halbjahr 2015: 50,7 Mio. €), hauptsächlich aufgrund der angefallenen Kosten im Zuge des öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der Deutschen Wohnen sowie Kosten im Rahmen der Integration der GAGFAH.

Für den Zeitraum 01.04.-30.06. stellen sich die Segmentinformationen wie folgt dar:

in Mio. €	Bewirtschaftung	Extension	Vertrieb	Sonstiges*	Konzern
01.04. - 30.06.2016					
Segmenterträge	382,7	194,9	160,0	-24,1	713,5
davon externe Erträge	382,7	29,5	160,0	141,3	713,5
davon interne Erträge		165,4		-165,4	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-147,4		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			5,9		
Aufwendungen für Instandhaltung	-60,4				
Operative Kosten	-55,7	-176,5	-7,0	21,1	
Bereinigtes EBITDA	266,6	18,4	11,5	-3,0	293,5
Sondereinflüsse					-22,4
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien					5,6
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen					9,5
EBITDA IFRS					286,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties					-
Abschreibungen					-5,6
Erträge aus sonstigen Beteiligungen					-10,2
Finanzerträge					12,1
Finanzaufwendungen					-146,7
EBT					135,8
Ertragsteuern					-67,1
Periodenergebnis					68,7

* Bei den Erträgen in den Segmenten Bewirtschaftung, Extension und Vertrieb handelt es sich um die Erträge, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (chief operating decision maker) regelmäßig berichtet werden. Die Erträge in der Spalte „Sonstiges“ setzen sich aus der Weiterbelastung der Betriebskosten in Höhe von 159,5 Mio. € sowie aus Konsolidierungseffekten zusammen. Diese sind nicht Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung an den Vorstand und werden daher in der Spalte „Sonstiges“ ausgewiesen. Gleichwohl ist die Kostenseite Bestandteil des Reportings an den Vorstand, um eine effiziente Bewirtschaftung sicherzustellen.

in Mio. €	Bewirtschaftung	Extension	Vertrieb	Sonstiges*	Konzern
01.04. – 30.06.2015					
Segmenterträge	364,4	106,7	98,4	69,9	639,4
davon externe Erträge	364,4	14,4	98,4	162,2	639,4
davon interne Erträge		92,3		-92,3	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-89,0		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			7,8		
Aufwendungen für Instandhaltung	-63,3				
Operative Kosten	-72,2	-91,1	-7,2	-70,7	
Bereinigtes EBITDA	228,9	15,6	10,0	-0,8	253,7
Sondereinflüsse					-21,3
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien					0,1
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen					0,4
EBITDA IFRS					232,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties					-
Abschreibungen					-2,8
Erträge aus sonstigen Beteiligungen					-1,0
Finanzerträge					2,0
Finanzaufwendungen					-140,0
EBT					91,1
Ertragsteuern					-36,5
Periodenergebnis					54,6

* Bei den Erträgen in den Segmenten Bewirtschaftung, Extension und Vertrieb handelt es sich um die Erträge, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (chief operating decision maker) regelmäßig berichtet werden. Die Erträge in der Spalte „Sonstiges“ setzen sich aus der Weiterbelastung der Betriebskosten in Höhe von 168,5 Mio. € sowie aus Konsolidierungseffekten zusammen. Diese sind nicht Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung an den Vorstand und werden daher in der Spalte „Sonstiges“ ausgewiesen. Gleichwohl ist die Kostenseite Bestandteil des Reportings an den Vorstand, um eine effiziente Bewirtschaftung sicherzustellen. Abweichend von der Darstellung des Vorjahres werden nunmehr die auf das Segment Extension entfallenden Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung im Segment Extension ausgewiesen.

16

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

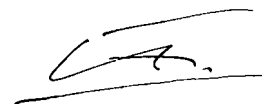
Mit Schreiben vom 6. Juli 2016 hat GAGFAH GmbH unwider-
ruflich und verpflichtend die vorzeitige Rückzahlung aller
Verbindlichkeiten unter dem Kreditvertrag mit GERMAN

RESIDENTIAL FUNDING 2013- Limited zum nächsten Zins-
zahlungstag am 22. August 2016 angekündigt. Das ausstehende
Kreditvolumen beträgt zum 30. Juni 2016 rund 1,8 Mrd. €.

Düsseldorf, den 27. Juli 2016



Rolf Buch
(CEO)



Klaus Freiberg
(COO)



Dr. A. Stefan Kirsten
(CFO)



Gerald Klinck
(CCO)

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht



An die Vonovia SE, Düsseldorf

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Konzernanhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Vonovia SE, Düsseldorf, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2016, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen sowie unter ergänzender Beachtung des International Standard of Review Engagements „Review of Interim Financial Information performed by the Independent Auditor of the Entity“ (ISRE 2410) vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzern-Zwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vor-

schriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Essen, den 29. Juli 2016

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Ufer
Wirtschaftsprüfer

Bornhofen
Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter



„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt wird, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Düsseldorf, den 27. Juli 2016

Rolf Buch
(CEO)

Klaus Freiberg
(COO)

Dr. A. Stefan Kirsten
(CFO)

Gerald Klinck
(CCO)

Glossar



Bereinigtes EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen)

Das bereinigte EBITDA ist das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen, (einschließlich der Erträge aus übrigen, operativen Beteiligungen), das um periodenfremde, einmalige und betriebszweckfremde Sondereinflüsse und um den Nettoertrag aus Bewertungen für Investment Properties bereinigt wurde. Sondereinflüsse beinhalten die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung, Akquisitionsprojekte, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt), Aufwendungen für die Vorbereitung des Börsengangs, sowie Aufwendungen für Altersteilzeit und Abfindungszahlungen.

Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung

Das bereinigte EBITDA Bewirtschaftung wird errechnet, indem die operativen Kosten des Segments Bewirtschaftung und Aufwendungen für Instandhaltung von den Mieteinnahmen der Gruppe abgezogen werden.

Bereinigtes EBITDA Extension

Das bereinigte EBITDA Extension wird errechnet, indem die operativen Kosten von den Erträgen des Segments abgezogen werden.

Bereinigtes EBITDA Vertrieb

Das bereinigte EBITDA Vertrieb errechnet sich durch Subtraktion aller betrieblichen Aufwendungen (ohne Gemeinkosten), die im Zusammenhang mit Verkaufsaktivitäten entstehen, von dem von der Gruppe generierten Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien sowie durch Anpassung des Ergebnisses aus der Veräußerung von Immobilien an bestimmte Neuklassifizierungs- und Zeiteffekte.

Covenants

Auflagen in Kreditverträgen oder Anleihebedingungen, die in die Zukunft gerichtete Verpflichtungen des Kreditnehmers oder Anleiheschuldners zu einem bestimmten Tun oder Unterlassen beinhalten.

CSI (Customer Satisfaction Index)

Der CSI wird in regelmäßigen Abständen durch systematische Kundenbefragungen erhoben und spiegelt die Wahrnehmung und Akzeptanz unserer Dienstleistungen durch unsere Kunden wider. Bei der Ermittlung des CSI werden Punktbewertungen zum Immobilienbestand und Umfeld, zur Kundenbetreuung, zur kaufmännischen und technischen Betreuung sowie zum Instandhaltungs- und Modernisierungsmanagement berücksichtigt.

EPRA (European Public Real Estate Association)

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel und vertritt die Interessen börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen. Sie sieht ihre Aufgabe darin, das Verständnis für Investitionsmöglichkeiten in börsennotierte Immobilien-gesellschaften in Europa als Alternative zu klassischen Anlagewerten zu erweitern.

EPRA NAV/Bereinigter EPRA NAV

Die NAV-Darstellung gemäß EPRA-Definition hat das Ziel, den Nettoinventarwert in einem langfristig orientierten Geschäftsmodell auszuweisen. Das Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia wird dabei um den Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente und der latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente adjustiert. Zur Erhöhung der Transparenz wird ebenfalls ein sogenannter bereinigter EPRA NAV ausgewiesen, bei dem der vollständige Goodwill eliminiert wird.

EPRA Kennzahlen

Hinsichtlich der Erläuterung der EPRA Kennzahlen verweisen wir auf das Glossar im Geschäftsbericht 2015. Ein vollständiger Überblick über die EPRA Kennzahlen gem. Best Practice Recommendations erfolgt jährlich im Rahmen des Jahresabschlusses.

Fair Value (Verkehrswert)

Bewertung gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Zeitwert eines Vermögensgegenstands. Der Fair Value ist der Betrag, zu dem vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu erwerben.

FFO (Mittel aus der operativen Tätigkeit)

Das FFO stellt die nachhaltige Ertragskraft des operativen Geschäfts. Neben dem bereinigten EBITDA werden im FFO die wiederkehrenden zahlungswirksamen Nettozinsaufwendungen aus originären Finanzinstrumenten sowie Ertragsteuern berücksichtigt. Die Kennzahl wird nicht auf Basis einer besonderen internationalen Rechnungslegungsvorschrift ermittelt, sondern ist als Ergänzung zu den anderen gemäß IFRS ermittelten Ergebniskennzahlen zu sehen.

FFO 1/FFO 1 vor Instandhaltung/ FFO 2/AFFO

Vonovia unterscheidet zwischen

FFO 1: Das Periodenergebnis bereinigt um das bereinigte Ergebnis aus Vertrieb, die Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, periodenfremde, einmalige und betriebszweckfremde Sondereinflüsse Einmal- bzw. Sondereinflüsse, das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties, Abschreibungen, latente und aperiodische laufende Steuern (Steueraufwand/-ertrag), Transaktionskosten, Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen, Bewertungseffekte von Finanzinstrumenten, die Aufzinsung von Rückstellungen insbesondere Pensionsrückstellungen, sowie sonstige nicht nachhaltig anfallende aperiodische Zinsaufwendungen und -erträge.

Bei dem FFO 1 (vor Instandhaltung) wird das FFO 1 um den Aufwand für Instandhaltung angepasst.

AFFO bezeichnet das investitionsbereinigte FFO 1, bei dem FFO 1 um die kapitalisierte Instandhaltung bereinigt ist.

Bei dem FFO 2 wird das Bereinigte EBITDA Vertrieb zum FFO 1 für die jeweiligen Zeiträume hinzugerechnet und um die auf den Vertrieb entfallenen FFO-Steuer korrigiert.

Instandhaltung

Instandhaltung umfasst die Maßnahmen, die erforderlich sind, während der Nutzungsdauer der Immobilie den bestimmungs-

gemäßen Gebrauch zu sichern und die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinwirkungen entstandenen baulichen und sonstigen Mängel zu beseitigen.

Leerstandsquote

Anzahl leer stehender Wohneinheiten bezogen auf den gesamten eigenen Wohnungsbestand in Prozent. Gezählt werden die Leerstände zum jeweiligen Monatsende.

LTV-Ratio (Loan-to-Value-Ratio)

LTV-Ratio bezeichnet den Finanzschuldendeckungsgrad. Er stellt das Verhältnis der originären Finanzverbindlichkeiten gemäß IFRS, abzüglich Fremdwährungseffekte, Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, zur Summe der Verkehrswerte des Immobilienbestands.

Mieteinnahmen

Mieteinnahmen sind der aktuelle Bruttoertrag für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen vor Abzug nicht übertragbarer Betriebskosten

Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind nachhaltig und langfristig wertsteigernde Investitionen in den Wohnungs- und Gebäudebestand. Im Rahmen der energetischen Sanierung erfolgen sie typischerweise an der Gebäudehülle sowie an den Allgemeinflächen inkl. der Wärme- und Stromversorgung. Beispielfhaft sind hier zu nennen: der Einbau von Heizungsanlagen, die Sanierung von Balkonen oder die nachträgliche Anbringung von Fertigteilbalkonen sowie die Durchführung von Energiesparmaßnahmen wie z.B. der Einbau von Isolierglasfenstern und Wärmeschutzmaßnahmen wie z.B. Fassadendämmung, Dämmung der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke. Im Rahmen der Wohnungssanierung erfolgt eine Aufwertung – ggf. neben der Modernisierung der Wohnungselektrik – typischerweise durch den Einbau moderner bzw. barrierearmer Bäder, durch den Einbau neuer Türen und die Verlegung hochwertiger bzw. rutschfester Oberböden. Fallweise werden auch die Grundrisse an veränderte Wohnbedürfnisse angepasst.

Monatliche Ist-Miete

Die monatliche Ist-Miete (in €/m²) – aktueller Bruttoertrag pro Monat für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen zum jeweiligen Monatsende vor Abzug nicht übertragbarer Betriebskosten geteilt durch die Wohnfläche der vermieteten eigenen Wohneinheiten. Die Ist-Miete wird häufig auch als Nettokaltmiete bezeichnet. Die monatliche Ist-Miete (in €/m²) like-for-like bezeichnet die monatliche Ist-Miete für das Wohnungsportfolio, das 12 Monate vorher bereits im Bestand von Vonovia war, d.h. Portfolioveränderungen in diesem Zeitraum werden bei der Ermittlung der Ist-Miete like-for-like nicht berücksichtigt.

Non-Core/Non-Strategic

Im Teilportfolio „Non-Core“ liegt unser Schwerpunktinteresse im Verkauf von Immobilien in Lagen mit mittel- bis langfristig unterdurchschnittlichem Entwicklungspotenzial an private und institutionelle Investoren. Ausschlaggebend für die begrenzten Potenziale ist vor allem eine unterdurchschnittliche Objektbeschaffenheit in Kombination mit einer ebenso unterdurchschnittlichen Lagequalität.

Das Teilportfolio „Non-Strategic“ enthält Standorte und Objekte, die im Rahmen der aktuellen, umfassenden Überprüfung des Gesamtportfolios als nicht zwingend notwendig zur weiteren strategischen Entwicklung identifiziert wurden. Die Bestände, die dem Portfolio „Non-Strategic“ zugeordnet sind, unterliegen einer regelmäßigen Überprüfung und bieten weiteres Veräußerungspotenzial.

Privatisierung

Im Teilportfolio „Privatisierung“ liegt unser Schwerpunktinteresse in der Generierung zusätzlichen Mehrwerts durch Privatisierung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern mit einem Aufschlag gegenüber dem Verkehrswert.

Rating

Bei einem Rating werden Schuldner oder Wertpapiere hinsichtlich ihrer Kreditwürdigkeit oder Kreditqualität nach Bonitätsgraden eingestuft. Die Einstufung wird in der Regel von sogenannten Ratingagenturen vorgenommen.

Strategic

Im Teilportfolio „Strategic“ befinden sich Standorte mit überdurchschnittlichen Entwicklungspotenzialen, für die wir eine Strategie der werterhöhenden Bewirtschaftung verfolgen.

Verkehrswert-Step-up

Der Verkehrswert-Step-up ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Erlös aus der Veräußerung einer Wohneinheit und ihrem Verkehrswert bezogen auf ihren Verkehrswert. Er zeigt den prozentualen Wertzuwachs für das Unternehmen bei der Veräußerung einer Wohneinheit vor weiteren Verkaufskosten.

Zahlungsmittelgenerierende Einheit (ZGE)

Die zahlungsmittelgenerierende Einheit ist im Zusammenhang mit der Werthaltigkeitsprüfung eines Goodwills als kleinste Gruppe von Vermögensgegenständen definiert, die Mittelzu- und Mittelabflüsse unabhängig von der Nutzung anderer Vermögenswerte oder anderer Cash-Generating Units (CGU) generiert.

Kontakt



Vonovia SE

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

Ihre Ansprechpartner

Konzernkommunikation

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

Investor Relations

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

Finanzkalender



- | | |
|-------------------------|---|
| 2. August 2016 | Veröffentlichung des Zwischenberichts Januar – Juni 2016 |
| 3. November 2016 | Veröffentlichung des Zwischenberichts Januar – September 2016 |
| 7. März 2017 | Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2016 |
| 16. Mai 2017 | Hauptversammlung |

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

Disclaimer

Dieser Bericht 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 2015 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Finanzbericht 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
Vorstandsfotografie: Catrin Moritz
Stand: August 2016
© Vonovia SE, Bochum

