



Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €

	3M 2017	3M 2016	Veränderung in %	12M 2016
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	417,2	392,0	6,4	1.538,1
Bereinigtes EBITDA Operations	300,1	276,1	8,7	1.094,0
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	285,6	269,0	6,2	1.046,2
Bereinigtes EBITDA Extension	19,8	7,6	160,5	57,0
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	-5,3	-0,5	960,0	-9,2
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	492,2	690,5	-28,7	1.227,9
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	19,1	35,0	-45,4	92,5
Bereinigtes EBITDA	319,2	311,1	2,6	1.186,5
EBITDA IFRS	303,8	257,7	17,9	1.083,7
FFO 1	218,2	186,3	17,1	760,8
davon entfallen auf Anteilseigner von Vonovia	206,2	173,3	19,0	713,4
davon entfallen auf Hybridkapitalgeber von Vonovia	10,0	10,0	-	40,0
davon entfallen auf nicht beherrschende Anteilseigner	2,0	3,0	-33,3	7,4
FFO 2	226,3	195,1	16,0	823,8
AFFO	204,6	171,7	19,2	689,2
FFO 1 pro Aktie in €	0,47	0,40	17,5	1,63
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	-	-	-	3.236,1
EBT	213,7	122,0	75,2	3.859,8
Periodenergebnis	130,7	79,2	65,0	2.512,9
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	241,9	227,5	6,3	828,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-773,2	258,0	-	416,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1,6	-447,2	-99,6	-2.812,4
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung	191,4	125,4	52,6	792,4
davon Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen	77,2	73,5	5,0	320,1
davon Modernisierung (inkl. Neubau)	114,2	51,9	120,0	472,3

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €

	31.03.2017	31.03.2016	Veränderung in %	31.12.2016
Verkehrswert des Immobilienbestands	29.607,6	23.814,4	24,3	27.115,6
Bereinigter NAV	14.616,8	11.331,6	29,0	14.328,2
Bereinigter NAV pro Aktie in €	31,18	24,32	28,2	30,75
LTV in %	44,4	45,8	-1,4 pp	41,6

Nicht-finanzielle Kennzahlen

	3M 2017	3M 2016	Veränderung in %	12M 2016
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	421.199	398.331	5,7	392.350
davon eigene Wohnungen	355.525	343.967	3,4	333.381
davon Wohnungen Dritter	65.674	54.364	20,8	58.969
Anzahl erworbener Einheiten	23.745	2.417	882,4	2.815
Anzahl verkaufter Einheiten	1.692	15.551	-89,1	26.631
davon Verkäufe Privatisierung	535	890	-39,9	2.701
davon Verkäufe Non-Core	1.157	14.661	-92,1	23.930
Leerstandsquote in %	2,7	2,8	-0,1 pp	2,4
Monatliche Ist-Miete in €/m²	6,06	5,84	3,8	6,02
Mietsteigerung organisch in %	3,4	2,9	0,5 pp	3,3
Mitarbeiter, Anzahl (zum 31. März/31. Dezember)	8.114	6.683	21,4	7.437

EPRA Kennzahlen in Mio. €

	31.03.2017	31.03.2016	Veränderung in %	31.12.2016
EPRA NAV	17.548,6	14.048,2	24,9	17.047,1
EPRA NAV pro Aktie in €	37,43	30,15	24,1	36,58

Geschäftsentwicklung in den ersten drei Monaten 2017

- 2** Im Überblick
- 4** Vonovia SE am Kapitalmarkt
- 6** Umfeldentwicklung
- 8** Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Quartal 2017
- 15** Erwartete Entwicklung im weiteren Geschäftsjahr

Verkürzter Konzern- zwischenabschluss

- 18** Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 19** Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 20** Konzernbilanz
- 22** Konzern-Kapitalflussrechnung

Informationen

- 24** Bestandsinformationen
- 26** Kontakt
- 27** Finanzkalender

Geschäftsentwicklung in den ersten drei Monaten 2017

- 4 Vonovia SE am Kapitalmarkt
- 6 Umfeldentwicklung
- 8 Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Quartal 2017
- 15 Erwartete Entwicklung im weiteren Geschäftsjahr

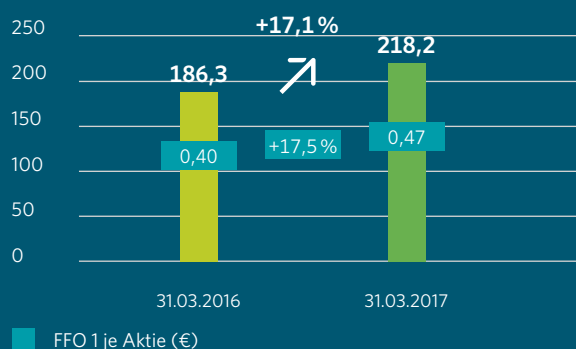
Im Überblick

Ein sehr erfolgreicher Start in das Geschäftsjahr 2017 bestätigt die Unternehmensstrategie von Vonovia. Übernahme und Integration der conwert haben unser Immobilienportfolio weiter ausgebaut und den Unternehmenswert weiter gesteigert. Das operative Ergebnis konnte durch ein starkes organisches Mietenwachstum von 3,4 % sowie dem erstmaligen Einbezug der conwert weiter gesteigert werden. Diese Leistung spiegelt sich in dem Anstieg des FFO 1 um 17,1 % im Quartalsvergleich wider.

Nachhaltige Ertragskraft gesteigert

FFO 1

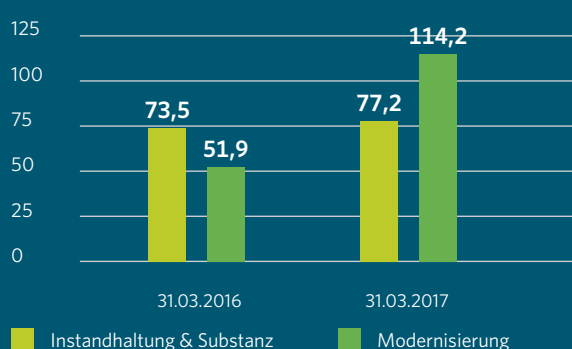
in Mio. €



Deutlicher Anstieg der Modernisierungsleistung

Investitionen

in Mio. €

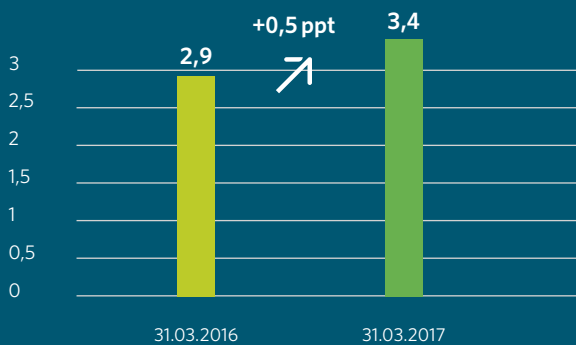


Die geplante Investitionsoffensive zur Bestandsmodernisierung und -erweiterung lief im 1. Quartal 2017 erfolgreich an. Dies ist ein weiterer Beleg dafür, dass wir mit unserer eigenen Handwerkerorganisation richtig aufgestellt sind. Die positive Entwicklung zum Jahresstart veranlasst uns, die FFO 1-Prognose für 2017 auf 900–920 Mio. € zu erhöhen.

Organisches Mietenwachstum

Mietsteigerung organisch

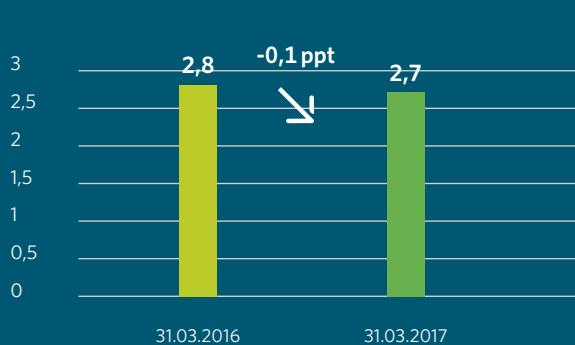
in %



Leerstand weiter gesenkt

Leerstandsquote

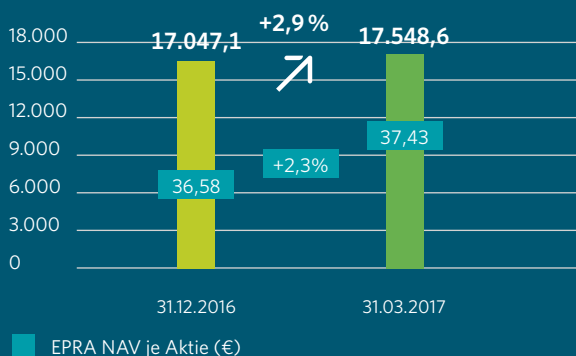
in %



Nettovermögen durch Perioden- ergebnis und Einbeziehung der conwert erhöht

EPRA NAV

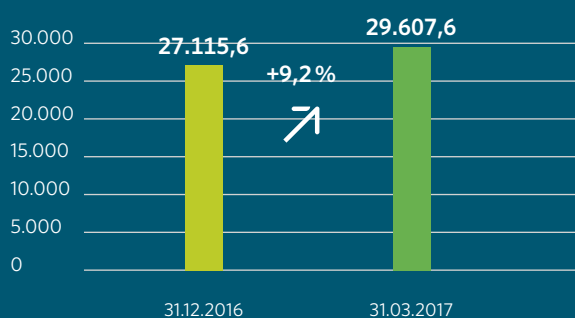
in Mio. €



Anstieg des Immobilien- vermögens durch Einbeziehung der conwert

Verkehrswert des Immobilienbestands

in Mio. €



Vonovia SE am Kapitalmarkt

Die Vonovia Aktie

Das attraktive Risiko-Rendite-Profil von in Deutschland notierten Wohnungsgesellschaften im Allgemeinen und die gute Geschäftsentwicklung von Vonovia im Besonderen führten auch im 1. Quartal 2017 zu einer nachhaltigen Nachfrage nach Vonovia-Aktien. Im 1. Quartal 2017 stieg die Vonovia Aktie gegenüber dem Schlusskurs vom 31. Dezember 2016 um 6,9 %, auf

33,03 €. Im gleichen Zeitraum stieg der DAX ähnlich stark um 7,25 % auf 12.312,87 Punkte. Der EPRA Europe stieg dagegen nur um 0,5 % auf 1.711,95 Punkte.

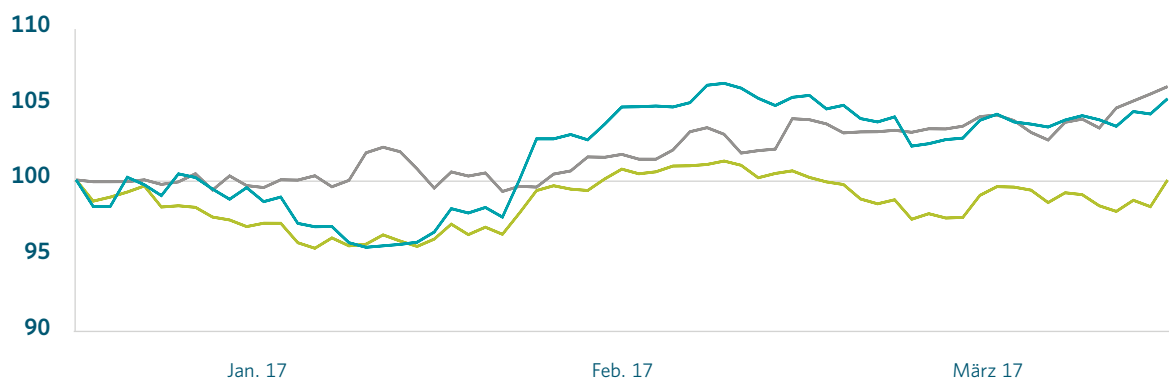
Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum 31. März 2017 rund 15,5 Mrd. €.

Kursentwicklung Q1 2017

■ Vonovia SE ■ DAX ■ EPRA 31.12.2016 bis 31.03.2017

Quelle: FactSet

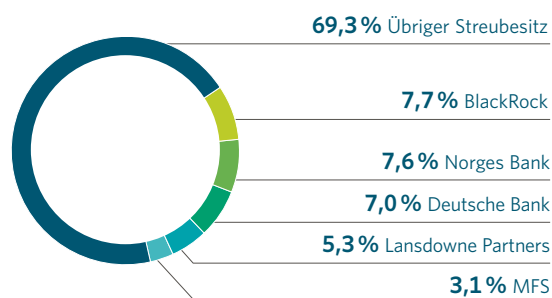
in %



Aktionärsstruktur

Streubesitz und Verteilung wesentlicher Anteilseigner

(per 31.03.2017)



Nach der Streubesitz-Definition der Deutsche Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank (Finanzministerium für den Staat Norwegen) nicht dem Freefloat zuzurechnen. Am 31. März 2017 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 92,4 %.

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

Investor-Relations-Aktivitäten

Im 1. Quartal 2017 spielten in der Kommunikation mit Investoren insbesondere die folgenden Themen eine bedeutende Rolle: Immobilienbewertung, Investitionsprogramm, innovative Bewirtschaftung von Immobilien, Immunität des Geschäftsmodells der Vonovia SE gegenüber makroökonomischen Schwankungen, Stellenwert von Akquisitionen und organischem Wachstum sowie die conwert Übernahme.

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

Auch im weiteren Verlauf dieses Jahres werden wir unsere offene Kommunikation gegenüber dem Kapitalmarkt fortsetzen. Diverse Roadshows und Konferenzen, sowie unser Capital Markets Day sind bereits geplant und können dem Finanzkalender auf unserer Investor-Relations-Webseite entnommen werden.

☞ <http://investoren.vonovia.de>

Analysteneinschätzungen

Per 31. März 2017 verfassten 30 nationale und internationale Analysten Studien über Vonovia. Der durchschnittliche Zielkurs lag bei 36,10 €. Es sprachen 55 % eine Kauf-Empfehlung und 38 % eine Halten-Empfehlung aus. Lediglich 7 % nahmen für die Aktie eine Verkaufseinstufung vor.

Im Zuge des conwert Übernahmeangebots wurden 93,09 % zum Tausch angedient. Das Bartaustausgebot haben 87,57 % der conwert Aktionäre angenommen, das Aktientauschgebot haben 5,52 % angenommen.

Umfeldentwicklung

Aufschwung der deutschen Wirtschaft gewinnt an Breite

Nach Angaben des Instituts für Weltwirtschaft Kiel (IfW) ist die Konjunktur in Deutschland 2017 erneut mit viel Schwung in das Jahr gestartet. Die Abschwächung, die sich Mitte des vergangenen Jahres zunächst abgezeichnet hatte, ist nach den aktuellen Daten nicht mehr sichtbar. Im Produzierenden Gewerbe wurde laut Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) die Produktion zu Jahresbeginn kräftig ausgedehnt. Auch die Auftragssituation gestaltet sich weiterhin gut. Trotz etwas rückläufiger Bautätigkeiten zum Jahreswechsel sprechen die Rahmenbedingungen für eine anhaltend dynamische Baukonjunktur. Auch in anderen Wirtschaftsbereichen, insbesondere in den meisten Dienstleistungssektoren, setzt sich der Aufschwung weiter fort, sodass nach einer steigenden Wirtschaftsleistung von 0,4 % im Schlussquartal des Vorjahres sich für das 1. Quartal des laufenden Jahres ein Plus von 0,6 % abzeichnet. Der ifo-Geschäftsklimaindex erreicht zudem aktuell den positivsten Wert seit Juli 2011. Die geopolitischen Risiken bleiben jedoch weiterhin relativ hoch. Vor allem die Konflikte im Nahen und Mittleren Osten und die damit verbundenen innereuropäischen Spannungen in der Flüchtlingspolitik können auf das Wirtschaftsklima ausstrahlen. Abgesehen davon stehen in großen Volkswirtschaften des Euroraums Wahlen an – mit potenziell hohem Einfluss auf die wirtschaftliche Gesamtentwicklung. Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) ist nach wie vor ultraexpansiv. Der Leitzins liegt weiterhin auf dem Rekordtief von 0,0 %.

Der Arbeitsmarkt entwickelt sich weiter günstig: Nach Angaben des Statistischen Bundesamts lag die Zahl der Erwerbstätigen im Februar 2017 um 608.000 über dem Vorjahr. Die Bundesagentur für Arbeit veröffentlichte für März 2017 eine Arbeitslosenquote von 6,0 %. Im Vergleich zum Vorjahr hat sie damit um 0,5 Prozentpunkte abgenommen.

Die Verbraucherpreisentwicklung zieht seit Ende letzten Jahres wieder leicht an. Im Januar 2017 lag die Inflationsrate gemessen am Verbraucherpreisindex bei 1,9 %. Geprägt wird die Inflationsrate nach wie vor durch die Preisentwicklung im Energiesektor.

Angebotsmieten und Angebotspreise steigen in Deutschland weiter an

Auch zum Jahresbeginn 2017 stiegen die Angebotsmieten in Deutschland weiter an – laut IMX, dem Preisindex des Immobilienportals ImmobilienScout24, von Dezember 2016 auf Januar 2017 um 0,4 Prozentpunkte und von Januar 2017 auf Februar 2017 um 0,5 Prozentpunkte. Die Zuwächse bei Angebotspreisen für Eigentumswohnungen fielen wieder spürbar stärker als bei den Mieten aus. Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand veränderten sich laut IMX im Vormonatsvergleich zu Januar um 1,8 und zu Februar um 1,9 Prozentpunkte. Der Preisindex für Neubauwohnungen erhöhte sich in denselben Zeiträumen um 1,6 Prozentpunkte und 1,1 Prozentpunkte. Damit lässt sich im Bundesdurchschnitt eine zuvor diskutierte mögliche Marktberuhigung derzeit nicht erkennen.

Im Verlauf des vergangenen Jahres verlangsamten sich laut ImmobilienScout24 in einzelnen Metropolen die Preisentwicklungen für neugebaute Eigentumswohnungen. Dies ist ein Zeichen dafür, dass das Preiswachstum partiell an seine Grenzen stößt. Laut Deutscher Bundesbank reiche die zunehmende Angebotsausweitung 2016 nicht aus, um den Preisdruck der anhaltend kräftigen Wohnraumnachfrage zu begrenzen. In den Städten dürften sich nach Ansicht der Deutschen Bundesbank die Preise bei Wohneigentum weiter von dem Niveau entfernt haben, das durch die wirtschaftlichen und demografischen Einflussfaktoren angelegt ist. Nur ein Teil der zusätzlichen Dynamik lässt sich nach Angaben der Experten durch die weiter ermäßigten Finanzierungskosten erklären. Die Preisentwicklung bei Zinshäusern, die in Immobilienportalen angeboten werden, erfolgt seit längerer Zeit auf dem Niveau des Anstiegs der Neuvertragsmieten, berichtet F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH.

Deutscher Wohninvestmentmarkt startet schwungvoll ins Jahr 2017

Im 1. Quartal 2017 wurden auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt rund 3,2 Mrd. € mit dem Handel von Wohnpaketen und Wohnanlagen ab 50 Wohneinheiten umgesetzt, berichtet das Immobilienberatungsunternehmen CBRE. Der Transaktionsumsatz liegt damit rund 30 % über dem Vorjahresquartal. Die anhaltend hohe Marktaktivität auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt wird durch eine hohe Liquidität von Anlagevermögen getrieben. Der anhaltende Produktmangel limitiert aber das Transaktionsvolumen. Laut CBRE rücken vermehrt Projektentwicklungen in den Fokus der Investoren. CBRE erwartet im weiteren Jahresverlauf eine weitere Kauf- und Mietpreissteigerung. Diese wird ihren Ausdruck in einer fortgesetzten Renditekompression an den deutschen Topstandorten finden. Ein Transaktionsvolumen von deutlich über zehn Milliarden Euro in 2017 sei realistisch.

Wohnraumnachfrage bleibt in den großen deutschen Städten weiter hoch

In den großen deutschen Städten ist die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin hoch. Grund hierfür ist laut einem aktuellen Gutachten des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) die starke Zuwanderung aus dem Aus- und Inland. Allerdings gelingt es den Großstädten nicht, in ausreichendem Maße zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, um die Nachfrage zu bedienen. Im Vergleich zum Baubedarf wurden im Bundesdurchschnitt im Zeitraum 2011 bis 2015 nur rund 53 % der benötigten Wohnungen gebaut. In den Großstädten lag die Quote oft nur bei 30 %. Die Folgen sind laut IW Köln steigende Preise und Mieten und Abwanderung ins nahe Umland.

Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Quartal 2017

Gruppe startet gut in das Geschäftsjahr

Der Start in das Geschäftsjahr 2017 verlief für Vonovia sehr erfolgreich. Mit der Übernahme der conwert Immobilien Invest SE bauten wir unser eigenes Wohnimmobilienportfolio auf 355.525 Wohnungen zum Quartalsende aus. Unsere Unternehmensstrategie setzten wir auch in diesem Quartal weiter fort. Dies umfasst für das Segment Bewirtschaftung insbesondere den weiteren Ausbau der Modernisierungsaktivitäten sowie den Hochlauf der Neubaumaßnahmen. Daneben verfolgten wir im Segment Extension den

weiteren Ausbau unserer wohnungsnahen Dienstleistungen und führten im Segment Vertrieb die Strategie des selektiven Verkaufs fort.

Unsere positive Geschäftsentwicklung spiegelt sich in der Entwicklung unserer wesentlichen Steuerungsgrößen wider.

Die nachfolgenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung des FFO 1 und weiterer Werttreiber im 1. Quartal 2017:

in Mio. €	3M 2017	3M 2016	Veränderung in %	12M 2016
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	417,2	392,0	6,4	1.538,1
Aufwendungen für Instandhaltung	-63,1	-58,6	7,7	-247,4
Operative Kosten	-68,5	-64,4	6,4	-244,5
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	285,6	269,0	6,2	1.046,2
Erträge Extension	215,8	138,7	55,6	851,2
davon externe Erträge	51,4	27,2	89,0	108,1
davon interne Erträge	164,4	111,5	47,4	743,1
Operative Kosten	-196,0	-131,1	49,5	-794,2
Bereinigtes EBITDA Extension	19,8	7,6	160,5	57,0
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	-5,3	-0,5	960,0	-9,2
Bereinigtes EBITDA Operations	300,1	276,1	8,7	1.094,0
Zinsaufwand FFO	-76,8	-86,0	-10,7	-322,7
Laufende Ertragsteuern FFO 1	-5,1	-3,8	34,2	-10,5
FFO 1	218,2	186,3	17,1	760,8

Im Berichtszeitraum konnten wir unsere führende Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft unseres Kerngeschäfts, das **FFO 1**, gegenüber dem 1. Quartal 2016 um 31,9 Mio. € oder 17,1 % auf 218,2 Mio. € steigern. Maßgeblich trug dazu die positive Entwicklung des bereinigten EBITDA Operations bei. Es stieg von 276,1 Mio. € im 1. Quartal 2016 um 8,7 % auf 300,1 Mio. € im 1. Quartal 2017 an. Positive Zuwächse sind in beiden Segmenten Bewirtschaftung und Extension zu verzeichnen.

Im **Segment Bewirtschaftung** zeigte sich zum Ende des 1. Quartals 2017 nahezu eine Vollvermietung unserer Wohnungen. Der Leerstand der Wohnungen lag mit 2,7 % leicht unter dem Vergleichswert des 1. Quartals 2016 von 2,8 % und ist mittlerweile überwiegend baubedingt aufgrund unseres umfangreichen Investitionsprogramms. Die Mieteinnahmen stiegen, unter anderem akquisitionsbedingt, von 392,0 Mio. € im 1. Quartal 2016 um 6,4 % auf 417,2 Mio. € an. Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete lag mit 6,06 €/m² zum Ende des 1. Quartals 2017 3,8 % über dem Vorjahreswert von 5,84 €/m² zum Ende des 1. Quartals 2016. Diese setzt sich zusammen aus einer marktbedingten Steigerung der Mieten von 1,6 %, weiteren 1,8 % Mietsteigerungen aus Wohnwertverbesserungen sowie Neubau und Aufstockungen, und schließlich 0,4 % Steigerung der Miete je Quadratmeter auf Grund von Portfoliooptimierungen infolge von Verkäufen. Damit beträgt das organische Mietwachstum, d.h. Steigerung der like-for-like Miete bei konstantem Quadratmeterbestand zuzüglich Steigerungen der Mieten verbunden mit der Schaffung neuer Quadratmeter in unseren Liegenschaften, insgesamt 3,4 %.

Im 1. Quartal 2017 haben wir unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsleistung auf ein Volumen von 191,4 Mio. € ausgebaut (3M 2016: 125,4 Mio. €). Die Modernisierung stieg von 51,9 Mio. € im 1. Quartal 2016 deutlich auf 114,2 Mio. € im 1. Quartal 2017 an.

Die operativen Kosten der Bewirtschaftung lagen akquisitionsbedingt mit 68,5 Mio. € um 6,4 % über den Vergleichszahlen des 1. Quartals 2016. Insgesamt stieg das bereinigte EBITDA Bewirtschaftung von 269,0 Mio. € im 1. Quartal 2016 um 6,2 % auf 285,6 Mio. € im 1. Quartal 2017 an.

Auch im **Segment Extension** konnten wir unsere Ertragskraft weiter verbessern und insbesondere die Leistung unserer Handwerkerorganisation deutlich steigern. Diese sichert die erfolgreiche Umsetzung unserer Investitionsoffensive im Geschäftsjahr 2017 und wird damit dazu beitragen, dass wir unser Portfolio im Geschäftsjahr 2017 maßgeblich weiter verbessern werden. Darüber hinaus konnten wir im 1. Quartal 2017 unsere Geschäftsaktivitäten in den Bereichen Wohneigentumsverwaltung, Versorgung unserer Mieter mit Kabelfernsehen, Messdienstleistungen sowie Versicherungs- und Wohnumfelddienstleistungen weiter ausbauen. Die Erträge aus den Extension-Aktivitäten insgesamt stiegen von 138,7 Mio. € im 1. Quartal 2016 um 55,6 % auf 215,8 Mio. € im 1. Quartal 2017 an. Das bereinigte EBITDA Extension verbesserte sich von 7,6 Mio. € im 1. Quartal 2016 deutlich auf 19,8 Mio. € im 1. Quartal 2017.

Die EBITDA-Marge des Kerngeschäfts, ermittelt aus dem bereinigten EBITDA Operations im Verhältnis zu den Mieteinnahmen im Konzern, entwickelte sich im Berichtszeitraum erneut positiv. Sie stieg von 70,3 % im 1. Quartal 2016 auf 71,8 % im 1. Quartal 2017 an.

Bedingt durch Refinanzierungen und gesunkene Zinsen lag der Zinsaufwand FFO mit 76,8 Mio. € im 1. Quartal 2017 10,7 % unter dem Vergleichswert des 1. Quartals 2016 von 86,0 Mio. €.

Im **Segment Vertrieb** haben wir unsere selektive Verkaufsstrategie erfolgreich fortgesetzt. Das Segment umfasst alle Geschäftsaktivitäten für den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) und den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-Core/Non-Strategic). Insgesamt wurden im 1. Quartal 2017 1.692 Wohnungen veräußert (3M 2016: 15.551). Davon entfielen 535 auf Privatisierung (3M 2016: 890) und 1.157 auf Non-Core/Non-Strategic (3M 2016: 14.661).

Im Berichtszeitraum lag das bereinigte EBITDA Vertrieb mit 19,1 Mio. € deutlich unter dem Vergleichswert von 35,0 Mio. € im 1. Quartal 2016. Die Verkäufe im Vorjahr waren maßgeblich durch einen Paketverkauf von 13.570 Einheiten an die LEG geprägt. Der Verkehrswert-Step-up Privatisierung lag mit 31,1 % im 1. Quartal 2017 leicht über dem Vergleichswert von 30,9 % im 1. Quartal 2016, trotz erfolgter Aufwertungen zum Jahresende 2016. Hingegen lag der Verkehrswert-Step-up Non-Core/Non-Strategic mit 2,3 % im 1. Quartal 2017 leicht unter dem Vergleichswert von 3,8 % im 1. Quartal 2016.

in Mio. €	3M 2017	3M 2016	Veränderung in %	12M 2016
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	492,2	690,5	-28,7	1.227,9
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-465,8	-650,7	-28,4	-1.107,7
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	26,4	39,8	-33,7	120,2
davon Privatisierung	17,1	17,4	-1,7	71,1
davon Non-Core/Non-Strategic	9,3	22,4	-58,5	49,1
Vertriebskosten	-7,3	-4,8	52,1	-27,7
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	19,1	35,0	-45,4	92,5

Die im bereinigten EBITDA insgesamt eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Berichtszeitraum 2017 mit 13,9 Mio. € deutlich unter dem Vergleichswert des

1. Quartals 2016 von 26,7 Mio. € im Wesentlichen aufgrund rückläufiger Akquisitions- und Integrationskosten.

in Mio. €	3M 2017	3M 2016	Veränderung in %	12M 2016
Geschäftsmodelloptimierung/Entwicklung neuer Geschäftsfelder	5,5	3,8	44,7	19,5
Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten*	4,0	14,7	-72,8	48,3
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	0,9	0,7	28,6	3,2
Abfindungen/Altersteilzeitprogramme	3,5	7,5	-53,3	23,5
Summe Sondereinflüsse	13,9	26,7	-47,9	94,5

* Einschließlich Übernahmekosten sowie im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehende Einmalaufwendungen wie integrationsbedingte Personalmaßnahmen, Ausweis der Vorjahreszahlen gemäß aktueller Berichtsstruktur 2017

Das Finanzergebnis hat sich im 1. Quartal 2017 mit -83,0 Mio. € deutlich zum Vergleichswert des 1. Quartals 2016 von -131,4 Mio. € verbessert. Dazu hat im Wesentlichen die im Laufe des Jahres 2016 erfolgte Rückführung von Finanzierungen beigetragen. Darüber

hinaus war das 1. Quartal 2016 belastet durch Transaktionskosten sowie Vorfälligkeitsentschädigungen im Zusammenhang mit der Rückzahlung von Portfoliofinanzierungen. Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO 1 wie folgt ab:

in Mio. €	3M 2017	3M 2016	Veränderung in %	12M 2016
Erträge aus Ausleihungen	0,5	0,5	-	1,9
Zinserträge	0,5	8,9	-94,4	14,1
Zinsaufwendungen	-84,0	-140,8	-40,3	-449,0
Finanzergebnis*	-83,0	-131,4	-36,8	-433,0
Anpassungen:				
Transaktionskosten	1,9	20,5	-90,7	21,5
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	1,9	9,8	-80,6	64,4
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-7,8	-1,1	596,4	-31,0
Derivate	5,1	0,0	-	12,9
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	2,4	2,6	-7,7	11,2
Zinsabgrenzungen	7,3	39,1	-81,3	-7,9
Sonstige Effekte	2,2	4,0	-45,0	0,6
Zinszahlungssaldo	-70,0	-56,5	23,8	-361,3
Korrektur Zinsabgrenzungen	-7,3	-39,1	-81,3	7,9
Korrektur EMTN-Zinsen	-	9,6	-100,0	21,1
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-	-	-	9,6
Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern	0,5	-	-	-
Zinsaufwand FFO	-76,8	-86,0	-10,7	-322,7

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen

Im 1. Quartal 2017 betrug das **Periodenergebnis** 130,7 Mio. €. Es lag damit deutlich über dem Vergleichswert des 1. Quartals 2016 von 79,2 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen auf einen Anstieg der Vermietungserlöse sowie ein verbessertes Finanzergebnis zurückzuführen.

Zum Ende des 1. Quartals 2017 lag der bereinigte NAV pro Aktie mit 31,18 € 28,2 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 24,32 €. Dies ist im Wesentlichen auf die zum Jahresende 2016 erfolgte Neubewertung sowie den Zugang der conwert Immobilien Invest SE in 2017 zurückzuführen. Der EPRA NAV pro Aktie stieg von 30,15 € zum Ende des 1. Quartals 2016 auf 37,43 € Ende des 1. Quartals 2017. Ab dem Geschäftsjahr 2017 erfolgt keine Prognose des NAV.

in Mio. €	31.03.2017	31.03.2016	Veränderung in %	31.12.2016
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	12.706,5	10.628,4	19,6	12.467,8
Latente Steuern auf Investment Properties/zur Veräußerung gehaltene Immobilien	4.827,4	3.217,8	50,0	4.550,3
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	29,0	268,9	-89,2	44,4
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-14,3	-66,9	-78,6	-15,4
EPRA NAV	17.548,6	14.048,2	24,9	17.047,1
Goodwill	-2.931,8	-2.716,6	7,9	-2.718,9
Bereinigter NAV	14.616,8	11.331,6	29,0	14.328,2
EPRA NAV pro Aktie in €**	37,43	30,15	24,1	36,58
Bereinigter NAV pro Aktie in €**	31,18	24,32	28,2	30,75

* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps;

** Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 31.03.2017 468.796.936; 31.03.2016 und 31.12.2016: 466.000.624

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

	31.03.2017		31.12.2016	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	33.208,8	95,3	30.459,8	93,7
Kurzfristige Vermögenswerte	1.639,3	4,7	2.062,3	6,3
Aktiva	34.848,1	100,0	32.522,1	100,0
Eigenkapital	14.270,6	41,0	13.888,4	42,7
Langfristige Schulden	16.828,0	48,3	16.229,1	49,9
Kurzfristige Schulden	3.749,5	10,7	2.404,6	7,4
Passiva	34.848,1	100,0	32.522,1	100,0

Das **Gesamtvermögen** des Konzerns stieg im Vergleich zum 31. Dezember 2016 um 2.326,0 Mio. € von 32.522,1 Mio. € auf 34.848,1 Mio. € im Wesentlichen aufgrund einer Erhöhung der **Investment Properties** um 2.482,7 Mio. € auf 29.463,0 Mio. €, wovon 2.445,9 Mio. € aus der Einbeziehung der conwert-Gruppe resultieren, sowie durch einen Anstieg des **Geschäfts- und Firmenwertes** um 212,9 Mio. € als Konsequenz der Erstkonsolidierung der conwert-Gruppe. Das **kurzfristige Vermögen** verminderte sich im Wesentlichen durch den Rückgang der flüssigen Mittel um 532,9 Mio. € auf 1.007,9 Mio. € aufgrund der Zahlung der conwert-Barkomponente aus der ersten Andienungsphase und der Rückzahlung des

CMBS-Taurus. Gegenläufig wirkte der Zufluss aus der Januar-EMTN-Ziehung.

Der Gross-Asset-Value (**GAV**) des Immobilienvermögens beträgt 29.598,1 Mio. € zum 31. März 2017, dies entspricht 84,9 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 27.106,4 Mio. € oder 83,3 % zum Jahresende 2016.

Der Anstieg des **Eigenkapitals** um 382,2 Mio. € auf 14.270,6 Mio. € ist mit 130,7 Mio. € auf das positive Periodenergebnis des 1. Quartals 2017 zurückzuführen sowie auf die Sachkapitalerhöhung und die Erhöhung der Minderheiten als Folge der conwert-Übernahme.

Die **Eigenkapitalquote** beträgt damit 41,0 % im Vergleich zu 42,7 % am Jahresende 2016.

Der Anstieg der **kurzfristigen Schulden** ist geprägt durch die Restkaufpreisverpflichtung in Höhe von 275,0 Mio. € für die in der zweiten Angebotsphase angedienten conwert-Aktien, die im 2. Quartal 2017 gezahlt wurden.

Der **NAV** beträgt zum 31. März 2017 17,548,6 Mio. €.

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	3M 2017	3M 2016
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	241,9	227,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-773,2	258,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1,6	-447,2
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-532,9	38,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	1.540,8	3.107,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	1.007,9	3.146,2

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** beläuft sich im 1. Quartal 2017 auf 241,9 Mio. € im Vergleich zu 227,5 Mio. € für den Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die Steigerung ist im Wesentlichen auf die Verbesserung des operativen Ergebnisses EBITDA IFRS insbesondere durch die Einbeziehung des akquirierten conwert-Portfolios zurückzuführen. Gegenläufig wirkte sich die Veränderung des Nettoumlaufvermögens aus, das um rund 10 Mio. € unter dem Wert des Vergleichszeitraums in 2016 liegt.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt durch die Netto-Auszahlungen in Höhe von 1.133,3 Mio. € für die Barkomponente der conwert-Übernahme einen Auszahlungssaldo von insgesamt 773,2 Mio. €. Die darin enthaltenen Einzahlungen aus Verkäufen betrugen 513,2 Mio. €, sie lagen damit 207,1 Mio. € unter dem Vorjahresvergleichswert. Die Investitionen in Investment Properties betrugen 131,8 Mio. € (Vorjahr: 54,1 Mio. €) insbesondere aufgrund von Auszahlungen für Modernisierungsmaßnahmen.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** ist geprägt durch die Einzahlungen aufgrund der EMTN-Ziehung und die Neuaufnahme von Hypothekendarlehen (Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau) in Höhe von insgesamt 1.041,8 Mio. €. Gegenläufig erfolgten Auszahlungen durch reguläre und außerplanmäßige Tilgungen (im Wesentlichen CMBS-Taurus) in Höhe von 1.172,0 Mio. € sowie für Transaktions- und Finanzierungskosten und Zinszahlungen von insgesamt 112,7 Mio. €.

Die **Netto-Verminderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** für das 1. Quartal 2017 beträgt 532,9 Mio. €.

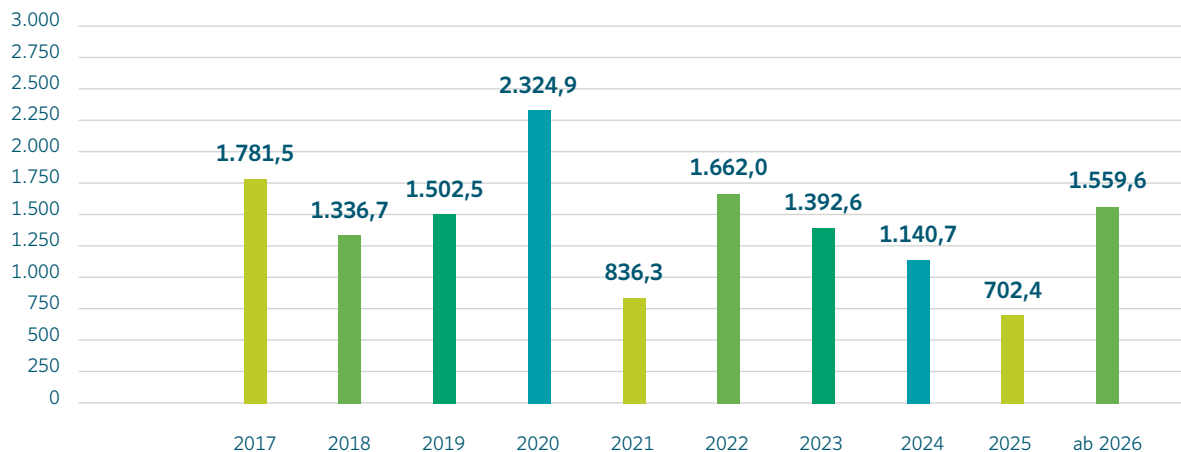
Finanzierung

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet unverändert für das „Long-Term Corporate Credit Rating“ auf ‚BBB+‘ mit stabilem Ausblick und für das „Short-Term Corporate Credit Rating“ auf ‚A-2‘. Im Gleichklang dazu lautet die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen ‚BBB+‘. Insgesamt hat Vonovia über ihre niederländische Vonovia Finance B.V. 11,5 Mrd. € an Anleihen platziert.

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 31. März 2017 wie folgt dar:

Fälligkeitsstruktur

am 31.03.2017 in Mio. €



in Mio. €	31.03.2017	31.03.2016	Veränderung in %	31.12.2016
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	14.435,3	14.705,0	-1,8	13.371,0
Fremdwährungseffekte	-194,8	-140,4	38,7	-209,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1.007,9	-3.146,2	-68,0	-1.540,8
Net debt	13.232,6	11.418,4	15,9	11.620,3
Forderungen aus Verkäufen	-144,4	-295,3	-51,1	-135,4
Zusätzlicher Kaufpreis für ausstehende Ankäufe*	275,0	-	100,0	-
Bereinigtes Net Debt*	13.363,2	11.123,1	20,1	11.484,9
Verkehrswert des Immobilienbestands	29.607,6	23.814,4	24,3	27.115,6
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	520,4	460,6	13,0	503,1
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	30.128,0	24.275,0	24,1	27.618,7
LTV	44,4 %	45,8 %	-1,4 ppt	41,6 %

* Vorgehaltene Mittel zur Zahlung der Barkomponente z. Annahmefrist convert

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtsstichtag eingehalten.

in Mio. €	31.03.2017	31.03.2016	Veränderung in %	31.12.2016
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	14.435,3	14.705,0	-1,8	13.371,0
Summe Aktiva	34.848,1	30.971,8	12,5	32.522,1
LTV Bond Covenants	41,4 %	47,5 %	-6,1 ppt	41,1 %

Erwartete Entwicklung im weiteren Geschäftsjahr

Gesamtwirtschaft: Die wirtschaftliche Expansion wird sich weiter stabilisieren

Nachdem sich die deutsche Wirtschaft im 4. Quartal 2016 belebt und zum Jahresende ein gutes Wachstum von 1,9 % erzielt hat, deuten die volkswirtschaftlichen Indikatoren auf eine weitere Fortsetzung des Wachstums hin. Nach Angaben des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) wird das BIP im Verlauf von 2017 um voraussichtlich 1,7 % zulegen, wobei die etwas niedrigere Zuwachsrate ausschließlich auf die geringere Anzahl an Werktagen zurückzuführen ist. Der private Verbrauch wird aufgrund der durch den Ölpreisbedingten Anstieg geschwächten Kaufkraft deutlich langsamer expandieren. Der öffentliche Konsum dürfte infolge nicht weiter ansteigender Ausgaben im Zuge der Flüchtlingsmigration nicht mehr so rasch ausgeweitet werden. Stattdessen werden nach Einschätzung des IfW die Investitionen der entscheidende Motor des anhaltenden Aufschwungs sein, was vor allem auf die weiter expandierenden Bauinvestitionen zurückzuführen ist. Aber auch die Ausrüstungsinvestitionen dürften wieder zulegen, nachdem sich diese aufgrund des unsicheren internationalen Umfelds zuletzt etwas langsamer entwickelten. Mit den Unsicherheiten auf wichtigen Absatzmärkten wie den Vereinigten Staaten und dem Vereinigten Königreich ging auch der Außenhandel zurück. Doch mit der sukzessiven Belebung der Weltkonjunktur rechnet das IfW in den nächsten zwei Jahren wieder mit einer kräftigen Expansion der Ex- und Importe, wobei der binnenwirtschaftlich getriebene Aufschwung die Importe deutlich stärker steigen lassen dürfte als die Exporte.

Für 2018 rechnet das IfW mit einer weiteren Beschleunigung der konjunkturellen Dynamik und einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 2,0 %. Dafür spricht, dass die binnenwirtschaftlichen Expansionskräfte weiter hoch bleiben dürften, das monetäre Umfeld äußerst stimulierend bleibt und sich mit der Belebung der Weltwirtschaft die Perspektiven für die Ausfuhren weiter verbessern.

Risiken für das prognostizierte Wachstum bestehen laut IfW 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: Hohe Nachfrage und weiterer Mietanstieg in Deutschland erwartet

Nach Einschätzungen von Savills sind die Rahmenbedingungen am deutschen Wohnungsmarkt aus Investorensicht weiterhin gut. Das Bevölkerungswachstum hält an und der Angebotsengpass am Mietmarkt wird in vielen Städten auch mittelfristig fortbestehen. Wegen hoher Nachfrage werden die Mieten auch im laufenden Jahr weiter steigen, es sei denn, es käme zu deutlichen regulatorischen Eingriffen seitens des Staates, welche die Mietentwicklung bremsen. Langfristig positive Wachstumsperspektiven versprechen laut Savills weiter die großen Metropol-

regionen. Investoren sollten hier neben Kernstädten auch deren Umland im Blick haben.

Vor dem Hintergrund geopolitischer Unsicherheiten dürfte die Stabilität des Standorts Deutschland am deutschen Wohninvestmentmarkt für einen anhaltenden Anlagedruck sorgen. Die Überhitzungsgefahr nimmt laut FERI EuroRating Services AG (Feri) zwar tendenziell zu, sie bleibt aber nach wie vor auf Metropolen und regionale Hot-Spots begrenzt. Der empirica-Blasenindex ist zum 4. Quartal 2016 weiter gestiegen, es existiert aber bundesweit derzeit keine klassische Preisblase. Mieten und Kaufpreise wachsen in 227 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang: in 158 Kreisen zeigt der Blasenindex eine mäßige bis hohe Gefahr. Die Renditen sind zwar niedrig, aber wegen der Minizinsen gerechtfertigt, und zum Teil durch sie begründet.

Ein signifikanter Zinsanstieg ist laut Savills in Europa derzeit nicht in Sicht. Die künftige Wertentwicklung hängt neben dem Zinsniveau auch von Realwirtschaft und demografischer Entwicklung ab. Hohe Preiskorrekturen in den Metropolen sind nach Ansicht der Experten von bulwiengesa unrealistisch. Immobilien-Scout24 hält neben steigenden Angebotsmieten auch weiterhin im Bundesdurchschnitt steigende Preise für Bestands- und Neubauwohnungen für wahrscheinlich. Wohneigentum bleibt laut DB Research wegen positiver Einkommensdynamik und niedriger Bauzinsen weiterhin erschwinglich. Dabei gibt es jedoch ausgeprägte regionale Unterschiede.

Angesichts des vielerorts deutlich gestiegenen Mietniveaus gibt es auch im Vorfeld der Bundestagswahl Rufe nach stärkerer Regulierung des Wohnungsmarktes. Die aus Eigentümersicht bedeutsamste neu eingeführte Regulierungsmaßnahme, die Mietpreisbremse, gilt bereits in mehr als 300 Gemeinden in zwölf Bundesländern. In Mecklenburg-Vorpommern ist die Landesregierung damit beauftragt, das Instrument möglichst bald einzuführen. Unwahrscheinlich scheint, dass ein zweites Mietrechtspaket vor der Bundestagswahl 2017 umgesetzt wird.

Geschäftsausblick

Für Vonovia war der Start in das Geschäftsjahr 2017 insgesamt sehr erfolgreich. Gestärkt durch den conwert Ankauf und den weiteren Ausbau unseres Extension-Geschäfts konnten wir im 1. Quartal 2017 unsere führende Marktposition weiter ausbauen.

Wir gehen davon aus, dass sich die positive Geschäftsentwicklung in den bevorstehenden Quartalen fortführen lässt und dass wir unsere im Geschäftsbericht 2016 veröffentlichten Prognoseziele erreichen werden. Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung im deutschen Wohnungsmarkt erwarten wir eine weitere Wertsteigerung unserer Investment Properties in 2017 und damit auch eine weitere Steigerung des NAV.

Für die nachstehenden Kennzahlen haben wir die Prognose aktualisiert:

	Ist 2016	Prognose 2017*	Aktuelle Prognose 2017 Quartalsbericht Q1 2017
FFO 1	760,8 Mio. €	830-850 Mio. €	900-920 Mio. €
FFO 1/Aktie	1,63 €	1,78-1,82 €	rd. 1,88 €
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	1.538 Mio. €	1.530-1.550 Mio. €	1.660-1.680 Mio. €
Mietsteigerung organisch	3,3 %	Steigerung um 3,5-3,7 %	Steigerung um 3,8-4,0 %
Instandhaltung inkl. substanzwahrende Investitionen	320,1 Mio. €	rd. 340 Mio. €	rd. 340 Mio. €
Modernisierung	472,3 Mio. €	700-730 Mio. €	rd. 730 Mio. €
Step-up Privatisierung	36,2 %	ca. 35 %	ca. 30 %

* Gemäß Konzernlagebericht 2016 ohne conwert

Düsseldorf, den 22. Mai 2017

Der Vorstand

Verkürzter Konzern- zwischen- abschluss

- 18** Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 19** Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 20** Konzernbilanz
- 22** Konzern-Kapitalflussrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	01.01.- 31.03.2017	01.01.- 31.03.2016
Erlöse aus der Vermietung	586,7	556,6
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	10,0	9,3
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	596,7	565,9
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	492,2	690,5
Buchwert der veräußerten Immobilien	-476,7	-683,0
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	9,4	5,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	24,9	13,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-	-
Aktiviertete Eigenleistungen	85,4	49,4
Materialaufwand	-274,3	-244,1
Personalaufwand	-102,0	-92,9
Abschreibungen	-7,1	-4,4
Sonstige betriebliche Erträge	26,5	23,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-59,7	-57,3
Finanzerträge	7,3	9,5
Finanzaufwendungen	-84,0	-140,8
Ergebnis vor Steuern	213,7	122,0
Ertragsteuern	-83,0	-42,8
Periodenergebnis	130,7	79,2
davon entfallen auf:		
Anteilseigner von Vonovia	116,6	56,5
Hybridkapitalgeber von Vonovia	7,4	7,4
Nicht beherrschende Anteilseigner	6,7	15,3
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	0,25	0,12

Konzern- Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 31.03.2017	01.01.- 31.03.2016
Periodenergebnis	130,7	79,2
Cashflow Hedges		
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-0,5	-126,9
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	1,0	32,0
Realisierte Gewinne/Verluste	17,7	41,0
Steuern auf Veränderung der realisierten Gewinne/Verluste	-5,9	-10,4
Summe	12,3	-64,3
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		
Änderungen der Periode	17,3	53,4
Steuern auf Änderungen der Periode	-0,3	-17,3
Summe	17,0	36,1
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können	29,3	-28,2
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen		
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	4,0	-31,0
Steuereffekt	-1,3	10,3
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	2,7	-20,7
Sonstiges Ergebnis	32,0	-48,9
Gesamtergebnis	162,7	30,3
davon entfallen auf:		
Anteilseigner von Vonovia	148,6	7,9
Hybridkapitalgeber von Vonovia	7,4	7,4
Nicht beherrschende Anteilseigner	6,7	15,0

Konzernbilanz

in Mio. €	31.03.2017	31.12.2016
Aktiva		
Immaterielle Vermögenswerte	2.958,8	2.743,1
Sachanlagen	129,2	115,7
Investment Properties	29.463,0	26.980,3
Finanzielle Vermögenswerte	618,0	585,9
Sonstige Vermögenswerte	14,9	15,2
Latente Steueransprüche	24,9	19,6
Langfristige Vermögenswerte	33.208,8	30.459,8
Vorräte	6,7	5,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	183,3	164,4
Finanzielle Vermögenswerte	166,5	153,2
Sonstige Vermögenswerte	171,7	102,7
Laufende Ertragsteueransprüche	39,1	34,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.007,9	1.540,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	64,1	61,6
Kurzfristige Vermögenswerte	1.639,3	2.062,3
Summe Aktiva	34.848,1	32.522,1

in Mio. €	31.03.2017	31.12.2016
Passiva		
Gezeichnetes Kapital	468,8	466,0
Kapitalrücklage	5.421,9	5.334,9
Gewinnrücklagen	6.784,8	6.665,4
Sonstige Rücklagen	31,0	1,5
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	12.706,5	12.467,8
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber	1.011,5	1.001,6
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia und der Hybridkapitalgeber	13.718,0	13.469,4
Nicht beherrschende Anteile	552,6	419,0
Eigenkapital	14.270,6	13.888,4
Rückstellungen	612,1	607,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,6	1,3
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	12.003,9	11.643,4
Derivate	23,3	19,1
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	94,6	94,7
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	10,0	9,9
Sonstige Verbindlichkeiten	81,2	83,3
Latente Steuerschulden	4.002,3	3.769,5
Langfristige Schulden	16.828,0	16.229,1
Rückstellungen	378,9	370,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	137,0	138,8
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	2.431,4	1.727,6
Derivate	69,3	57,5
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	11,4	4,5
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	0,3	2,7
Sonstige Verbindlichkeiten	721,2	102,7
Kurzfristige Schulden	3.749,5	2.404,6
Schulden	20.577,5	18.633,7
Summe Passiva	34.848,1	32.522,1

Konzern- Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01.- 31.03.2017	01.01.- 31.03.2016
Periodenergebnis	130,7	79,2
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-9,4	-5,6
Abschreibungen	7,1	4,4
Zinsaufwendungen/-erträge	83,0	131,3
Ertragsteuern	83,0	42,8
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties	-15,5	-7,5
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	1,3	0,1
Veränderung des Nettoumlaufvermögens	-23,9	-13,8
Ertragsteuerzahlungen	-14,4	-3,4
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	241,9	227,5
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	513,2	720,3
Einzahlungen aus Abgängen von sonstigen Vermögenswerten	0,5	0,5
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-131,8	-54,1
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte	-19,4	-411,3
Auszahlungen (im Vorjahr: Einzahlungen) aus dem Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel	-1.137,9	0,3
Zinseinzahlungen	2,2	2,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-773,2	258,0

in Mio. €	01.01.- 31.03.2017	01.01.- 31.03.2016
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner	-4,6	-3,2
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	1.041,8	38,4
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	-1.172,0	-403,0
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	-8,7	-4,5
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten	-31,8	-16,2
Auszahlungen für den Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	-3,9	-
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Unternehmen	249,8	-
Zinsauszahlungen	-72,2	-58,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1,6	-447,2
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-532,9	38,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	1.540,8	3.107,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende ¹⁾	1.007,9	3.146,2

¹⁾ davon mit Verfügungsbeschränkungen 52,7 Mio. € (31.03.2016: 227,6 Mio. €)

Bestandsinformationen

Vonovia bewirtschaftet zum 31. März 2017 einen eigenen Immobilienbestand mit einem Verkehrswert von 29,6 Mrd. Euro. Unsere Wohnungen befinden sich weit überwiegend in Regionen mit positiven wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungsperspektiven.

Portfoliostruktur

31.03.2017	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m ²)
	(in Mio. €)	(in €/m ²)			
Strategic	26.585,9	1.295	320.228	2,3	6,12
Aktives Management	9.239,1	1.287	105.895	2,4	6,25
Gebäudemodernisierung	9.530,5	1.244	125.067	2,6	5,95
Wohnungsmodernisierung	7.816,2	1.374	89.266	1,9	6,18
Privatisierung	1.540,4	1.323	16.688	4,2	5,99
Non-Strategic	374,2	606	9.948	8,1	4,84
Non-Core	317,3	710	6.425	6,7	5,06
Vonovia Deutschland	28.817,8	1.266	353.289	2,7	6,06
Vonovia Österreich	620,0	1.986	2.236	3,4	6,11
Gesamt	29.437,8	1.276	355.525	2,7	6,06

Verteilung des strategischen Wohnungsbestandes nach Regionalmärkten**

31.03.2017	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m ²)
	(in Mio. €)	(in €/m ²)			
Regionalmarkt**					
Berlin	4.286,9	1.686	38.609	1,7	6,16
Rhein-Main-Gebiet	3.096,4	1.697	28.134	1,8	7,48
Rheinland	2.979,2	1.407	30.713	2,7	6,60
Dresden	2.506,1	1.070	38.606	2,3	5,52
Südliches Ruhrgebiet	2.494,4	898	44.488	2,9	5,47
Hamburg	1.738,6	1.601	16.608	1,9	6,61
München	1.650,0	2.495	9.771	0,8	7,55
Stuttgart	1.580,0	1.701	14.261	1,9	7,38
Nördliches Ruhrgebiet	1.321,8	764	27.519	3,7	5,21
Hannover	1.042,2	1.170	13.846	2,6	5,94
Kiel	864,2	1.026	13.988	1,6	5,56
Bremen	788,8	1.059	11.923	3,2	5,30
Leipzig	647,3	1.042	9.185	3,6	5,60
Westfalen	594,0	937	9.650	2,5	5,42
Freiburg	494,1	1.763	4.060	1,5	6,80
Sonstige strategische Standorte	1.930,1	1.239	23.994	2,6	6,17
Gesamt strategische Standorte	28.014,2	1.298	335.355	2,4	6,11

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 169,8 Mio. € für unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstige.

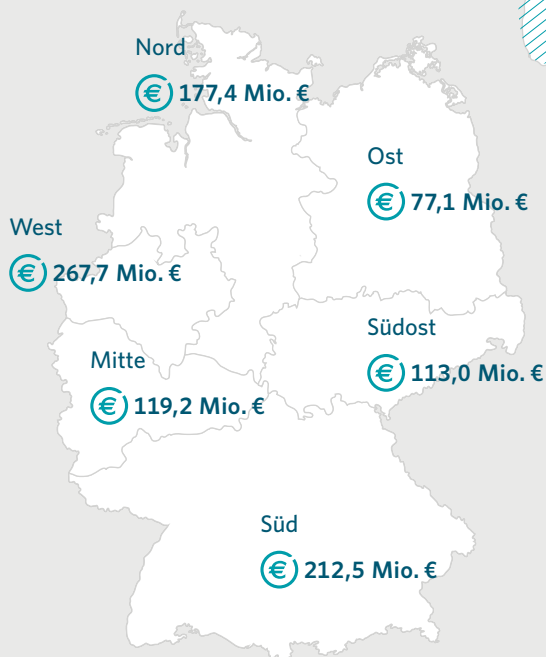
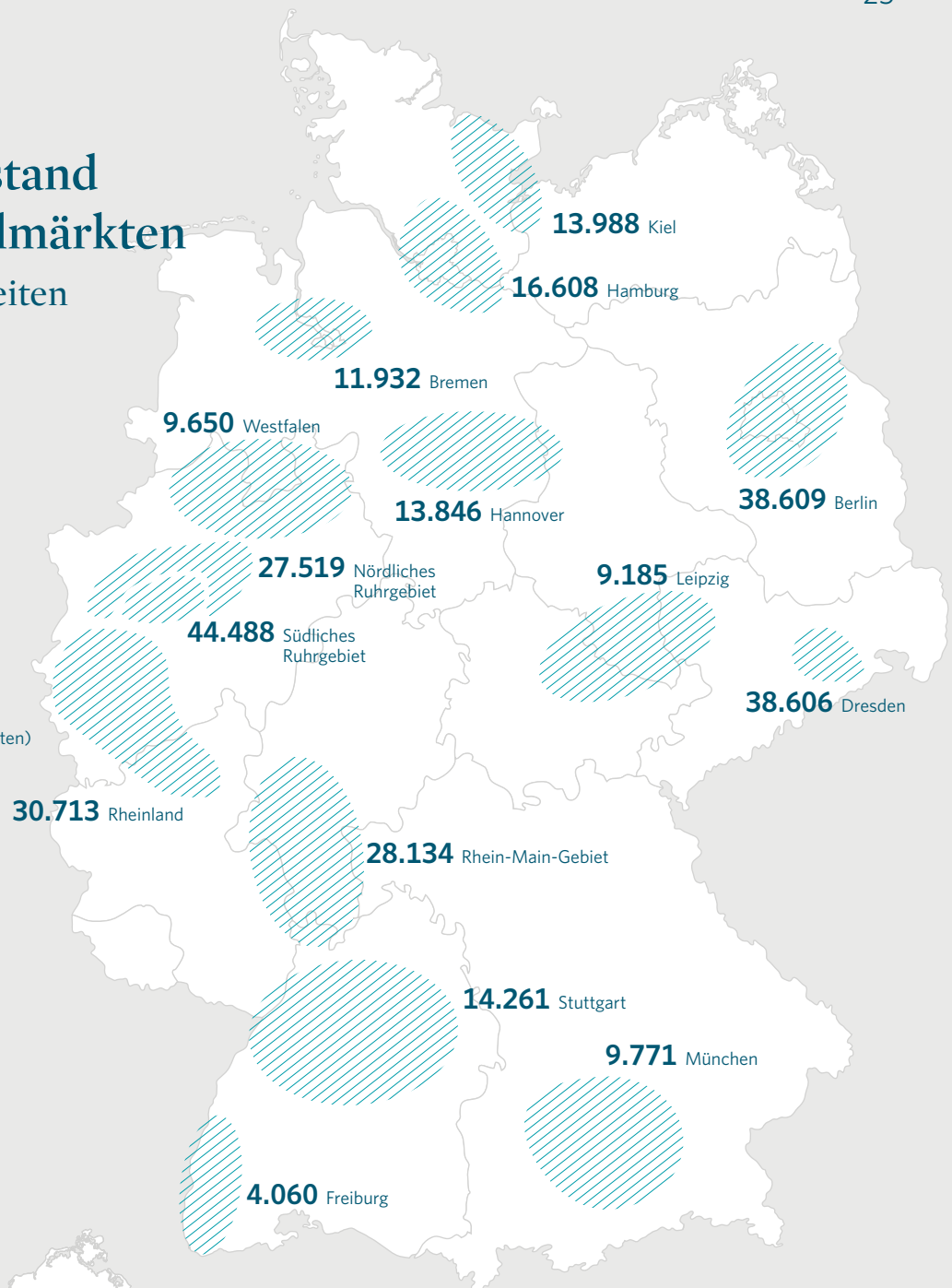
** Regionalmärkte sind im Hinblick auf den Wohnungsmarkt weitgehend homogene Metropolregionen in Anlehnung an die Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zu Wohnungsmarktregionen. Sie umfassen neben dem strategischen Wohnungsbestand auch Privatisierungsbestände an strategischen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

Wohnungsbestand nach Regionalmärkten

Anzahl Wohneinheiten

355.525

Wohneinheiten (einschließlich der
Wohneinheiten an sonstigen Standorten)



Geplante Bestands- investitionen 2017*

* zuzüglich 33 Mio. € für weitere Projekte in Vorbereitung

1 Mrd.

Gesamtinvestitionen
2017 in €

Kontakt

Vonovia SE

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

Ihre Ansprechpartner

Unternehmenskommunikation

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

Investor Relations

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

Finanzkalender

- 24. Mai 2017** Veröffentlichung der Quartalsmitteilung Januar-März 2017
- 2. August 2017** Veröffentlichung des Zwischenberichts Januar-Juni 2017
- 8. November 2017** Veröffentlichung der Quartalsmitteilung Januar-September 2017

Hinweis

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

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

Disclaimer

Die Quartalsmitteilung 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 2016 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in dieser Quartalsmitteilung gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Diese Quartalsmitteilung stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Vonovia SE dar.

Impressum

Herausgeber: Der Vorstand der Vonovia SE

Konzept und Realisierung: Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Übersetzung: EnglishBusiness AG, Hamburg

Illustration: Thomas Kappes (Hamburg)

Stand: Mai 2017

© Vonovia SE, Bochum

