Halbjahres-bericht 2018

H1 JAN ↓ JUN

VONOVIA

Kennzahlen

(ohne BUWOG und Victoria Park, soweit nicht anders vermerkt)

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	H1 2017	H1 2018	Veränderung in %	12M 2017
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	833,2	838,8	0,7	1.667,9
Bereinigtes EBITDA Operations	607,6	632,6	4,1	1.224,2
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	573,5	597,0	4,1	1.150,0
Bereinigtes EBITDA Value-add Business	45,6	51,7	13,4	102,1
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	-11,5	-16,1	40,0	-27,9
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	701,9	354,2	-49,5	1.206,4
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	44,3	48,3	9,0	110,8
Bereinigtes EBITDA	651,9	680,9	4,4	1.335,0
EBITDA IFRS*	651,4	692,8	6,4	1.271,8
davon EBITDA IFRS BUWOG*	-	40,7	-	-
FFO 1	457,7	510,3	11,5	920,8
davon entfallen auf Anteilseigner von Vonovia	431,1	484,7	12,4	866,2
davon entfallen auf Hybridkapitalgeber von Vonovia	20,0	20,0	-	40,0
davon entfallen auf nicht beherrschende Anteilseigner	6,6	5,6	-15,2	14,6
FFO 2	481,9	544,8	13,1	1.012,4
AFFO	427,2	461,2	8,0	835,1
FFO 1 pro Aktie in €**	0,96	0,98	2,5	1,90
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties*	1.164,7	1.372,9	17,9	3.434,1
EBT*	1.652,6	1.846,7	11,7	4.007,4
Periodenergebnis*	1.064,6	1.200,0	12,7	2.566,9
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit*	475,4	513,5	8,0	946,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit*	-1.179,0	-3.158,7	167,9	-1.350,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit*	-459,1	3.244,8	-	-870,5
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung	456,4	542,4	18,8	1.124,8
davon Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen	158,8	182,1	14,7	346,2
davon Modernisierung (inkl. Neubau)	297,6	360,3	21,1	778,6

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €	30.06.2017	30.06.2018	Veränderung in %	31.12.2017
Verkehrswert des Immobilienbestands*	30.830,2	41.732,3	35,4	33.436,3
Bereinigter NAV*	15.771,0	20.634,4	30,8	18.671,1
Bereinigter NAV pro Aktie in €**	33,10	39,83	20,3	38,49
LTV in %*	43,2	43,9	0,7 pp	39,8

Nicht-finanzielle Kennzahlen	H1 2017	H1 2018	Veränderung in %	12M 2017
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten*	416.282	486.531	16,9	409.275
davon eigene Wohnungen*	352.815	403.926	14,5	346.644
davon Wohnungen Dritter*	63.467	82.605	30,2	62.631
Anzahl erworbener Einheiten*	23.745	63.444	167,2	24.847
Anzahl verkaufter Einheiten	4.484	6.115	36,4	11.780
davon Verkäufe Privatisierung	1.160	1.030	-11,2	2.608
davon Verkäufe Portfoliocluster Verkauf	3.324	5.085	53,0	9.172
Leerstandsquote in %	2,9	2,8	-0,1 pp	2,5
Monatliche Ist-Miete in €/m²	6,12	6,41	4,7	6,27
Mietsteigerung organisch in %	3,7	4,1	0,4 pp	4,2
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. Juni/31. Dezember)*	8.257	9.685	17,3	8.448

EPRA Kennzahlen in Mio. €	30.06.2017	30.06.2018	Veränderung in %	31.12.2017
EPRA NAV*	18.702,8	24.238,3	29,6	21.284,6
EPRA NAV je Aktie in €**	39,25	46,79	19,2	43,88

* Alle Werte ohne BUWOG und ohne Victoria Park außer separat mit * gekennzeichnete Kennzahlen.

** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.06.2018: 518.077.934, 30.06.2017: 476.460.248, 31.12.2017: 485.100.826.

Konzernzwischenlagebericht – Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2018

002 Im Überblick
004 Vonovia SE am Kapitalmarkt
007 Umfeldentwicklung
010 Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2018
022 Chancen und Risiken
023 Erwartete Entwicklung im weiteren Geschäftsjahr

Verkürzter Konzern-zwischenabschluss

028 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
029 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
030 Konzernbilanz
032 Konzern-Kapitalflussrechnung
034 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
036 Konzernanhang

Informationen

062 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
063 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
064 Bestandsinformationen
066 Kontakt
067 Finanzkalender

Konzernzwischenlagebericht – Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2018

002 Im Überblick
004 Vonovia SE am Kapitalmarkt
007 Umfeldentwicklung
010 Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2018
022 Chancen und Risiken
023 Erwartete Entwicklung im weiteren Geschäftsjahr

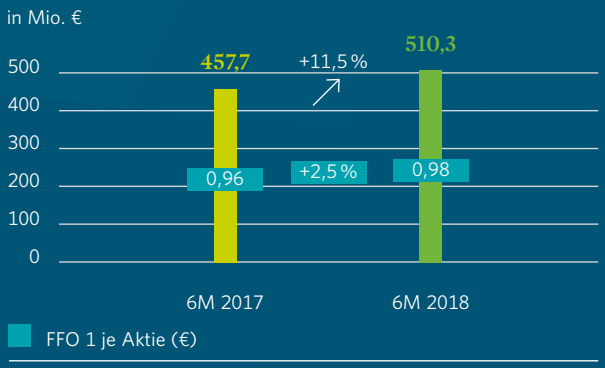
Im Überblick

Für das 1. Halbjahr 2018 zieht Vonovia eine positive Zwischenbilanz. Durch das erfolgreiche Übernahmeangebot der Vonovia an die Aktionäre der schwedischen Wohnungsgesellschaft Victoria Park AB wird Vonovia nunmehr die Geschäftsaktivitäten auch auf dem schwedischen Wohnungsmarkt ausbauen.

Im operativen Geschäft verläuft die Umsetzung des Investitionsprogramms zur Bestandsmodernisierung nach Plan. Das Value-add Business wurde weiter ausgebaut. Die Integration der BUWOG entwickelt sich positiv.

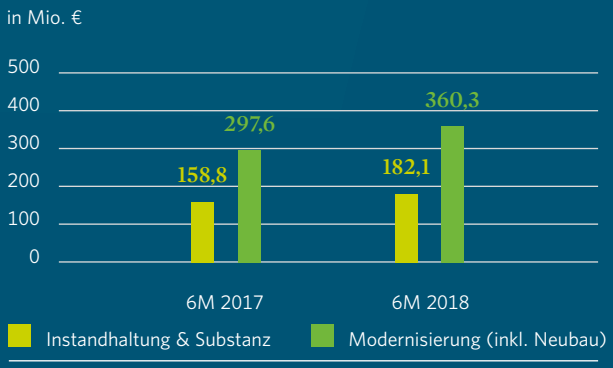
Nachhaltige Ertragskraft gesteigert

FFO 1



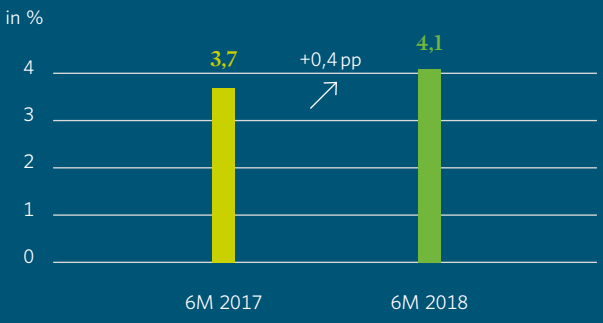
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung ausgebaut

Investitionen



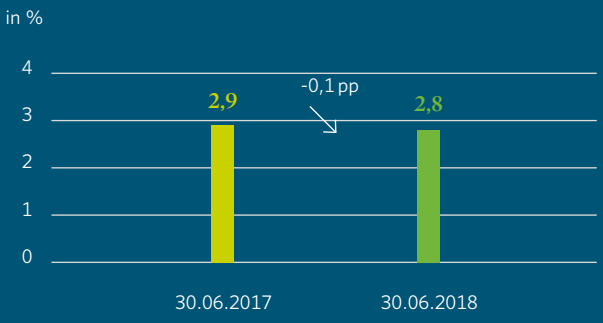
Organisches Mietwachstum

Mietsteigerung organisch



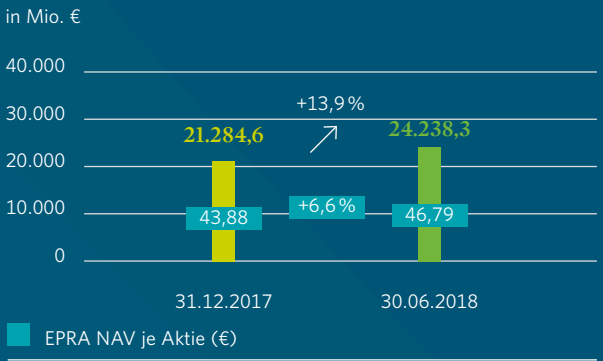
Leerstandsquote gesunken

Leerstandsquote



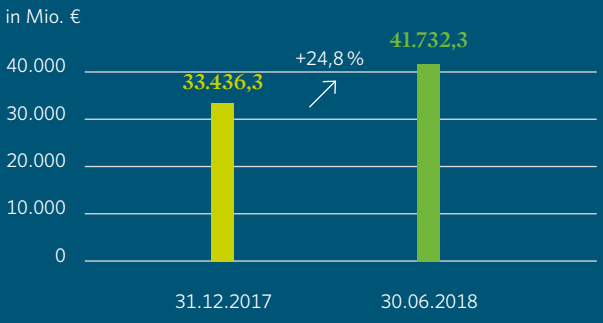
Nettovermögen erhöht

EPRA NAV



Anstieg des Immobilienvermögens durch Neubewertung sowie Einbeziehung BUWOG und Victoria Park

Verkehrswert des Immobilienbestands



Vonovia SE am Kapitalmarkt

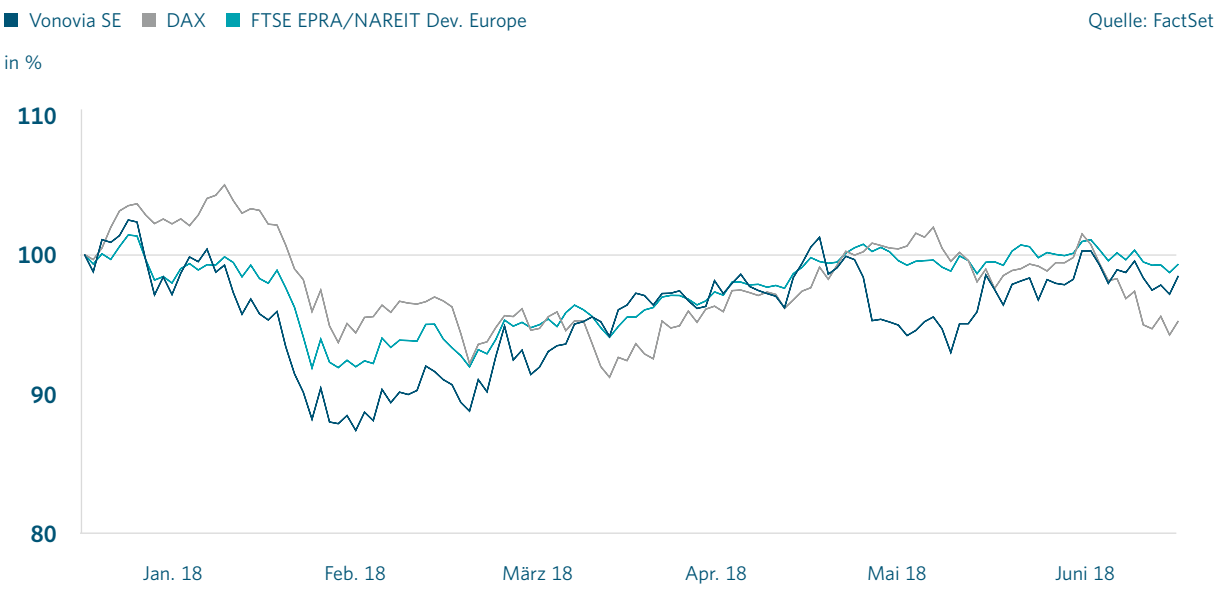
Die Vonovia Aktie

Der Druck auf die internationalen Aktienmärkte hielt auch im 2. Quartal 2018 an. Zwar kam es zu keinem Rückschlag wie in den ersten Wochen des 1. Quartals 2018, aber insgesamt verlief die Kursentwicklung im 2. Quartal 2018 seitwärts. Die Erwartung steigender Zinsen, der globale Handelsstreit sowie weitere politische Krisen und Konflikte wirkten sich negativ auf die allgemeinen Börsenkurse und damit auch auf europäische und deutsche Immobilienaktien aus.

Auch wenn sich in den ersten sechs Monaten 2018 die Vonovia Aktie eher zurückhaltend zeigte, so lag die Entwicklung oberhalb der des DAX: Vonovia gab gegenüber dem Schlusskurs vom 31. Dezember 2017 leicht um 1,5 % auf 40,76 € nach, während der DAX 30 im gleichen Zeitraum um 4,7 % auf 12.306,00 Punkte nachgab. Der EPRA Europe Index schloss die ersten sechs Monate 2018 mit -0,7 % ebenfalls negativ ab.

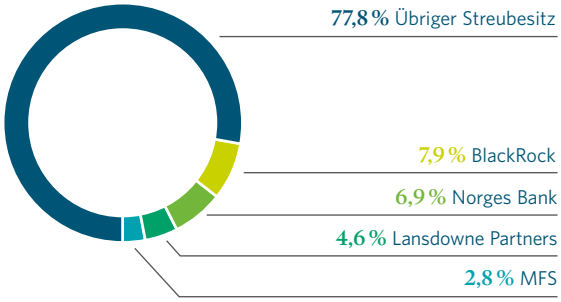
Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum 30. Juni 2018 rund 21,1 Mrd. €.

Entwicklung des Aktienkurses



Aktionärsstruktur

Wesentliche Anteilseigner (per 30. Juni 2018)



Nach der Streubesitz-Definition der Deutschen Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank (Finanzministerium für den Staat Norwegen) nicht dem Free-float zuzurechnen. Am 30. Juni 2018 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 93,1 %.

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 Kleinaktionären, die allerdings nur einen kleinen Teil des Gesamtkapitals repräsentieren.

Investor-Relations-Aktivitäten

Vonovia hat in den ersten sechs Monaten 2018 an insgesamt 14 Investorenkonferenztagen teilgenommen und 18 Roadshowtage an den wichtigsten europäischen, asiatischen und nordamerikanischen Finanzmarktplätzen durchgeführt. Darüber hinaus führten unsere Unternehmensvertreter zahlreiche Einzelgespräche und Telefonkonferenzen mit Investoren und Analysten, um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren. Die aktive Teilnahme an diversen Foren von Aktionärsvereinigungen ist ebenfalls fest in unsere IR-Arbeit integriert.

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

Capital Markets Day

Unter dem Motto „Unlocking Potential" fand am 5. Juni 2018 der fünfte Capital Markets Day in Berlin statt. In drei Workshops zu den Themen Energie, Quartiersentwicklung und Projektentwicklung zeigte Vonovia den 55 externen Teilnehmern, welches Potenzial sich unter anderem aus diesen Themen für das Geschäft ergeben kann. Abgerundet wurde die Veranstaltung durch eine Property Tour, die zwei Stopps beinhaltete. Zunächst wurden die Teilnehmer in kleineren Gruppen durch ein Neubauprojekt geführt und konnten erfahren, wie aus einem brachliegenden Grundstück durch professionelle Entwicklung und nachhaltiges Bauen ein hochwertiges Wohnquartier mit Eigentums- und Mietwohnungen entstehen kann. Anschließend wurde den Teilnehmern anhand eines Quartiersentwicklungsprojektes gezeigt, wie sozial verträgliche Quartiersentwicklung funktioniert. Anhand zweier Musterwohnungen konnten sich die Gruppen ein Bild davon machen, wie altersgerechte Modernisierung erfolgreich realisiert werden kann.

Im weiteren Verlauf dieses Jahres 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.

Hauptversammlung 2018

Die ordentliche Hauptversammlung der Vonovia SE fand am 9. Mai 2018 in Bochum statt. 69,95 % des Grundkapitals waren vertreten. Alle Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit beschlossen, so auch der Vorschlag, 1,32 € je Aktie als Dividende an die Aktionäre auszuschütten, je nach Wahl der Aktionäre in bar oder in Form von Aktien.

Dies entspricht einer Dividenden-Rendite von 3,2 %, bezogen auf den Schlusskurs der Aktie von 41,39 € zum Stichtag 31. Dezember 2017. Die Dividende für das Geschäftsjahr 2017 wurde aus dem steuerlichen Einlagekonto ausgeschüttet. Daher wurde die Dividende an die Aktionäre ohne Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag ausgezahlt.

Analysteneinschätzungen

Zum Ende des 2. Quartals 2018 bewerteten 31 nationale und internationale Analysten Vonovia. Zwei dieser Broker haben aufgrund der laufenden BUWOG- und Victoria-Park-Übernahmen durch Vonovia zurzeit die Coverage ausgesetzt. Der durchschnittliche Zielkurs lag bei 44,86 €. Es sprachen 64 % eine Kauf-Empfehlung und 32 % eine Halten-Empfehlung sowie 4 % eine Verkaufsempfehlung aus.

BUWOG-Transaktion

Das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot der Vonovia SE an alle Aktionäre der BUWOG AG ist erfolgreich abgeschlossen. Die verlängerte Annahmefrist endete am 18. Juni 2018 um 17:00 Uhr (MESZ). Vonovia hält nunmehr insgesamt 112.672.652 BUWOG-Aktien, das entspricht 90,7 % der zum 30. Juni 2018 ausgegebenen Gesamtzahl der BUWOG-Aktien. Vonovia hat an die BUWOG das Verlangen gestellt, die Hauptversammlung der BUWOG möge über die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf Vonovia (Squeeze-out) beschließen.

Am 12. August 2018 haben die BUWOG AG und Vonovia SE die angemessene Barabfindung für die auszuschließenden Minderheitsaktionäre von BUWOG mit 29,05 € je Aktie festgesetzt.

Victoria-Park-Transaktion

Das öffentliche Übernahmeangebot der Vonovia SE an die Aktionäre der schwedischen Wohnungsgesellschaft Victoria Park AB war ebenfalls erfolgreich. Vonovia hat die für den Vollzug des Übernahmeangebots für Victoria Park festgelegte Mindestannahmeschwelle von über 50 % der Stimmrechte (auf voll verwässerter Basis und unter Berücksichtigung der Call-Optionen) innerhalb der ursprünglichen Annahmefrist überschritten. Somit sind alle Bedingungen für den Vollzug des Angebots erfüllt. Mit Ende der verlängerten Annahmefrist am 3. Juli 2018 kontrolliert Vonovia über die hundertprozentige Tochtergesellschaft, die Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH, insgesamt 66,1 % des Aktienkapitals und somit 61,1 % aller Stimmrechte der Victoria Park auf voll verwässerter Basis und unter Einbeziehung der Call-Optionen.

http://investoren.vonovia.de

Informationen zur Aktie

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €
Gesamtaktienanzahl	518.077.934
Grundkapital in €	518.077.934 €
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	VNA
Common Code	94567408
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt
Indizes & Gewichtung 30.06.2018	DAX (1,8 %) Stoxx Europe 600 (0,2 %) MSCI Germany (1,7 %) GPR 250 World (1,7 %) FTSE EPRA/NAREIT Europe Index (9,0 %)

Umfeldentwicklung

Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiter in der Hochkonjunktur, verzeichnete aber zu Jahresbeginn eine konjunkturelle Eintrübung, berichten die Experten des IfW Kiel (IfW). Die Expansionskräfte dürften aber wieder an Stärke gewinnen und den Aufschwung über das Jahr 2018 hinaus tragen. Die wirtschaftliche Dynamik nahm in der ersten Hälfte des laufenden Jahres spürbar ab. Das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) sank im 1. Quartal 2018 auf 0,3 % und ein kräftiger Anstieg der Wirtschaftsaktivität ist laut IfW auch für das 2. Quartal 2018 aufgrund verhaltener Produktionszahlen und rückläufiger Auftragseingänge in der Industrie nicht zu erwarten. Die gesamtwirtschaftlichen Produktionskapazitäten waren laut IfW bereits zu Jahresbeginn stark angespannt und die auf hohem Niveau liegende Kapazitätsauslastung im Verarbeitenden Gewerbe gab im 2. Quartal 2018 erstmals seit zwei Jahren nach. Dennoch glauben die Experten des IfW nicht, dass damit das Limit der Überauslastung und der obere Wendepunkt im Konjunkturzyklus erreicht sei. Die heimische Absorption zog deutlich an, insbesondere weil der private Konsum und die Bauinvestitionen wieder spürbar zulegten. Für die Produktionsrückgänge im 1. Quartal 2018 waren auch produktionsseitige Sondereffekte verantwortlich und das konjunkturelle Klima hat sich laut IfW auch in anderen Ländern abgekühlt, in denen die Kapazitäten weniger stark ausgelastet sind. Maßgeblich für die geringere wirtschaftliche Dynamik in Deutschland waren Produktionsbehinderungen und das Auslandsgeschäft. Die Geschäftserwartungen haben sich zwar insgesamt eingetrübt, gehen nach Angaben des IfW aber mit Lageeinschätzungen einher, die sehr nahe an historischen Höchstwerten notieren.

Am Arbeitsmarkt verbesserte sich die Situation weiter. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist die Zahl der Erwerbstätigen saisonbereinigt im April und Mai 2018 um jeweils 37.000 gestiegen. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit belief sich die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen im Juni 2018 auf 5,0 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist sie um 0,5 Prozentpunkte gesunken. Die Inflationsrate gemessen am Verbraucherpreisindex lag im April im Vergleich zum Vorjahresmonat bei 1,6 %, im Mai bei 2,2 % und im Juni bei 2,1 %. Die Europäische Zentralbank (EZB) kündigte im Mai 2018 an, dass sie die Netto-Anleihekäufe in diesem Jahr beenden wird und beließ den Leitzins im 1. Halbjahr 2018 weiter auf dem seit März 2016 bestehenden Rekordtief von 0,0 %.

Mieten und Wohnungspreise steigen weiter an – Anhaltend dynamische Entwicklung am Wohninvestmentmarkt

Im 2. Quartal 2018 stiegen die Immobilienpreise weiter an, berichtet das Forschungs- und Beratungsinstitut empirica nach Auswertung der empirica-Preisdatenbank. Bundesweit kletterte der empirica-Immobilienpreisindex für Mieten im Durchschnitt aller Baujahre gegenüber dem Vorquartal um 0,8 % (Neubau ebenfalls 0,8 %). Die Zuwächse bei Angebotspreisen für Eigentumswohnungen fallen erneut stärker aus. Der Preisindex für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) stieg gegenüber dem Vorquartal um 1,7 % (Neubau 1,9 %). In einigen deutschen Städten haben sich in den vergangenen Jahren die Kaufpreise für Wohnimmobilien im Verhältnis zu den Einkommen und Mieten und auch im Vergleich zu anderen europäischen Großstädten ungewöhnlich stark erhöht, berichtet der Internationale Währungsfonds (IWF) in seinem aktuellen Länderreport zu Deutschland. In diesen Hotspots liegen die Preise über dem Niveau, das aufgrund von Fundamentaldaten zu erwarten wäre, was nach Ansicht des IWF auf

Überbewertungen schließen lässt. Im bundesweiten Durchschnitt bietet die Entwicklung der Wohnimmobilienpreise keinen Anlass zur Sorge. Ursache für die Preisanstiege sind laut IWF steigende Einkommen, verstärkte Einwanderung und niedrige Zinsen. Zugleich bleibe das Angebot durch relativ strenge Vorschriften und eine zunehmende Auslastung des Bausektors beschränkt. Neue wohnungspolitische Maßnahmen, die auf Verbesserung der Erschwinglichkeit bzw. Bezahlbarkeit zielen, dürften laut IFW keine spürbaren Auswirkungen auf die Preise haben. Nach Ansicht von DB Research dürfte der Preisdruck vorerst nicht nachlassen. Die Anzahl der Baugenehmigungen lag 2017 bei 350.000, die Anzahl der Fertigstellungen bei nur 284.800. Angesichts der geringen Wachstumsdynamik bei den Fertigstellungen in den vergangenen drei Jahren schätzt DB Research, dass erst 2022, wenn das Angebot die jährliche Nachfrage von mindestens 350.000 Wohnungen übersteigt, der Nachfrageüberhang von dann deutlich über 1 Mio. Wohnungen allmählich sinken dürfte.

Im 1. Halbjahr 2018 wurden am deutschen Wohninvestmentmarkt rund 10,6 Mrd. € mit dem Handel von Wohnpaketen und Wohnanlagen ab 50 Wohneinheiten umgesetzt, berichtet der Immobiliendienstleister CBRE. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stieg das Transaktionsvolumen um 45 %. Laut CBRE finden immer mehr Bestandsportfolios ihren Weg zu langfristig orientierten Bestandshaltern, weshalb die Produktknappheit weiter steigt und das Interesse an Projektentwicklungen sowie studentischem Wohnen und Mikroapartments weiter wächst. Die Entwicklungen führten insgesamt zu einem weiteren Preisanstieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Für das Gesamtjahr 2018 rechnet CBRE mit einem Transaktionsvolumen von circa 17,5 Mrd. € auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt.

Österreich

In Österreich wuchs die Wirtschaft auch im 1. Quartal 2018 kräftig, berichtet das Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) im Juni 2018. Das BIP nahm saisonbereinigt gegenüber dem Vorquartal um 0,8 % zu (4. Quartal 2017 0,9 %). Damit hält laut WIFO die Phase der Hochkonjunktur an. Das Wachstum wurde insbesondere von der Binnennachfrage und der Außenwirtschaft getragen. Die Vorlaufindikatoren geben laut WIFO insgesamt weiterhin einen positiven Ausblick, auch wenn sich das Bild in den letzten Monaten etwas eintrübte. Mit einer erneuten Beschleunigung ist für die kommenden Quartale jedoch nicht zu rechnen. Die positive Wirtschaftsentwicklung zeigt sich auch auf dem Arbeitsmarkt. Die Zahl der unselbständig aktiv Beschäftigten war im Mai 2,8 % höher als im Vorjahr. Die Arbeitslosigkeit ging im Vergleich zum Vorjahr weiter zurück. Die saisonbereinigte Arbeitslosenquote nach nationaler Definition lag laut WIFO im Juni bei 7,7 %. Der Preisauftrieb ist nach Ansicht des WIFO noch ungewöhnlich verhalten. Die Inflationsrate gemessen am Verbraucherpreisindex lag laut Statistik Austria im April bei 1,8 %, im Mai bei 1,9 % und im Juni bei 2,0 %.

Die Werte des DSS-OeNB-Wohnimmobilienpreisindex – der Preisindex der Österreichischen Nationalbank (OeNB) auf Basis neuer und gebrauchter Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser – zeigen in Österreich für das 1. Quartal 2018 ein Plus von 7,3 % gegenüber der Vorjahresperiode. In Wien stiegen die Preise gegenüber der Vorjahresperiode um 3,5 %. Im übrigen Bundesgebiet lag die Preisentwicklung deutlich höher, in Österreich ohne Wien lag die Steigerung im gleichen Zeitraum bei 10,0 %. Die Wohnungsmieten (ohne Betriebskosten) stiegen laut VPI in Österreich im 1. Quartal 2018 um 4,1 % gegenüber der Vorjahresperiode. Der Wohnbau hat laut OeNB im Jahr 2017 seine jahrelange Schwächephase überwunden und zeigte in den letzten beiden Quartalen eine zunehmende Dynamik. Die Baubewilligungen deuten auf eine weitere Expansion hin. Angesichts steigender Bevölkerungszahlen und zunehmender Flächenknappheit rückt laut CBRE das Thema (Wohn-)Türme vermehrt in den Fokus von Entwicklern und Investoren. Das Investmentvolumen in Wohnimmobilien lag laut CBRE 2017 bei 550 Mio. € und damit deutlich höher als im Vorjahr. Der österreichische Immobilieninvestmentmarkt zeigt sich weiterhin stark. Laut EHL Immobilen wurde im 1. Halbjahr 2018 ein Volumen von 2,16 Mrd. € gehandelt, davon fallen 11 % auf institutionelle Investments im Wohnbereich.

Schweden

Schwedens Wirtschaft wuchs im 1. Quartal 2018 mit einem Anstieg des BIP von 0,7 % vergleichsweise stark, berichtet das „Konjunkturinstitutet", das Nationale Institut für Wirtschaftsforschung (KI). Dabei bewegt sich die Wirtschaft laut KI bereits seit 2016 oberhalb der Kapazitätsgrenze und die Produktionslücke vergrößerte sich im 1. Quartal dieses Jahres weiter. Für die Stärke des Wachstums waren eine Reihe temporär wirkender Faktoren verantwortlich, z. B. der hohe Energieverbrauch aufgrund der kalten Witterung. Gleichzeitig stagnierten die Warenexporte im 1. Quartal 2018 und jüngste Daten deuten laut KI auf eine Fortsetzung der schwachen Entwicklung im 2. Quartal 2018 hin. Hinzu kommen sinkende Wohninvestitionen, sodass sich das BIP-Wachstum im 2. Quartal 2018 auf 0,3 % verlangsamt haben dürfte, obwohl das Geschäftsklima laut Konjunkturumfrage des KI weiter stärker als normal ist. Die Beschäftigung nahm im 1. Quartal 2018 stark zu, allerdings deuten Arbeitsmarktindikatoren auf ein geringeres Beschäftigungswachstum im 2. Quartal 2018 hin. Saisonbereinigte und geglättete Daten zeigen eine Arbeitslosenquote von 6,2 % im Juni 2018. Die Inflationsrate gemessen am Verbraucherpreisindex lag im April im Vergleich zum Vorjahresmonat bei 1,7 %, im Mai bei 1,9 % und im Juni bei 2,1 %.

Nachdem die Preise auf dem schwedischen Wohnungsmarkt in den letzten Jahren relativ stark gestiegen sind, gerieten sie – gemessen am Valueguard HOX-Preisindex, dem Index für die Preisentwicklung typischer Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser – im Herbst 2017 ins Stocken und gaben im letzten Quartal des vergangenen Jahres nach. Nach Ansicht der Experten des KI ist der Abschwung aber nur vorübergehend und die makroökonomischen Auswirkungen dürften gering sein. Entsprechend blieben die Hauspreise nach Auskunft der Experten der SEB („Skandinaviska Enskilda Banken") saisonbereinigt im 1. Quartal 2018 stabil. Gemessen am HOX setzte sich die stabilisierende Entwicklung im 2. Quartal 2018 fort, der Index lag im Juni 2018 0,5 % höher als 3 Monate zuvor. Gründe für das Abkühlen der Preise zu Ende 2017 dürften u.a. eine Regeländerung bei Immobilienkrediten und das größere Angebot sein, welches neu auf den Markt kommt. Letzteres entsteht laut Newsec aber oft in einem zu teuren Marktsegment. Nach Angaben des SABO, dem schwedischen Verband der kommunalen Wohnungsunternehmen, steht der Wohnungsmarkt stark unter Druck. In großen Teilen Schwedens und insbesondere in den Metropolregionen herrscht Wohnungsknappheit. Die Bevölkerung ist in den vergangenen Jahren stark gewachsen und wird voraussichtlich weiterhin schnell wachsen. Das Neubaugeschehen blieb in den vergangenen Jahren hinter dem Bevölkerungszuwachs zurück. Daher rechnet das „Boverket", das schwedische Amt für Wohnungswesen, Bauwesen und Raumordnung in seiner jüngsten Prognose vom Juni 2018 mit einem Baubedarf von jährlich 93.000 Wohnungen bis 2020.

Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2018

Übernahmeangebot an die Aktionäre der schwedischen Victoria Park AB

Am 3. Mai 2018 gab die Vonovia SE (nachfolgend kurz: Vonovia) im Rahmen ihrer Internationalisierungsstrategie die Absicht bekannt, über eine Tochtergesellschaft den Aktionären der schwedischen börsennotierten Victoria Park AB, Malmö, Schweden, (nachfolgend kurz: Victoria Park) ein öffentliches Barangebot zur Übernahme aller Aktien zum Preis von SEK 38,00 für jede Aktie der Klasse A und Klasse B sowie SEK 316,00 für jede Vorzugsaktie zu unterbreiten. Der Gegenwert dieses Angebots beträgt für 100 % der Anteile SEK 9.555 Mio., oder umgerechnet rund 900 Mio. €.

Victoria Park ist als ein führendes Wohnungsunternehmen in Schweden in einem dem deutschen Wohnungsmarkt sehr ähnlichen Umfeld tätig. Victoria Park verfolgt ebenso wie Vonovia eine langfristige und an sozialen Kriterien ausgerichtete Unternehmensstrategie mit dem Ziel, seinen Mietern attraktiven Wohnraum zu bieten und dadurch Wert zu schaffen. Das Unternehmen besitzt und verwaltet ein qualitativ hochwertiges Wohnungsportfolio von rund 14.000 Wohnungen mit Schwerpunkt in den Metropolregionen Stockholm, Malmö und Göteborg. Die Aktien von Victoria Park sind im mittleren Marktsegment der Börse Nasdaq Stockholm gelistet.

Zum 18. Juni 2018, dem letzten Tag der ersten Annahmefrist, haben Aktionäre der Victoria Park das Angebot für insgesamt 34.056.463 Klasse-A-Aktien, 97.962.486 Klasse-B-Aktien und 663.172 Vorzugsaktien, umgerechnet 54,4 % des Aktienkapitals bzw. 46,5 % der Stimmrechte, angenommen. Weiterhin wurden Vonovia zwei Call-Optionen in Höhe von zusammen 10,0 % am Kapital, bzw. 12,4 % der Stimmrechte eingeräumt. Diese Call-Optionen können zwischen dem 15. und 29. Mai 2019 ausgeübt werden.

Einschließlich der Aktien, für die Vonovia Call-Optionen eingeräumt wurden, entspricht dies rund 63,8 % des Aktienkapitals und 58,7 % aller Stimmrechte an Victoria Park (auf voll verwässerter Basis), bzw. 53,9 % und 46,4 % exklusive der Call-Optionen. Der Vollzug des Angebots erfolgte am 28. Juni 2018.

Vonovia hat ferner die Andienungsfrist bis zum 3. Juli 2018 verlängert, um Aktionären, die das Angebot noch nicht angenommen haben, die Möglichkeit zu geben, dies nachzuholen. In der verlängerten Annahmefrist wurden Vonovia weitere 1,8 % des Aktienkapitals bzw. 2,0 % der Stimmrechte angedient. Daneben hat Vonovia bis zur Höhe der Angebotspreise Aktien in einem Umfang von 0,6 % des Aktienkapitals bzw. 0,3 % der Stimmrechte am Markt erworben.

Der Vollzug des Angebots für die in der verlängerten Annahmefrist angedienten Aktien wurde am 11. Juli 2018 durchgeführt. Mit Ende der verlängerten Andienungsphase und der Erwerbe über den Markt verfügt Vonovia über 56,7 % des Aktienkapitals und 48,9 % der Stimmrechte. Einschließlich der zwei Call-Option beträgt der Anteil am Eigenkapital 66,8 % bzw. 61,2 % der Stimmrechte.

Obgleich Vonovia zum 30. Juni 2018 über weniger als 50 % der Stimmrechte verfügt, muss gemäß IFRS 10.B41-B43 von einer faktischen Beherrschung ausgegangen werden, da eine Hauptversammlungspräsenzmehrheit besteht.

Durch den Vollzug der Transaktion zu Ende Juni 2018 und der damit verbundenen Kontrollerlangung ist Victoria Park zum Halbjahresabschluss mit der Bilanz zum 30. Juni 2018 und lediglich mit einer vorläufigen Kaufpreisallokation einbezogen. Somit ist Victoria Park in den bestandsbasierten Zahlen, z. B. Bilanzgrößen, enthalten, während der Ergebnisbeitrag erst ab dem 3. Quartal 2018 sichtbar wird.

Übernahme der BUWOG AG

Am 18. Dezember 2017 hat Vonovia ihre Absicht zur Unterbreitung eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots nach dem österreichischen Übernahmegesetz (UebG) an die Aktionäre der BUWOG AG (nachfolgend kurz: BUWOG), Wien, Österreich, zum Erwerb sämtlicher Aktien der BUWOG veröffentlicht. Im Rahmen dieses Angebots wurde allen BUWOG-Aktionären für je eine BUWOG-Aktie ein Barangebot in Höhe von 29,05 € offeriert.

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

Mit Ablauf der ersten Andienungsphase am 12. März 2018 wurde Vonovia mit 82.844.967 Aktien, oder 73,8 %, die Mehrheit der Aktien an der BUWOG angedient. Die Übernahme der Aktien der ersten Andienungsphase gegen Zahlung von 2.752,5 Mio. € und damit die Kontrollerlangung wurde am 26. März 2018 vollzogen.

Mit dem 16. März 2018 begann die nach dem österreichischen Übernahmegesetz obligatorische zweite Andienungsphase, die am 18. Juni 2018 um 17:00 MESZ endete. Zusätzlich erwarb Vonovia BUWOG-Aktien bis zum Angebotspreis über den Markt. Mit Abschluss dieser zweiten obligatorischen Andienungsphase wurden Vonovia weitere 15.281.786 Aktien angedient, sodass mit Vollzug der Transaktion und den Zukäufen sowie dem Tausch der Wandelanleihen Vonovia per 30. Juni 2018 über 90,7 % des Grundkapitals der BUWOG verfügt. Vonovia hat am 20. Juni 2018 das Verlangen gestellt, ein sogenanntes Squeeze-Out-Verfahren nach dem österreichischen Gesellschafterausschlussgesetz auf der nächsten anstehenden Hauptversammlung einzuleiten.

Aufgrund der Kontrollerlangung am 26. März 2018 ist BUWOG mit einem Ergebnisbeitrag von drei Monaten in den Konzernabschluss von Vonovia zum 30. Juni 2018 einbezogen.

Darstellung der Akquisitionen des Jahres 2018 im vorliegenden Halbjahresabschluss

Victoria Park ist im Halbjahresabschluss 2018 aufgrund des Transaktionsvollzugs zum 28. Juni 2018 lediglich mit der Bilanz zum 30. Juni 2018 enthalten, BUWOG ist aufgrund des Transaktionsvollzugs zum 26. März 2018 mit der Bilanz zum 30. Juni 2018 und dem Ergebnisbeitrag für das 2. Quartal 2018 einbezogen.

Alle Bilanzkennzahlen, Portfoliokennzahlen und aus der Bilanz abgeleitete Kennzahlen wie beispielsweise der EPRA NAV umfassen somit zum 30. Juni 2018 auch die Bestandteile der BUWOG und der Victoria Park. Alle Performancekennzahlen umfassen im vorliegenden Halbjahresabschluss bis zur Entscheidung über ein zukünftiges Steuerungssystem nur diejenigen Kennzahlen, die Vonovia ‚stand-alone' betreffen. Hiervon ausgenommen sind die Kennzahlen EBITDA IFRS und selbstverständlich die Kennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, wie das Bewertungsergebnis, das Ergebnis vor Steuern, das Periodenergebnis sowie die Cashflow-Kennzahlen.

Bis zur endgültigen Entscheidung über das zukünftige Steuerungssystem einschließlich BUWOG und Victoria Park ist BUWOG im Rahmen der Segmentberichterstattung bis auf weiteres in das Segment ‚Sonstiges (Konsolidierung)' eingruppiert.

Vonovia plant mit der Berichterstattung zum 3. Quartal 2018 auf Basis der Erörterungen im Aufsichtsrat das neue Steuerungssystem einzuführen.

Vonovia SE führt Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen im Wege eines Accelerated Bookbuilding durch

Vonovia SE hat am 11. Mai 2018, mit Zustimmung des Finanzausschusses des Aufsichtsrats, das Grundkapital unter teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2016 und unter Ausschluss des Bezugsrechts von 485.100.826,00 € um 26.000.000,00 € auf 511.100.826,00 € gegen Bareinlage erhöht.

Die 26.000.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien wurden im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Anlegern mittels eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) platziert und sind ab dem 1. Januar 2018 gewinnberechtigt.

Die Aktien wurden zu einem Platzierungspreis von 38,30 € je Aktie zugeteilt, womit der Vonovia SE ein Emissionserlös in Höhe von 995,8 Mio. € vor Provisionen und Kosten zufließt. Der Nettoemissionserlös aus der Kapitalerhöhung ist unter anderem für die Kaufpreiszahlung im Zusammenhang mit dem angekündigten Übernahmeangebot an die Aktionäre der Victoria Park AB vorgesehen.

Ertragslage

Die nachstehenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Ertragslage von Vonovia im 1. Halbjahr 2018 und deren Werttreiber. In den folgenden Abschnitten des Kapitels Ertragslage sind sämtliche Kennzahlen ohne BUWOG und Victoria Park ausgewiesen außer solchen, die explizit gekennzeichnet sind. Der Ergebnisbeitrag der BUWOG zum Konzern im 1. Halbjahr 2018 ist in einer Summe als EBITDA IFRS BUWOG zusammengefasst dargestellt. Victoria Park wurde zum 30. Juni 2018 erstkonsolidiert, sodass im 1. Halbjahr 2018 noch keine Ergebniseffekte enthalten sind.

in Mio. €	H1 2017	H1 2018	Veränderung in %	12M 2017
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.192,4	1.200,2	0,7	2.391,6
davon Mieteinnahmen Bewirtschaftung	833,2	838,8	0,7	1.667,9
Bereinigtes EBITDA Operations	607,6	632,6	4,1	1.224,2
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	573,5	597,0	4,1	1.150,0
Bereinigtes EBITDA Value-add Business	45,6	51,7	13,4	102,1
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	-11,5	-16,1	40,0	-27,9
FFO 1	457,7	510,3	11,5	920,8
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	701,9	354,2	-49,5	1.206,4
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	44,3	48,3	9,0	110,8
EBITDA IFRS*	651,4	692,8	6,4	1.271,8
davon EBITDA IFRS BUWOG*	-	40,7	–	–
Bereinigtes EBITDA	651,9	680,9	4,4	1.335,0
Monatliche Ist-Miete (€/m²)	6,12	6,41	4,7	6,27
Durchschnittliche Fläche eigener Wohnungen im Berichtszeitraum (in Tsd m²)	22.226	21.557	-3,0	22.056
Durchschnittliche Anzahl eigener Wohnungen (Anzahl WE)	355.570	344.685	-3,1	352.848
Leerstandsquote in %	2,9	2,8	-0,1 pp	2,5
Instandhaltungsaufwand und Substanzwahrende Investitionen (€/m²)	7,14	8,45	18,3	15,70
Anzahl erworbener Einheiten*	23.745	63.444	167,2	24.847
Anzahl verkaufter Einheiten	4.484	6.115	36,4	11.780
davon Verkäufe Privatisierung	1.160	1.030	-11,2	2.608
davon Verkäufe Portfoliocluster Verkauf	3.324	5.085	53,0	9.172
Mitarbeiter (Anzahl zum 30. Juni/31. Dezember)*	8.257	9.685	17,3	8.448

* Alle Werte ohne BUWOG und ohne Victoria Park außer separat mit * gekennzeichnete Kennzahlen.

Die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung lagen mit 1.200,2 Mio. € im 1. Halbjahr 2018 0,7 % über dem Vergleichswert von 1.192,4 Mio. € im 1. Halbjahr 2017. Maßgeblich für diesen Anstieg war die Entwicklung der Mieteinnahmen im Segment Bewirtschaftung. Sie stiegen von 833,2 Mio. € um 0,7 % auf 838,8 Mio. € an.

Zum 30. Juni 2018 hatte Vonovia insgesamt ein Immobilienportfolio bestehend aus 344.685 Wohneinheiten, 120.538 Garagen und Stellplätzen sowie 5.479 gewerblichen Einheiten. Davon entfallen auf die BUWOG und conwert in Deutschland 45.761 Wohneinheiten und in Österreich 23.215 Wohneinheiten sowie auf Victoria Park in Schweden 14.052 Wohnungen. Hinzu kommen 82.605 Wohneinheiten, die wir im Auftrag Dritter bewirtschaften.

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

FFO 1

in Mio. €	H1 2017	H1 2018	Veränderung in %	12M 2017
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	833,2	838,8	0,7	1.667,9
Aufwendungen für Instandhaltung	-127,3	-131,6	3,4	-258,0
Operative Kosten	-132,4	-110,2	-16,8	-259,9
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	**573,5**	**597,0**	**4,1**	**1.150,0**
Umsätze Value-add Business	483,8	610,4	26,2	1.170,5
davon externe Umsätze	80,1	88,3	10,2	161,6
davon interne Umsätze	403,7	522,1	29,3	1.008,9
Operative Kosten	-438,2	-558,7	27,5	-1.068,4
Bereinigtes EBITDA Value-add Business	**45,6**	**51,7**	**13,4**	**102,1**
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	**-11,5**	**-16,1**	**40,0**	**-27,9**
Bereinigtes EBITDA Operations	**607,6**	**632,6**	**4,1**	**1.224,2**
Zinsaufwand FFO 1	-138,0	-114,3	-17,2	-287,5
Laufende Ertragsteuern FFO 1	-11,9	-8,0	-32,8	-15,9
FFO 1	**457,7**	**510,3**	**11,5**	**920,8**

Im Berichtszeitraum wurde die führende Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Kerngeschäfts, das FFO 1, gegenüber dem 1. Halbjahr 2017 um 52,6 Mio. € oder 11,5 % von 457,7 Mio. € auf 510,3 Mio. € gesteigert. Maßgeblich trug erneut die positive Entwicklung des bereinigten EBITDA Operations dazu bei. Es stieg von 607,6 Mio. € um 4,1 % auf 632,6 Mio. € im 1. Halbjahr 2018 an.

Per Ende Juni 2018 war unser Wohnungsbestand nahezu voll vermietet. Der Leerstand der Wohnungen lag mit 2,8 % leicht unter dem Vergleichswert von 2,9 % zum Ende des 1. Halbjahres 2017. Die Mieteinnahmen im **Segment Bewirtschaftung** stiegen von 833,2 Mio. € im 1. Halbjahr 2017 um 0,7 % auf 838,8 Mio. € im Vergleichszeitraum 2018 an, sodass die Mietsteigerungen die Abgänge aus Portfoliobereinigung mehr als kompensieren konnten. Insgesamt lag die marktbedingte Steigerung der Mieten bei 1,5 %. Durch Wohnwertverbesserungen im Rahmen unseres Modernisierungsprogramms konnten wir darüber hinaus einen Mietanstieg von 2,5 % realisieren. Berücksichtigt man zudem die Mietsteigerung aus Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen, ergibt sich eine organische Mietsteigerung von insgesamt 4,1 %. Die entsprechende Like-for-like-Mietsteigerung betrug im 1. Halbjahr 2018 4,0 %. Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Vonovia Portfolio ohne BUWOG und Victoria Park lag bei 6,41 €/m² per Ende Juni 2018 gegenüber 6,12 €/m² per Ende Juni 2017.

Im Berichtszeitraum 2018 haben wir unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie weiter erfolgreich umgesetzt und das Volumen von 456,4 Mio. € im 1. Halbjahr 2017 auf 542,4 Mio. € im 1. Halbjahr 2018 ausgebaut. Dazu trug eine Steigerung des Modernisierungsvolumens inkl. Neubau von 297,6 Mio. € im 1. Halbjahr 2017 um 62,7 Mio. € auf 360,3 Mio. € im 1. Halbjahr 2018 bei.

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	H1 2017	H1 2018	Veränderung in %	12M 2017
Aufwendungen für Instandhaltung	127,3	131,6	3,4	258,0
Substanzwahrende Investitionen	31,5	50,5	60,3	88,2
Modernisierungsmaßnahmen (inkl. Neubau)	297,6	360,3	21,1	778,6
Gesamtsumme der Modernisierungs und Instandhaltungsleistungen*	**456,4**	**542,4**	**18,8**	**1.124,8**

* Inkl. konzerninterner Gewinne H1 2017: 28,8 Mio. € (1,0 Mio. € substanzwahrende Investitionen, 10,2 Mio. € Modernisierung), H1 2018: 31,5 Mio. € (1,4 Mio. € substanzwahrende Investitionen, 14,6 Mio. € Modernisierung).

Die operativen Kosten der Bewirtschaftung lagen im Berichtszeitraum 2018 mit 110,2 Mio. € um 16,8 % unter den Vergleichszahlen 2017 von 132,4 Mio. €. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf die Realisierung der Synergien aus der conwert-Übernahme zurückzuführen. Insgesamt stieg das bereinigte EBITDA Bewirtschaftung von 573,5 Mio. € im Berichtszeitraum 2017 um 4,1 % auf 597,0 Mio. € im 1. Halbjahr 2018 an.

Im **Segment Value-add Business** haben wir unser Geschäft planmäßig weiterentwickelt. Maßgeblich trugen dazu die gesteigerten Leistungen unserer Handwerkerorganisation bei. So konnten wir erneut unsere Investitionen zur Bestandsverbesserung fortsetzen. Darüber hinaus haben wir im Berichtszeitraum 2018 auch unsere Geschäftsaktivitäten in den Bereichen Wohneigentumsverwaltung, Versorgung unserer Mieter mit Kabelfernsehen, Messdienstleistungen sowie Versicherungs- und Wohnumfelddienstleistungen weiter ausgebaut. Als führender Immobiliendienstleister betreut Vonovia Immobilien Treuhand in Summe nunmehr rund 106.000 Einheiten, davon 82.605 Wohnungen von Dritten.

Die externen Umsätze aus den Value-add-Business-Aktivitäten mit unseren Endkunden stiegen von 80,1 Mio. € im 1. Halbjahr 2017 um 10,2 % auf 88,3 Mio. € im 1. Halbjahr 2018 an. Die konzerninternen Umsätze stiegen im gleichen Zeitraum von 403,7 Mio. € um 29,3 % auf 522,1 Mio. € an. Insgesamt ergibt sich damit ein Anstieg der Value-add-Umsätze von 483,8 Mio. € im Berichtszeitraum 2017 um 26,2 % auf 610,4 Mio. € im 1. Halbjahr 2018. Das bereinigte EBITDA Value-add Business lag im 1. Halbjahr 2018 mit 51,7 Mio. € 13,4 % über dem Vergleichswert des Vorjahres.

Die EBITDA-Marge des Kerngeschäfts, ermittelt aus dem bereinigten EBITDA Operations im Verhältnis zu den Mieteinnahmen im Konzern, entwickelte sich im aktuellen Berichtszeitraum erneut positiv. Sie stieg für Vonovia von 72,7 % im Vergleichszeitraum 2017 auf 75,3 % im 1. Halbjahr 2018 an.

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

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien lagen im 1. Halbjahr 2018 mit 354,2 Mio. € 49,5 % unter dem Vergleichswert 2017 von 701,9 Mio. €. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf den Verkauf eines großen Gewerbeimmobilienpakets durch die conwert im 1. Quartal 2017 zurückzuführen. Insgesamt veräußerten wir im Berichtszeitraum 2018 6.115 Wohnungen (1. Halbjahr 2017: 4.484). Davon entfielen 1.030 auf Privatisierung (1. Halbjahr 2017: 1.160) und 5.085 auf das Portfoliocluster Verkauf (1. Halbjahr 2017: 3.324).

Das bereinigte EBITDA Vertrieb lag im Berichtszeitraum 2018 mit 48,3 Mio. € 9,0 % über dem Vergleichswert 2017 von 44,3 Mio. €. Der Verkehrswert-Step-up Privatisierung lag im 1. Halbjahr 2018 mit 30,5 % unter dem Vergleichswert von 31,3 % im 1. Halbjahr 2017. Hier wirkten sich die im Geschäftsjahr 2017 erfolgten Aufwertungen der Immobilien aus. Darüber hinaus wurden 168 Privatisierungen im Rahmen von Paketverkäufen realisiert.

Lässt man diese Verkäufe unberücksichtigt, liegt der Verkehrswert-Step-up Privatisierung bei 33,4 %.

Der Verkehrswert-Step-up im Portfoliocluster Verkauf lag mit 15,4 % über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums von 4,3 %. Zu dem Anstieg haben im Wesentlichen ein Paketverkauf in Zwickau mit überdurchschnittlichen Margen und der Verkauf von Gewerbeimmobilien in Berlin beigetragen.

Bereinigtes EBITDA Vertrieb

in Mio. €	H1 2017	H1 2018	Veränderung in %	12M 2017
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	701,9	354,2	-49,5	1.206,4
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-644,8	-294,5	-54,3	-1.065,5
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	**57,1**	**59,7**	4,6	140,9
davon Privatisierung	34,0	29,0	-14,7	75,3
davon Portfoliocluster Verkauf	23,1	30,7	32,9	65,6
Vertriebskosten	-12,8	-11,4	-10,9	-30,1
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	**44,3**	**48,3**	**9,0**	**110,8**

Die im bereinigten EBITDA insgesamt eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Berichtszeitraum 2018 mit 50,5 Mio. € 9,1 % über dem Vergleichswert von 46,3 Mio. € im 1. Halbjahr 2017.

Sondereinflüsse

in Mio. €	H1 2017	H1 2018	Veränderung in %	12M 2017
Geschäftsmodelloptimierung/Entwicklung neuer Geschäftsfelder	9,4	7,7	-18,1	23,3
Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten*	28,9	29,7	2,8	48,1
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	0,9	-0,2	–	1,6
Abfindungen/Altersteilzeitprogramme	7,1	13,3	87,3	13,9
Summe Sondereinflüsse**	**46,3**	**50,5**	**9,1**	**86,9**

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

** Vonovia Konzern originäre Sondereinflüsse der BUWOG und Victoria Park. Enthält Akquisitions- und Integrationskosten für BUWOG und Victoria Park, die beim Vonovia Konzern ohne BUWOG und Victoria Park anfallen.

Das Finanzergebnis lag mit -195,7 Mio. € im 1. Halbjahr 2018 akquisitionsbedingt unter dem Vergleichswert des Vorjahres von -148,6 Mio. €. Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO 1 wie folgt ab:

Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

in Mio. €	H1 2017	H1 2018	Veränderung in %	12M 2017
Erträge aus Ausleihungen	0,9	1,3	44,4	1,6
Zinserträge	23,4	3,9	-83,3	25,1
Zinsaufwendungen	-172,9	-200,9	16,2	-353,0
Finanzergebnis*	**-148,6**	**-195,7**	**31,7**	**-326,3**
Anpassungen:				
Transaktionskosten	6,2	8,4	35,5	7,9
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	2,9	3,6	24,1	16,4
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-16,7	7,7	–	-8,8
Derivate	-4,7	10,1	-314,9	-3,9
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	4,4	3,9	-11,4	9,0
Zinsabgrenzungen	25,4	37,8	48,8	3,1
Sonstige Effekte	3,8	7,3	92,1	2,6
Zinszahlungssaldo	**-127,3**	**-116,9**	**-8,2**	**-300,0**
Korrektur Zinsabgrenzungen	-25,4	-37,8	48,8	-3,1
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	12,9	13,9	7,8	13,0
Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern	1,8	0,7	-61,1	2,6
Korrektur Zinsaufwand FFO 1 BUWOG	–	25,8	–	–
Zinsaufwand FFO 1	**-138,0**	**-114,3**	**-17,2**	**-287,5**

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

Bedingt durch Refinanzierungen und gesunkene Zinsen lag der Zinsaufwand FFO 1 mit -114,3 Mio. € im 1. Halbjahr 2018 17,2 % unter dem vorjährigen Vergleichswert von -138,0 Mio. €.

Im Berichtszeitraum 2018 betrug das Periodenergebnis 1.200,0 Mio. € und lag damit 12,7 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 1.064,6 Mio. €. Die BUWOG hat im 1. Halbjahr 2018 insgesamt einen Ergebnisbeitrag EBITDA IFRS von 40,7 Mio. € zum Konzernperiodenergebnis beigetragen.

Überleitung Periodenergebnis/FFO

in Mio. €	H1 2017	H1 2018	Veränderung in %	12M 2017
Periodenergebnis*	1.064,6	1.200,0	12,7	2.566,9
Finanzergebnis**	148,6	195,7	31,7	326,3
Ertragsteuern*	588,0	646,7	10,0	1.440,5
Abschreibungen*	14,9	23,3	56,4	372,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties*	-1.164,7	-1.372,9	17,9	-3.434,1
= EBITDA IFRS*	651,4	692,8	6,4	1.271,8
EBITDA IFRS BUWOG	–	-40,7	–	–
Sondereinflüsse	46,3	50,5	9,1	86,9
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-32,9	-7,8	-76,3	-10,7
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-12,9	-13,9	7,8	-13,0
= Bereinigtes EBITDA	651,9	680,9	4,4	1.335,0
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	-44,3	-48,3	9,0	-110,8
= Bereinigtes EBITDA Operations	607,6	632,6	4,1	1.224,2
Zinsaufwand FFO 1***	-138,0	-114,3	-17,2	-287,5
Laufende Ertragsteuern FFO 1	-11,9	-8,0	-32,8	-15,9
= FFO 1	457,7	510,3	11,5	920,8
Substanzwahrende Investitionen	-30,5	-49,1	61,0	-85,7
= AFFO	427,2	461,2	8,0	835,1
Laufende Ertragsteuern Vertrieb	-20,1	-13,8	-31,3	-19,2
FFO 2 (FFO 1 inkl. bereinigtes EBITDA Vertrieb/laufende Ertragsteuern Vertrieb)	481,9	544,8	13,1	1.012,4
FFO 1 pro Aktie in €****	0,96	0,98	2,5	1,90
AFFO pro Aktie in €****	0,90	0,89	-0,8	1,72

* Alle Werte ohne BUWOG und ohne Victoria Park außer mit * gekennzeichnete Kennzahlen.
** Ohne Erträge aus Beteiligungen.
*** Inkl. Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen.
**** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.06.2017: 476.460.248, 30.06.2018: 518.077.934 und 31.12.2017: 485.100.826.

Vermögenslage

Zum Ende des 1. Halbjahres 2018 lag der bereinigte NAV pro Aktie mit 39,83 € 20,3 % über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2017 von 33,10 € und 3,5 % über dem Wert von 38,49 € zum Jahresende 2017. Dies ist im Wesentlichen auf die Neubewertung sowie den Zugang der BUWOG und Victoria Park in 2018 zurückzuführen. Der EPRA NAV pro Aktie stieg von 39,25 € zum Ende des 1. Halbjahres 2017 auf 46,79 € Ende des 1. Halbjahres 2018 und lag damit 6,6 % über dem Wert 43,88 € zum Jahresende 2017.

Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung von IAS 40

in Mio. €	30.06.2017	30.06.2018	Veränderung in %	31.12.2017
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	13.368,0	16.916,2	26,5	15.080,8
Latente Steuern auf Investment Properties/zur Veräußerung gehaltene Immobilien	5.307,9	7.253,8	36,7	6.185,7
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	39,0	93,4	139,5	26,9
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-12,1	-25,1	107,4	-8,8
EPRA NAV	18.702,8	24.238,3	29,6	21.284,6
Goodwill	-2.931,8	-3.603,9	22,9	-2.613,5
Bereinigter NAV	**15.771,0**	**20.634,4**	**30,8**	**18.671,1**
EPRA NAV pro Aktie in €**	**39,25**	**46,79**	**19,2**	**43,88**
Bereinigter NAV pro Aktie in €**	**33,10**	**39,83**	**20,3**	**38,49**

* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.
** Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 30.06.2017: 476.460.248 und 30.06.2018: 518.077.934; 31.12.2017: 485.100.826.

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2017		30.06.2018	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	36.719,6	97,9	45.757,8	95,8
Kurzfristige Vermögenswerte	796,7	2,1	2.029,8	4,2
Aktiva	**37.516,3**	**100,0**	**47.787,6**	**100,0**
Eigenkapital	16.691,2	44,5	18.875,3	39,5
Langfristige Schulden	18.585,2	49,5	25.141,1	52,6
Kurzfristige Schulden	2.239,9	6,0	3.771,2	7,9
Passiva	**37.516,3**	**100,0**	**47.787,6**	**100,0**

Das Gesamtvermögen des Konzerns stieg im Vergleich zum 31. Dezember 2017 von 37.516,3 Mio. € um 10.271,3 Mio. € auf 47.787,6 Mio. €. Diese Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Investment Properties um 7.809,4 Mio. € auf 40.992,2 Mio. €, wovon 6.330,0 Mio. € aus der Einbeziehung der BUWOG-Gruppe und der Victoria-Park-Gruppe und 1.372,9 Mio. € aus der Halbjahresbewertung

resultieren. Ferner stieg das Vermögen in Folge eines Anstiegs des Geschäfts- und Firmenwertes um 990,5 Mio. € auf jetzt 3.603,9 Mio. € wegen der Erstkonsolidierung der BUWOG und der Victoria Park. Für den Markennamen BUWOG Group wurde im Zusammenhang mit dem Developmentgeschäft im Rahmen der Kaufpreisallokation ein Wert von 66,6 Mio. € angesetzt. Geschäfts- und Firmenwert sowie das Markenrecht betragen 7,7 % des Gesamtvermögens. Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich im Wesentlichen durch einen Anstieg der Forderungen aus Lieferung und Leistungen und der Immobilienvorräte aufgrund der Einbeziehung des BUWOG-Developmentgeschäfts. Darüber hinaus stiegen die liquiden Mittel um 599,6 Mio. € an.

Der Gross Asset Value (GAV) des Immobilienvermögens beträgt zum 30. Juni 2018 41.718,9 Mio. €, dies entspricht 87,3 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 33.424,9 Mio. € oder 89,1 % zum Jahresende 2017.

Der Anstieg des Eigenkapitals um 2.184,1 Mio. € auf 18.875,3 Mio. € resultiert insbesondere aus der Kapitalerhöhung in Höhe von 1.257,4 Mio. € sowie dem Periodenergebnis für das 1. Halbjahr 2018 in Höhe von 1.200,0 Mio. €. Die Veränderung der Minderheitenanteile aus der Einbeziehung der BUWOG-Gruppe beträgt 290,0 Mio. €. Die Minderheitenanteile der Victoria Park sind aufgrund der zum 30. Juni 2018 noch laufenden zweiten Andienungsphase als Put-Option ausgewiesen.

Die Eigenkapitalquote beträgt damit 39,5 % im Vergleich zu 44,5 % am Jahresende 2017.

Die Verbindlichkeiten stiegen von 20.825,1 Mio. € um 8.087,2 Mio. € auf 28.912,3 Mio. € an. Dabei stieg die Summe der originären Finanzschulden um 5.714,1 Mio. € an, davon 2.843,8 Mio. € aufgrund der Einbeziehung der Victoria Park und der BUWOG und 2.855,9 Mio. € aus der Nettoneuaufnahme zur Akquisitionsfinanzierung. Ferner beinhalten die Schulden sogenannte Mieterfinanzierungsbeiträge, eine für Österreich typische Verbindlichkeitenposition gegenüber Mietern aufgrund von deren früheren Zahlungen zu festgelegten Erhaltungs- und Finanzierungsposten. Der Anstieg der kurzfristigen Schulden war wesentlich beeinflusst durch die als Put-Option ausgewiesenen Andienungsrechte im Rahmen der zum 30. Juni 2018 noch laufenden zweiten Andienungsphase im Rahmen des öffentlichen Übernahmeangebots bezüglich Victoria Park.

Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Aufgrund der im 1. Halbjahr 2018 bereits erkennbaren bundesweiten Marktdynamik wurde für rund zwei Drittel des Portfolios eine neue Bewertung veranlasst. Diese führte zu einem Ergebnis aus Bewertung von Investment Properties in Höhe von 1.372,9 Mio. €. Die Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties werden ausführlich im Konzernanhang erörtert (Kapitel (13)).

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	H1 2017	H1 2018
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	475,4	513,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.179,0	-3.158,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-459,1	3.244,8
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1.162,7	599,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	1.540,8	266,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	**378,1**	**865,8**

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit beträgt 513,5 Mio. € für das 1. Halbjahr 2018 im Vergleich zu 475,4 Mio. € für den Vergleichszeitraum des Vorjahres 2017. Die Steigerung ist im Wesentlichen auf die Verbesserung des operativen Ergebnisses EBITDA IFRS zurückzuführen, dessen Steigerung wiederum auch auf die erstmalige Einbeziehung der BUWOG zurückzuführen ist. Weiterhin wirkten sich geringere Auszahlungen

im Nettoumlaufvermögen positiv auf den operativen Cashflow aus.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit zeigt für das 1. Halbjahr 2018 eine Nettoauszahlung in Höhe von 3.158,7 Mio. €, die hauptsächlich auf die Nettokaufpreiszahlungen für die Anteile der BUWOG und der Victoria Park in Höhe von insgesamt 2.934,2 Mio. € zurückzuführen ist. Die weiteren Auszahlungen für Ankäufe und Modernisierungen von Immobilienbeständen betrugen 544,5 Mio. €, gegenläufig konnten Einnahmen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 361,8 Mio. € vereinnahmt werden. Außerdem enthält der Cashflow aus Investitionstätigkeit Auszahlungen für den Neubau der neuen Vonovia Hauptverwaltung und dessen Büro- und Geschäftsausstattung.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthält den Mittelzufluss aus der Kapitalerhöhung in Höhe von 995,8 Mio. €. Die weiteren Einzahlungen resultieren insbesondere aus EMTN-Ziehungen im Zusammenhang mit der Übernahme der BUWOG in Höhe von insgesamt 3.486,8 Mio. €. Gegenläufig erfolgten Auszahlungen durch reguläre und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 630,9 Mio. €. Auszahlungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf 48,5 Mio. €, die Zinszahlungen im 1. Halbjahr 2018 betrugen 121,0 Mio. €. Die Dividendenzahlungen des 1. Halbjahres 2018 betrugen 385,6 Mio. €. Schließlich enthält der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit die Auszahlungen für den sukzessiven Nachkauf von Anteilen in Höhe von 68,0 Mio. €, davon alleine 60,7 Mio. € für die BUWOG-Anteile.

Die Nettoerhöhung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente für das 1. Halbjahr 2018 betrug 599,6 Mio. €.

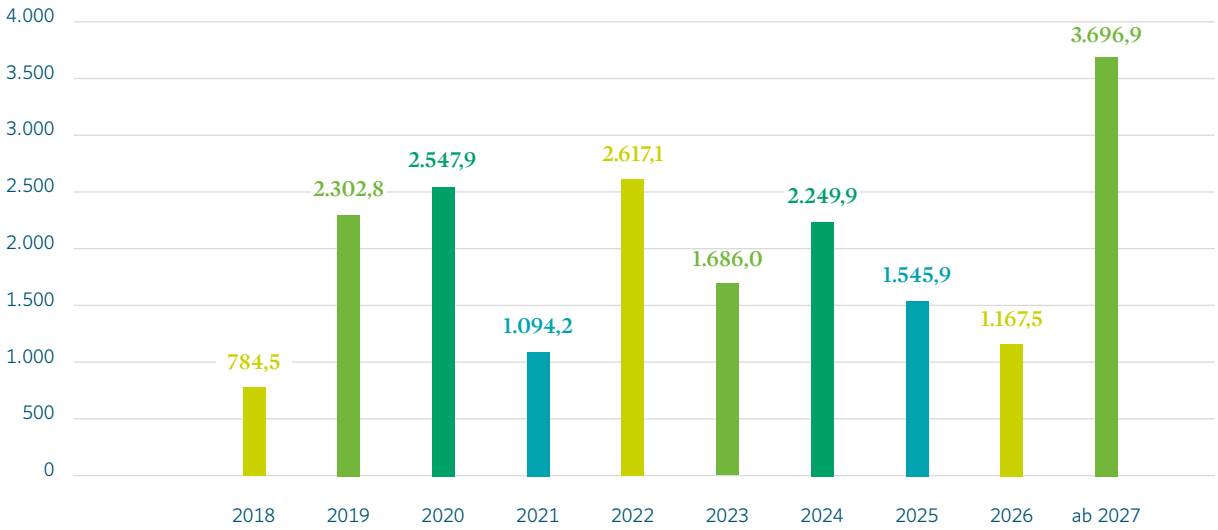
Finanzierung

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet gemäß Veröffentlichungen vom 7. Mai 2018 und vom 2. August 2018 auch bereits unter Berücksichtigung der Akquisitionen BUWOG und Victoria Park unverändert für das „Long-Term Corporate Credit Rating" auf ‚BBB+' mit stabilem Ausblick und für das „Short-Term Corporate Credit Rating" auf ‚A-2'. Im Gleichklang dazu lautet die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen ‚BBB+'.

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 30. Juni 2018 wie folgt dar:

Fälligkeitsstruktur

am 30.06.2018 in Mio. €



Zum Ende des Berichtszeitraums stellt sich der LTV (Loan to Value) wie folgt dar:

in Mio. €	30.06.2017	30.06.2018	Veränderung in %	31.12.2017
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	14.257,6	19.774,6	38,7	14.060,5
Fremdwährungseffekte	-137,2	-29,6	-78,4	-23,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-378,1	-865,8	129,0	-266,2
Net debt	13.742,3	18.879,2	37,4	13.770,8
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-180,0	-239,8	33,2	-201,2
Bereinigtes Net Debt	13.562,3	**18.639,4**	37,4	13.569,6
Verkehrswert des Immobilienbestands	30.830,2	41.732,3	35,4	33.436,3
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	564,6	734,5	30,1	642,2
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	**31.394,8**	**42.466,8**	**35,3**	**34.078,5**
LTV	**43,2 %**	**43,9 %**	**0,7 pp**	**39,8 %**

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtsstichtag eingehalten.

in Mio. €	30.06.2017	30.06.2018	Veränderung in %	31.12.2017
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	14.257,6	19.774,6	38,7	14.060,5
Summe Aktiva	**35.521,0**	**47.787,6**	**34,5**	**37.516,3**
LTV Bond Covenants	**40,1 %**	**41,4 %**	**1,2 pp**	**37,5 %**

Chancen und Risiken

Zusätzlich zu den im zusammengefassten Lagebericht des Geschäftsjahres 2017 dargestellten Chancen und Risiken sind für den Zwischenabschluss zum 30. Juni 2018 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 bleiben unverändert.

Erwartete Entwicklung im weiteren Geschäftsjahr

Gesamtwirtschaft und Branche

Deutschland

Vor allem wegen eines Dämpfers in der Produktion zu Jahresbeginn revidiert das IfW Kiel (IfW) die Prognose für das laufende Jahr und rechnet nun für 2018 mit einem Wachstum des BIP um 2,0 % statt 2,5 %. Da die konjunkturelle Schwächephase zum Jahresbeginn eher temporäre Ursachen hat, wird sich die Produktion im weiteren Jahresverlauf voraussichtlich wieder beschleunigen. Das IfW hält daher an der Wachstumsprognose des BIP für 2019 von 2,3 % fest. In ihrer Frühjahrsprojektion rechnete die deutsche Bundesregierung mit einem Wirtschaftswachstum von 2,3 % für das Jahr 2018 bzw. 2,1 % im Jahr 2019. Die deutsche Wirtschaft nähert sich laut IfW weiter ihrem Limit. Während die Kapazitäten bereits überausgelastet sind wächst die Produktion stärker als das Produktionspotenzial. Bei weiterhin guter Lage am Arbeitsmarkt und hohen Zuwächsen bei den Einkommen der Privathaushalte dürften die privaten Konsumausgaben kräftig steigen. Impulse gehen zudem von der Bauwirtschaft aus. Trotz spürbarer Kapazitätsengpässe und steigender Baupreise dürften die Bauinvestitionen laut IfW aufwärts gerichtet bleiben. Die robuste Weltkonjunktur stützt die Exporte. Trotz hohem Auslastungsgrad der Unternehmen und guter Geschäftslage dürften die Unternehmensinvestitionen aber nur moderat wachsen, da das fragile internationale Politikumfeld laut IfW belastend wirkt. Die Arbeitslosenquote dürfte von 5,7 % in 2017 auf 5,2 % im Jahr 2018 bzw. 4,9 % im Jahr 2019 sinken. Das IfW erwartet außerdem die Entwicklung der Verbraucherpreisinflation mit Raten von je 2,0 % in den Jahren 2018 und 2019 sowie konjunkturbedingt hohe Überschüsse bei den öffentlichen Haushalten. Über den gesamten Prognosezeitraum sei mit ausgesprochen günstigen Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die EZB hat im Juni beschlossen, die Nettoanleihekäufe bis Ende September 2018 im derzeitigen Umfang fortzusetzen. Danach soll der Umfang erst reduziert und dann die Nettokäufe mit Jahresende 2018 eingestellt werden. Der EZB-Rat geht davon aus, dass die EZB-Leitzinsen mindestens über den Sommer 2019 und in jedem Fall so lange wie erforderlich auf ihrem aktuellen Niveau bleiben werden. Der Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte der EZB liegt derzeit bei 0,0 %. Erhebliche Risiken und Unsicherheiten für die aktuelle konjunkturelle Lage und die Prognose gehen unter anderem von der Außenhandels- und Sicherheitspolitik der Vereinigten Staaten sowie von Unwägbarkeiten in der Europäischen Union aus. Zudem sind laut IfW Prognosen mit zunehmender Nähe zum konjunkturellen Wendepunkt mit besonderer Unsicherheit behaftet.

Wohnungsmarkt: 2018 erneut ein Anstieg von Mieten und Preisen erwartet

Die deutsche Immobilienwirtschaft befindet sich weiterhin in guter Verfassung, berichtet das Analyseunternehmen bulwiengesa. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben günstig. Der Urbanisierungstrend zieht die Menschen in die Städte und der Bedarf nach neuen Wohnungen liegt insbesondere dort über dem Niveau, das die Bauindustrie jährlich fertigstellen kann. Die seit Jahren fortwährend hohe Preisdynamik reflektiert laut bulwiengesa überwiegend die hohe Nachfrage relativ zum Angebot bei gleichzeitig mangelnden Anlagealternativen. Die Experten von DB Research gehen davon aus, dass das Ziel der Bundesregierung, in der Legislaturperiode 1,5 Mio. neue Wohnungen zu bauen, kaum noch erreicht werden kann. Hemmnisse für die Bauwirtschaft, wie z. B. Baulandmangel, strenges regulatorisches Umfeld und hohe Kapazitätsauslastung, dürften über Jahre hinweg den Neubau dämpfen. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch. Vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen rechnet DB Research mit einer weiterhin hohen Entwicklung der Preise und Mieten in den kommenden Jahren. Die Wohnungspreise dürften laut der Prognose von DB Research in den 126 größten Städten Deutschlands um durchschnittlich rund 5 % pro Jahr ansteigen, die Mieten um rund 4 % pro Jahr. Gleichzeitig steigt aber auch das Risiko von Überbewertungen. In den ersten Monaten des Jahres 2018 legten die Preise laut DB Research

bereits spürbar zu, allerdings gegenüber dem kräftigen Miet- und Preiswachstum im Jahr 2017 mit deutlich schwächerer Dynamik. Nach Ansicht des Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) dürften steigende Nominalzinsen die Nachfrage nach Wohneigentum insgesamt abbremsen und die dynamische Preisentwicklung am deutschen Wohnimmobilienmarkt dürfte sich spürbar verlangsamen. Die 2018 voraussichtlich nur langsam steigenden Hypothekenzinsen sind laut Helaba kurzfristig keine Gefahr für den deutschen Wohnungsmarkt. Eine Preiskorrektur sei 2018 und vermutlich 2019 nicht in Sicht, trotz der nach Schätzung der Deutschen Bundesbank aktuell bestehenden Preisübertreibungen in den Städten. Große Preiskorrekturen werde es auch laut bulwiengesa in naher Zukunft auf dem Immobilienmarkt nicht geben, der Markt sei stabil und eine Blase unwahrscheinlich. Der empirica-Blasenindex für Deutschland überschritt zum 3. Quartal 2017 zum ersten Mal seit 13 Jahren die Nulllinie gegenüber dem „blasenfreien" Referenzjahr 2004. Zum 2. Quartal 2018 steigt der Gesamtindex in Wachstumsregionen und Schrumpfungsregionen weiter an. Mieten und Kaufpreise wachsen in 265 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang. In 17 Kreisen werden laut empirica zu viele Wohnungen gebaut. Für 211 Kreise zeigt der Blasenindex eine mäßige bis hohe Gefahr. Wohneigentum bleibt laut DB Research erschwinglich, die Erschwinglichkeit wird aber voraussichtlich auch 2018 etwas abnehmen. Bei der Erschwinglichkeit gibt es zudem ausgeprägte regionale Unterschiede.

Neben dem übergeordneten wohnungspolitischen Ziel, dem Bau von 1,5 Mio. Wohnungen, plant die neue Bundesregierung im Rahmen einer Wohnrauminitiative die Einführung eines Baukindergelds, mit dem für Familien der Erwerb von Wohneigentum gefördert werden soll, mehr Transparenz bei der Mietpreisbremse, eine Begrenzung und Vereinfachung der Modernisierungsumlage und die Förderung des Mietwohnungsneubaus durch Sonder-AfA.

Österreich

Die Wirtschaft Österreichs befindet sich in einer Phase der Hochkonjunktur und sollte weiter kräftig wachsen, berichtet das WIFO. Nachdem die Wirtschaft 2017 um 3,0 % expandierte, erwartet das WIFO für 2018 ein Wachstum des realen BIP von 3,2 %. Trotz lebhafter Investitionstätigkeit wird der hohe Auslastungsgrad voraussichtlich weiter zunehmen und bestehende gesamtwirtschaftliche Kapazitätsengpässe werden sich verschärfen. Vorlaufindikatoren weisen laut WIFO darauf hin, dass der Höhepunkt des Aufschwunges mittlerweile erreicht wurde. Daher dürfte die Konjunktur an Schwung verlieren und das BIP 2019 mit +2,2 % spürbar schwächer wachsen. Die Europäische Kommission rechnete in Ihrer Frühjahrsprognose mit einem Wirtschaftswachstum von 2,8 % für das Jahr 2018 bzw. ebenfalls mit 2,2 % im Jahr 2019. Gestützt wird das Wachstum laut WIFO sowohl durch die Binnennachfrage, insbesondere Ausrüstungsinvestitionen und privater Konsum, als auch durch den Außenhandel. Dabei dürfte sich die Expansion der Exporte im Einklang mit der Weltkonjunktur über den Prognosezeitraum etwas abflachen. Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt wird sich voraussichtlich fortsetzen und die Zahl der unselbständig aktiv Beschäftigten weiter steigen. Gleichzeitig dürfte sich das Arbeitskräfteangebot spürbar erhöhen und daher der Rückgang der Arbeitslosigkeit eher verhalten ausfallen. Die Arbeitslosenquote nach nationaler Definition sollte von 2017 8,5 % auf 2018 7,6 % und 2019 7,2 % fallen. Das WIFO erwartet 2018 und 2019 eine Inflationsrate von je 2,0 %.

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

Schweden

Nach Einschätzung der Konjunkturforscher des KI wird die vorherrschende Hochkonjunktur in Schweden dieses Jahr ihren Höhepunkt erreichen. Nachdem die Wirtschaft 2017 um 2,3 % wuchs, rechnet das KI für 2018 mit einem Wachstum des BIP zu Marktpreisen von 2,4 % und 2019 von 1,9 %. Insbesondere wegen rückläufiger Wohninvestitionen wird sich 2019 das Wachstum der Inlandsnachfrage abschwächen. Das BIP-Wachstum wird dann durch die steigende Nachfrage nach schwedischen Exportgütern gestützt. Die Ressourcenauslastung in der Gesamtwirtschaft wird laut KI aber weiter leicht zurückgehen. Angesichts des weiterhin erheblichen Fachkräftemangels rechnet das KI mit einem weiteren Anstieg der Lohnsteigerungsrate. Die verfügbaren Einkommen der Haushalte dürften 2018 relativ schnell wachsen. Der rasche Beschäftigungsanstieg wird sich in diesem Jahr verlangsamen, sodass die Arbeitslosenquote von 6,7 % im Jahr 2017 auf 6,2 % im Jahr 2018 sinkt und 2019 auf diesem Niveau verharrt. Gemessen am Verbraucherpreisindex rechnet das KI 2018 (2019) mit einer Inflationsrate von 1,8 % (2,2 %). Zudem erwarten die Experten des KI, dass die schwedische Zentralbank („Riksbank") mit einer Erhöhung der Zinsen („Repo rate") warte, bis auch die Kerninflation, gemessen am „CPIF ex energy", im Frühjahr 2019 auf rund 2 % gestiegen ist.

Nach einem Preisrückgang bei Wohneigentum Ende 2017 deuten kurzfristige Indikatoren wie der SEB-Wohnpreisindikator des Finanzdienstleisters SEB in den nächsten Monaten auf stabile oder leicht steigende Preise hin. Der Preisrückgang hat nach Angabe der Immobilienberatung Pangea spürbare Effekte auf Neubau, älterer Bestand ist weniger betroffen. Kurzfristig hat sich laut SEB die Wahrscheinlichkeit einer weichen Landung der Immobilienpreise erhöht, es bleiben aber Unsicherheiten über den längerfristigen Preistrend bestehen, z. B. wegen der groß angelegten Bautätigkeit in Großstädten. Neben der Gefahr eines Überangebots in einigen Teilmärkten des Wohnungsmarktes nennt Pangea auch allgemeine Risiken aus höheren Zinsen. Die Wohnungsnot nimmt laut Newsec nicht ab, da ein Großteil der neuen Wohnungen in einem zu teuren Marktsegment errichtet wird, sodass viele Wohnungen nicht zum aufgerufenen Preis verkauft oder vermietet wurden, da sie für die Mehrheit der Bevölkerung zu teuer sind. Gleichzeitig schafft das fortgesetzte Bevölkerungswachstum unmittelbar Nachfrage nach Wohnraum. Während die SEB davon ausgeht, dass die Baustarts von 65.000 im Jahr 2017 auf jährlich etwa 50.000 in den Jahren 2018 und 2019 fallen werden, rechnet Schwedens Amt für Wohnungswesen, Bauwesen und Raumordnung mit einem Baubedarf von jährlich 93.000 Wohnungen bis 2020. Laut CBRE könnte das erwartete Abkühlen bzw. eine Schwächung des Marktes für selbstgenutztes Wohneigentum zu einem Anstieg des Mietwohnungsangebots führen, was wiederum Investoren die Möglichkeiten gibt, ihr Engagement hier zu erhöhen. Der mietregulierte Wohnungsmarkt bleibt laut CBRE stabil und gilt als echte Alternative zum Anleihenmarkt. Auf dem reglementierten Mietwohnungsmarkt lassen große Renovierungsmaßnahmen die Mieten steigen, berichtet Pangea und erwartet ein steigendes Interesse internationaler Käufer, in Mietwohnungen und Wohnungsneubau zu investieren.

Geschäftsausblick

Für Vonovia war das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2018 wie beschrieben insgesamt sehr erfolgreich. Wir haben konsequent unsere Unternehmensstrategie umgesetzt: die Internationalisierung, den Ausbau unseres Investitionsprogramms, die weitere Steigerung der Effizienz bei der Bewirtschaftung unserer Immobilien sowie die Ausweitung des Value-add Business. Durch die Akquisitionen der BUWOG und der Victoria Park haben wir unsere führende Marktposition weiter ausgebaut.

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

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

Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen. Diese sind im Kapitel Chancen und Risiken im Konzernlagebericht des Geschäftsberichts 2017

beschrieben. Die Prognose wurde in Übereinstimmung mit den im Jahresabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen und den im Lagebericht an anderer Stelle beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen.

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2018 für die bedeutendsten Leistungskennzahlen aktualisieren wir wie folgt. Dabei sind alle Zahlen der aktuellen Prognose inklusive Effekten aus den Akquisitionen der BUWOG und der Victoria Park:

	Ist 2017	Prognose 2018*	Aktuelle Prognose 2018 Quartalsmitteilung Q1 2018	Aktuelle Prognose 2018 Halbjahresbericht H1 2018
Bereinigter NAV/Aktie	**38,49 €**	**ausgesetzt**	**ausgesetzt**	**ausgesetzt**
EPRA NAV/Aktie	43,88 €	ausgesetzt	ausgesetzt	ausgesetzt
FFO 1	**920,8 Mio. €**	**960–980 Mio. €**	**1.000–1.020 Mio. €**	**1.050–1.070 Mio. €**
FFO 1/Aktie**	1,90 €	1,98–2,02 €	2,06–2,10 €	2,03–2,07 €
CSI	**Steigerung um 1,6 %**	**Vergleichbarer CSI wie 2017**	**Vergleichbarer CSI wie 2017**	**Größenordnung wie 2017**
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	1.667,9 Mio. €	1.660–1.680 Mio. €	1.670–1.690 Mio. €	1.890–1.910 Mio. €
Organische Mietsteigerung	4,2 %	Steigerung um 4,6–4,8 %	Steigerung um 4,6–4,8 %	Steigerung um ~4,4 %
Leerstandsquote	2,5 %	< 2,5 %	< 2,5 %	< 2,5 %
Instandhaltung inkl. substanzwahrende Investitionen	346,2 Mio. €	~360 Mio. €	~360 Mio. €	~410 Mio. €
Modernisierung und Neubau	778,6 Mio. €	~1.000 Mio. €	~1.000 Mio. €	~1.000 Mio. €
Anzahl Wohnungsverkäufe Privatisierung	2.608	~2.300	~2.300	~2.800
Step-up Privatisierung	32,6 %	~30 %	~30 %	30 %–35 %
Anzahl Wohnungsverkäufe Portfoliocluster Verkauf	9.172	opportunistischen Verkauf fortsetzen	opportunistischen Verkauf fortsetzen	bis zu 14.000
Step-up Portfoliocluster Verkauf	7,9 %	> 0 %	~5 %	10 %–15 %

* Gemäß Konzernlagebericht 2017 ohne BUWOG.
** Basierend auf der jeweils aktuellen Anzahl Aktien.

In unserer FFO 1-Prognose sind Ergebnisbeiträge in Höhe von rund 30 Mio. € der BUWOG und rund 20 Mio. € der Victoria Park enthalten.

Bochum, den 24. August 2018

Der Vorstand

Verkürzter Konzernzwischen-abschluss

028 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
029 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
030 Konzernbilanz
032 Konzern-Kapitalflussrechnung
034 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
036 Konzernanhang

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.–30.06.2017	01.01.–30.06.2018	01.04.–30.06.2017	01.04.–30.06.2018
Erlöse aus der Vermietung		1.171,6	1.258,6	584,9	669,3
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		20,8	24,3	10,8	13,6
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	5	**1.192,4**	**1.282,9**	**595,7**	**682,9**
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		701,9	386,4	209,7	272,4
Buchwert der veräußerten Immobilien		-664,9	-340,5	-188,2	-234,7
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		53,1	34,6	43,7	25,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	6	**90,1**	**80,5**	**65,2**	**63,6**
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)		–	73,5	–	73,5
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		–	-60,6	–	-60,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	7	**–**	**12,9**	**–**	**12,9**
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	8	**1.164,7**	**1.372,9**	**1.164,7**	**1.372,9**
Aktivierte Eigenleistungen		199,5	255,7	114,1	150,1
Materialaufwand	9	-569,5	-627,3	-295,2	-347,1
Personalaufwand		-207,6	-236,9	-105,6	-125,1
Abschreibungen		-14,9	-23,3	-7,8	-14,3
Sonstige betriebliche Erträge		51,5	50,4	25,0	26,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-124,4	-146,8	-64,7	-83,8
Finanzerträge	10	43,7	26,6	36,4	17,0
Finanzaufwendungen	11	-172,9	-200,9	-88,9	-115,9
Ergebnis vor Steuern		**1.652,6**	**1.846,7**	**1.438,9**	**1.639,3**
Ertragsteuern		-588,0	**-646,7**	-505,0	**-568,5**
Periodenergebnis		**1.064,6**	**1.200,0**	**933,9**	**1.070,8**
davon entfallen auf:					
Anteilseigner von Vonovia		993,2	1.143,4	876,6	1.027,2
Hybridkapitalgeber von Vonovia		14,8	14,8	7,4	7,4
Nicht beherrschende Anteilseigner		56,6	41,8	49,9	36,2
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €		**2,12**	**2,32**	**1,87**	**2,05**

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.–30.06.2017	01.01.–30.06.2018	01.04.–30.06.2017	01.04.–30.06.2018
Periodenergebnis	1.064,6	1.200,0	933,9	1.070,8
Cashflow Hedges				
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-51,4	-3,9	-50,9	5,2
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	18,7	2,8	17,7	-0,9
Realisierte Gewinne/Verluste	78,4	0,3	60,7	-8,3
Steuern auf Veränderung der realisierten Gewinne/Verluste	-26,0	-0,1	-20,1	2,7
Summe	19,7	-0,9	7,4	-1,3
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Änderungen der Periode	61,7	–	44,4	–
Steuern auf Änderungen der Periode	-1,1	–	-0,8	–
Summe	60,6	–	43,6	–
Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung				
Änderungen der Periode	–	-1,9	–	-1,9
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können	80,3	-2,8	51,0	-3,2
EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis				
Änderungen der Periode	–	83,1	–	58,8
Steuern auf Änderungen der Periode	–	-1,0	–	-0,8
Summe	–	82,1	–	58,0
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen				
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	15,6	–	11,6	–
Steuereffekt	-5,2	–	-3,9	–
Summe	10,4	–	7,7	–
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	10,4	82,1	7,7	58,0
Sonstiges Ergebnis	90,7	79,3	58,7	54,8
Gesamtergebnis	**1.155,3**	**1.279,3**	**992,6**	**1.125,6**
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Vonovia	1.083,7	1.222,7	935,1	1.082,0
Hybridkapitalgeber von Vonovia	14,8	14,8	7,4	7,4
Nicht beherrschende Anteilseigner	56,8	41,8	50,1	36,2

Konzernbilanz

Aktiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2017	30.06.2018
Immaterielle Vermögenswerte	12	2.637,1	3.705,7
Sachanlagen		177,6	222,1
Investment Properties	13	33.182,8	40.992,2
Finanzielle Vermögenswerte		698,0	808,4
Sonstige Vermögenswerte		13,8	18,9
Latente Steueransprüche		10,3	10,5
Langfristige Vermögenswerte		**36.719,6**	**45.757,8**
Vorräte		6,2	6,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		234,9	441,0
Finanzielle Vermögenswerte		0,5	14,2
Sonstige Vermögenswerte		98,4	193,3
Laufende Ertragsteueransprüche		47,9	44,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		266,2	865,8
Immobilienvorräte	14	-	309,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		142,6	155,0
Kurzfristige Vermögenswerte		**796,7**	**2.029,8**
Summe Aktiva		**37.516,3**	**47.787,6**

Passiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2017	30.06.2018
Gezeichnetes Kapital		485,1	518,1
Kapitalrücklage		5.966,3	7.182,2
Gewinnrücklagen		8.471,6	8.978,8
Sonstige Rücklagen		157,8	237,1
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia		**15.080,8**	**16.916,2**
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		1.001,6	1.021,4
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia und der Hybridkapitalgeber		**16.082,4**	**17.937,6**
Nicht beherrschende Anteile		608,8	937,7
Eigenkapital	15	**16.691,2**	**18.875,3**
Rückstellungen		607,2	603,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2,4	1,0
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	16	12.459,4	17.848,6
Derivate		8,7	68,8
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing		94,7	94,5
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		24,9	31,7
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	17	–	54,7
Sonstige Verbindlichkeiten	18	65,3	49,9
Latente Steuerschulden		5.322,6	6.388,4
Langfristige Schulden		**18.585,2**	**25.141,1**
Rückstellungen		376,5	405,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		130,7	207,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	16	1.601,1	1.926,0
Derivate		4,4	362,2
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing		4,6	4,8
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		9,0	6,7
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	17	7,7	100,2
Sonstige Verbindlichkeiten	18	105,9	758,8
Kurzfristige Schulden		**2.239,9**	**3.771,2**
Schulden		**20.825,1**	**28.912,3**
Summe Passiva		**37.516,3**	**47.787,6**

Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.–30.06.2017	01.01.–30.06.2018
Periodenergebnis		1.064,6	1.200,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	8	-1.164,7	-1.372,9
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	6	-53,1	-34,6
Abschreibungen		14,9	23,3
Zinsaufwendungen/-erträge		148,7	196,0
Ertragsteuern		588,0	646,7
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		-37,0	-45,9
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-0,1	0,4
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		2,2	0,5
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		-66,1	-70,8
Ertragsteuerzahlungen		-22,0	-29,2
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		**475,4**	**513,5**
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		687,3	361,8
Einzahlungen aus Abgängen von sonstigen Vermögenswerten		0,5	0,6
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	13	-422,5	-544,5
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte		-34,2	-46,5
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel	2	-1.412,9	-2.934,2
Zinseinzahlungen		2,8	4,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		**-1.179,0**	**-3.158,7**

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.–30.06.2017	01.01.–30.06.2018
Kapitaleinzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien (einschließlich Agio)	15	–	995,8
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE und nicht beherrschende Anteilseigner	15	-271,8	-385,6
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	15	1.161,6	3.486,8
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	16	-1.413,7	-630,9
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	16	-9,4	-45,0
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten		-34,6	-3,5
Auszahlungen für den Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen		-9,0	-68,0
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Unternehmen		247,9	16,2
Zinsauszahlungen		-130,1	-121,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		**-459,1**	**3.244,8**
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		**-1.162,7**	**599,6**
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		1.540,8	266,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende [1)]		**378,1**	**865,8**

[1)] davon mit Verfügungsbeschränkungen 93,7 Mio. € (30.06.2017: 55,5 Mio. €).

Konzern-Eigenkapital-veränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinn-rücklagen	Sonstige Rücklagen		
				Cashflow Hedges	EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis	
Stand 1. Januar 2017	466,0	5.334,9	6.665,4	-93,2	94,7	
Periodenergebnis			993,2			
Sonstiges Ergebnis						
Änderungen der Periode			10,2	-32,7	60,6	
Ergebniswirksame Reklassifizierung				52,4		
Gesamtergebnis			1.003,4	19,7	60,6	
Kapitalerhöhung	10,5					
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		342,1				
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-2,0				
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-525,1			
Erwerb conwert						
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		-1,6	-7,4			
Stand 30. Juni 2017	**476,5**	**5.673,4**	**7.136,3**	**-73,5**	**155,3**	
Stand 1. Januar 2018	485,1	5.966,3	8.471,6	-68,8	225,7	
Periodenergebnis			1.143,4			
Sonstiges Ergebnis						
Änderungen der Periode				-1,1	82,1	
Ergebniswirksame Reklassifizierung				0,2		
Gesamtergebnis			1.143,4	-0,9	82,1	
Kapitalerhöhung	33,0					
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		1.224,4				
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-7,0				
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-640,3			
Erwerb BUWOG						
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		-1,5	4,1			
Stand 30. Juni 2018	**518,1**	**7.182,2**	**8.978,8**	**-69,7**	**307,8**	

	Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung	Summe	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	Eigenkapital der Hybridkapitalgeber von Vonovia	Eigenkapital der Anteilseigner und der Hybridkapitalgeber von Vonovia	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
		1,5	12.467,8	1.001,6	13.469,4	419,0	13.888,4
			993,2	14,8	1.008,0	56,6	1.064,6
		27,9	38,1		38,1	0,2	38,3
		52,4	52,4		52,4		52,4
		80,3	1.083,7	14,8	1.098,5	56,8	1.155,3
			10,5		10,5		10,5
			342,1		342,1		342,1
			-2,0		-2,0		-2,0
			-525,1		-525,1		-525,1
						129,4	129,4
			-9,0	5,0	-4,0	280,5	276,5
		81,8	**13.368,0**	**1.021,4**	**14.389,4**	**885,7**	**15.275,1**
	0,9	157,8	15.080,8	1.001,6	16.082,4	608,8	16.691,2
			1.143,4	14,8	1.158,2	41,8	1.200,0
	-1,9	79,1	79,1		79,1		79,1
		0,2	0,2		0,2		0,2
	-1,9	79,3	1.222,7	14,8	1.237,5	41,8	1.279,3
			33,0		33,0		33,0
			1.224,4		1.224,4		1.224,4
			-7,0		-7,0		-7,0
			-640,3		-640,3		-640,3
						336,5	336,5
			2,6	5,0	7,6	-49,4	-41,8
	-1,0	**237,1**	**16.916,2**	**1.021,4**	**17.937,6**	**937,7**	**18.875,3**

Konzernanhang

Grundsätze der Rechnungslegung

1 Grundlagen des Konzernabschlusses

Die Vonovia SE ist in Deutschland ansässig und registriert, der eingetragene Firmensitz ist Bochum.

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2018 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.

Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzernzwischenabschlusses von Vonovia zum 30. Juni 2018 ein gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 verkürzter Berichtsumfang gewählt.

2 Unternehmenszusammenschlüsse

Akquisition der BUWOG

Im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots vom 18. Dezember 2017 der Vonovia SE an die Aktionäre der BUWOG AG, Wien, Österreich, (BUWOG), wurden nach dem Ablauf der Annahmefrist am 12. März 2018 insgesamt 82.844.967 Aktien zum Preise von 29,05 € pro Aktie angedient. Zusätzlich wurden 2.988 BUWOG-Wandelschuldverschreibungen, die 99,6 % des gesamten Nennbetrages der Wandelschuldverschreibungen ausmachen, zu einem Preis von 115.753,65 € angedient.

Der Erwerbszeitpunkt, an dem die Vonovia SE die Beherrschung über die BUWOG-Gruppe erlangt hat, ist der 26. März 2018. An diesem Tag erfolgte die Abwicklung des Angebots. Bei der Transaktion handelt es sich um einen Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3.

Mit dem 16. März 2018 begann die nach dem österreichischen Übernahmegesetz (§ 19 Abs. 3 Z 3 des österreichischen Übernahmegesetzes (UebG)) verlängerte zweite Andienungsphase, die am 18. Juni 2018 um 17:00 MESZ endete. Mit Abschluss dieser zweiten verlängerten Andienungsphase wurden Vonovia weitere 15.281.786 Aktien angedient. Des Weiteren wurden die im Zuge der ersten Andienungsphase zugegangenen 2.988 Wandelschuldverschreibungen, nebst 10 Stück, die in der zweiten Andienungsphase angedient wurden, in 11.904.382 Aktien gewandelt. Da der Erwerb der Anteile und die Wandlung zu gleichen Konditionen wie in der ersten Annahmefrist erfolgte und in einem inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhang standen, ist von einem einheitlichen Geschäftsvorfall („linked transaction“) auszugehen. Unter Berücksichtigung der zweiten Annahmenphase zusammen mit den bis zum 26.03.2018 am Markt erworbenen 550.000 Aktien verfügte Vonovia zum Erwerbszeitpunkt über 89,1 % des Grundkapitals der BUWOG.

Bis zum 30. Juni 2018 erwarb Vonovia weitere 2.091.517 Aktien am Markt, was jedoch aufgrund des Kaufpreises, der unterhalb des Angebotspreises lag, als separater Erwerb dargestellt wurde. Insgesamt verfügte die Vonovia per 30. Juni 2018 damit über 90,7 % des Grundkapitals der BUWOG. Vonovia hat am 20. Juni 2018 das Verlangen gestellt, ein sogenanntes Squeeze-Out-Verfahren nach dem österreichischen Gesellschafterausschlussgesetz auf der nächsten anstehenden Hauptversammlung einzuleiten.

Die vorläufige Gegenleistung setzt sich wie folgt zusammen:

in Mrd. €	
Barkaufpreiskomponente	2,9
Wandelschuldverschreibungen	0,3
Gesamtgegenleistung	**3,2**

Die vorläufige Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (PPA) der BUWOG-Gruppe zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf den fortgeschriebenen Quartalszahlen der BUWOG zum 31. Januar 2018 sowie den aufgrund der derzeit vorliegenden Informationen notwendigen Anpassungen auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt weisen die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Vermögenswerte und Schulden die folgenden vorläufigen beizulegenden Zeitwerte auf:

in Mrd. €	
Investment Properties	4,6
Liquide Mittel	0,3
Immobilienvorräte	0,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,2
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	0,1
Summe Vermögenswerte	**5,5**
Nicht beherrschende Anteile	0,3
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	1,9
Latente Steuerschulden	0,3
Sonstige Passiva zu Zeitwerten	0,5
Summe Schulden	**3,0**
Nettovermögen zu Zeitwerten	**2,5**
Gegenleistung	3,2
Goodwill	**0,7**

Der Goodwill repräsentiert Synergien aus der künftigen Integration der BUWOG-Gruppe, insbesondere durch eine gemeinsame Verwaltung und Bewirtschaftung der jeweiligen deutschen und österreichischen Wohneinheiten, eine weitere Modernisierung des Bestandes, die Ausweitung der Wertschöpfungskette und eine Optimierung der Kostenstrukturen.

Seit April 2018 erzielte die BUWOG-Gruppe Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 82,7 Mio. € sowie einen Ergebnisbeitrag im Sinne des Ergebnisses vor Bewertung von Investment Properties, Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA IFRS) in Höhe von 40,7 Mio. €. Wenn die BUWOG-Gruppe bereits zum 1. Januar 2018 vollkonsolidiert worden wäre, hätte sie zu den Erlösen aus der Immobilienwirtschaft mit 166,0 Mio. € sowie zum EBITDA IFRS mit 71,4 Mio. € beigetragen.

Von den erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind zum Erwerbszeitpunkt voraussichtlich 5,1 Mio. € uneinbringlich. Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug 162,8 Mio. €. Der Nettobuchwert, der dem beizulegenden Zeitwert entspricht, beträgt 157,7 Mio. €.

Im Geschäftsjahr 2018 sind in Bezug auf die Akquisition der BUWOG-Gruppe Transaktionskosten in Höhe von 25,0 Mio. € erfolgswirksam erfasst worden, davon 19,0 Mio. € in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sowie 6,0 Mio. € in den Finanzaufwendungen.

Insgesamt werden zum Erwerbszeitpunkt 89 inländische und 39 ausländische Gesellschaften der BUWOG-Gruppe neu in den Konsolidierungskreis einbezogen.

Akquisition der Victoria Park

Im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots vom 03. Mai 2018 der Vonovia SE über ihre Tochtergesellschaft Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH (DA Acquisition) an die Aktionäre der Victoria Park AB (publ), Malmö, Schweden, (Victoria Park) wurden nach Ablauf der Annahmefrist am 18. Juni 2018 insgesamt 34.056.463 Klasse A-Aktien, 97.962.486 Klasse B-Aktien und 663.172 Vorzugsaktien angedient. Der Angebotspreis für Klasse A- und Klasse B-Aktien belief sich auf 38,00 SEK sowie für Vorzugsaktien auf 316,00 SEK.

Des Weiteren wurden der DA Acquisition Call-Optionen durch Aktionäre eingeräumt, die es Vonovia ermöglichen, 10.235.198 Klasse A-Aktien und 14.264.946 Klasse-B Aktien der Victoria Park („Call-Option-Aktien")

zwischen dem 15. und 29. Mai 2019 zu erwerben. Einschließlich der bis zum 18. Juni 2018 angedienten Aktien entspricht dies rund 63,8 % des Aktienkapitals und 58,7 % aller Stimmrechte an Victoria Park (auf voll verwässerter Basis).

Obgleich Vonovia zum 30. Juni 2018 über weniger als 50 % der Stimmrechte verfügt, muss gemäß IFRS 10.B41-B43 von einer faktischen Beherrschung ausgegangen werden, da eine Hauptversammlungspräsenzmehrheit besteht.

Der Erwerbszeitpunkt, an dem die Vonovia SE die Beherrschung über die Victoria-Park-Gruppe erlangt hat, ist der 28. Juni 2018. An diesem Tag erfolgte die Abwicklung des Angebots. Bei der Transaktion handelt es sich um einen Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3.

Am 18. Juni 2018 hat die DA Acquisition bekanntgegeben, die Angebotsfrist bis zum 3. Juli 2018 um 17:00 Uhr MESZ zu verlängern, um Aktionären, die das Angebot noch nicht angenommen haben, die Möglichkeit zu geben, dies zu tun. Die Abwicklung des Angebots für die in der verlängerten Annahmefrist bis zum 25. Juni 2018 angedienten Aktien erfolgte am 3. Juli 2018. Für Aktien, die in der verlängerten Annahmefrist nach dem 25. Juni 2018 angedient wurden, fand die Abwicklung am 11. Juli 2018 statt.

Die vorläufige Gegenleistung setzt sich wie folgt zusammen:

in Mrd. €	
Barkaufpreiskomponente	0,5
Kaufpreisverbindlichkeit aus Call-Option-Aktien	0,1
Put-Option	0,3
Gegenleistung für den Anteilserwerb	**0,9**

Die vorläufige Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (PPA) der Victoria-Park-Gruppe zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf den Quartalszahlen der Victoria Park zum 30. Juni 2018 sowie den aufgrund der derzeit vorliegenden Informationen notwendigen Anpassungen auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt weisen die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Vermögenswerte und Schulden die folgenden vorläufigen beizulegenden Zeitwerte auf:

in Mrd. €	
Investment Properties	1,6
Liquide Mittel	0,1
Summe Vermögenswerte	**1,7**
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	0,9
Latente Steuerschulden	0,1
Sonstige Passiva zu Zeitwerten	0,1
Summe Schulden	**1,1**
Nettovermögen zu Zeitwerten	**0,6**
Gegenleistung	0,9
Goodwill	**0,3**

Der Goodwill repräsentiert Vorteile aus der künftigen Zusammenarbeit der Victoria-Park-Gruppe mit Vonovia, durch die partielle Übertragung der Geschäftsstrategie von Vonovia insbesondere in Hinsicht auf die Property- und Portfolio-Management-Strategie für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Wohneinheiten, die Nutzung des Modernisierungsprozess Know-how der Vonovia für die weitere Modernisierung des Bestandes sowie der Value-add-Strategie mit Blick auf die Ausweitung der Wertschöpfungskette.

Wenn die Victoria-Park-Gruppe bereits zum 1. Januar 2018 vollkonsolidiert worden wäre, hätte sie zu den Erlösen aus der Immobilienwirtschaft mit 54,9 Mio. € sowie zum EBITDA IFRS mit 24,2 Mio. € beigetragen.

Von den erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind zum Erwerbszeitpunkt voraussichtlich 0,9 Mio. € uneinbringlich. Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug 3,3 Mio. €. Der Nettobuchwert, der dem beizulegenden Zeitwert entspricht, beträgt 2,4 Mio. €.

Im Geschäftsjahr 2018 sind in Bezug auf die Akquisition der Victoria-Park-Gruppe Transaktionskosten in Höhe von 11,8 Mio. € erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst worden.

Insgesamt werden zum Erwerbszeitpunkt 71 ausländische Gesellschaften, davon 2 Gesellschaften, die nach der Equity-Methode bewertet werden, neu in den Konsolidierungskreis einbezogen.

3 Währungsumrechnung

Vonovia wendet im Konzernabschluss das Konzept der funktionalen Währungsumrechnung entsprechend IAS 21 (Auswirkungen von Wechselkursänderungen) an. Die funktionale Währung der Vonovia SE und die Berichtswährung des Vonovia Konzerns ist der Euro.

Fremdwährungstransaktionen der Konzerngesellschaften werden entsprechend der Zeitbezugsmethode mit dem jeweils aktuellen Wechselkurs am Tag des Geschäftsvorfalls in die funktionale Währung umgerechnet. Die Umrechnung von monetären Bilanzposten in Fremdwährung erfolgt zu jedem Bilanzstichtag mit dem Stichtagskurs. Resultierende Umrechnungsdifferenzen werden erfolgswirksam erfasst. Nicht monetäre Posten, die zu historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs zum Zeitpunkt der Erstverbuchung bewertet. Nicht monetäre Posten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs umgerechnet, der am Tag der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts gültig war. Umrechnungsdifferenzen nicht monetärer Posten werden erfolgswirksam erfasst, sofern ein Gewinn oder Verlust aus dem entsprechenden Posten ebenfalls erfolgswirksam erfasst wird. Ansonsten erfolgt ein Ausweis im sonstigen Ergebnis.

Die wesentlichen in den Konzernabschluss einbezogenen ausländischen Tochterunternehmen betreiben ihr Geschäft selbstständig im Sinne der funktionalen Theorie. Die Jahresabschlüsse derjenigen Tochterunternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist, werden mittels der Stichtagskursmethode in die Berichtswährung umgerechnet. Die funktionale Währung der einzelnen ausländischen Einheiten entspricht dabei stets der jeweiligen Landeswährung. Entstehende Umrechnungsdifferenzen werden als separater Posten im sonstigen Ergebnis ausgewiesen. Zum Zeitpunkt des Ausscheidens eines ausländischen Tochterunternehmens aus dem Konsolidierungskreis werden die kumulierten Umrechnungsdifferenzen ergebniswirksam aufgelöst.

Die Wechselkurse der für den Vonovia Konzern relevanten Währungen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stichtagskurs		Periodendurchschnitt	
Basis: 1€	**31.12.2017**	**30.06.2018**	**01.01.–30.06.2017**	**01.01.–30.06.2018**
HUF - Ungarische Forint	310,33	329,77	309,89	314,11
SEK - Schwedische Krone	9,84	10,45	9,60	10,31
UAH - Ukrainische Griwna	33,58	30,52	29,20	32,36
USD - US-Dollar	1,20	1,17	1,13	1,21

4 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2017 zugrunde lagen. Aufgrund der Übernahme der BUWOG-Gruppe sind die Regelungen des IFRS 15 in Bezug auf die Umsatzrealisierung auch für Vonovia im Rahmen des Developmentgeschäftes für das Jahr 2018 anzuwenden.

Bei dem verkaufsbezogenen Developmentgeschäft handelt es sich um geförderte oder frei finanzierte Eigentumswohnungen, die in Bau oder bereits fertiggestellt sind. Diese Immobilien werden nicht zur Erzielung von Mieterlösen oder zu Wertsteigerungszwecken im Sinne des IAS 40 gehalten, sondern für den späteren Verkauf

entwickelt und gebaut und folglich nach IAS 2 als Immobilienvorräte in der Konzernbilanz ausgewiesen.

Infolge des IFRS 15 sind Umsatzerlöse in Abhängigkeit von der Übertragung der Verfügungsgewalt bzw. Kontrolle auf den Kunden entweder zeitpunkt- oder zeitraumbezogen zu erfassen. Im Falle der Developmentobjekte, bei denen die Verfügungsgewalt im Sinne von IFRS 15.35(c) bereits mit Abschluss des beurkundeten Kaufvertrages auf den Kunden übertragen wird, sind die Umsatzerlöse ab diesem Zeitpunkt zeitraumbezogen anhand des Fertigstellungsgrads des Bauprojektes zu erfassen. Der Ausweis des in den Anwendungsbereich des IFRS 15 fallenden Vorratsvermögens (Contract Assets) erfolgt saldiert mit den korrespondierenden erhaltenen Anzahlungen unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 9 hat Vonovia ein unwiderrufliches Wahlrecht ausgeübt, bei Einstufung von Finanzinvestitionen in Eigenkapitalinstrumente spätere Änderungen des beizulegenden Zeitwertes im sonstigen Ergebnis im Eigenkapital zu erfassen. Gewinne oder Verluste, die im sonstigen Ergebnis erfasst werden, werden auch beim Abgang nicht aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert.

Die Anwendung von IFRS 9 führt zu einer Umstellung der Berechnungsprozesse bei der Risikoeinordnung der Forderungen aus Vermietung, bei der Aktualisierung der historischen Kreditausfälle und bei der Berechnung des Wertberichtigungsbedarfs unter Berücksichtigung der „forward looking information“. Diese Umstellung hat zu keiner wesentlichen betragsmäßigen Auswirkung geführt.

Des Weiteren hat Vonovia das Wahlrecht ausgeübt, zur Bilanzierung von bestehenden Sicherungsgeschäften weiterhin die Vorschriften des IAS 39 anstelle der Vorschriften des IFRS 9 anzuwenden; insbesondere bleibt die Hedge Dokumentation und die Effektivitätsbandbreite von 80 % bis 125 % (Korridor) unverändert.

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

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

5 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	01.01.–30.06.2017	01.01.–30.06.2018
Mieteinnahmen	835,4	892,6
Betriebskosten	336,2	366,0
Erlöse aus der Vermietung	1.171,6	1.258,6
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	20,8	24,3
	1.192,4	**1.282,9**

6 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	01.01.–30.06.2017	01.01.–30.06.2018
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	251,6	258,5
Buchwert der veräußerten Investment Properties	-214,6	-212,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	37,0	45,9
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	450,3	127,9
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-450,3	-127,9
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	53,1	34,6
Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	53,1	34,6
	90,1	**80,5**

Die Wertanpassung von zur Veräußerung gehaltenen Investment Properties, für die ein Kaufvertrag geschlossen, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zum 30. Juni 2018 zu einem positiven Ergebnis von 34,6 Mio. € (1. Halbjahr 2017: 53,1 Mio. €).

7 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)

Die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten (Development) in Höhe von 73,5 Mio. € (1. Halbjahr 2017: 0,0 Mio. €) setzen sich zusammen aus 33,4 Mio. € (1. Halbjahr 2017: 0,00 Mio. €) zeitraumbezogenen Erlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten sowie 40,1 Mio. € (1. Halbjahr 2017: 0,00 Mio. €) zeitpunktbezogenen Erlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten. Im Zusammenhang mit der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung sind per 30. Juni 2018 127,2 Mio. € (1. Halbjahr 2017: 0,00 Mio. €) Contract Assets innerhalb der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen angesetzt.

8 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die Bewertung der Investment Properties führte zum 30. Juni 2018 zu einem positiven Ergebnis in Höhe von 1.372,9 Mio. € (1. Halbjahr 2017: 1.164,7 Mio. €; siehe Erläuterungen Kapitel (13) „Investment Properties“).

9 Materialaufwand

in Mio. €	01.01.–30.06.2017	01.01.–30.06.2018
Aufwendungen für Betriebskosten	317,5	334,1
Aufwendungen für Instandhaltung	204,0	247,4
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	48,0	45,8
	569,5	**627,3**

10 Finanzerträge

in Mio. €	01.01.–30.06.2017	01.01.–30.06.2018
Erträge aus übrigen Beteiligungen	19,4	21,4
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,9	1,3
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23,4	3,9
	43,7	**26,6**

Die Erträge aus übrigen Beteiligungen beinhalten Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen in in Höhe von 13,9 Mio. € (1. Halbjahr 2017: 12,9 Mio. €) und darüber hinaus Finanzerträge aus der Vereinnahmung der Gewinnbeteiligung an der AVW GmbH & Co. KG, Hamburg, in Höhe von 7,5 Mio. € (1. Halbjahr 2017: 6,3 Mio. €) für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr.

11 Finanzaufwendungen

in Mio. €	01.01.–30.06.2017	01.01.–30.06.2018
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	153,8	155,6
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	1,7	5,4
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-16,7	7,7
Effekte aus der Bewertung von Swaps	9,9	11,3
Transaktionskosten	6,2	8,4
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen	2,9	3,6
Zinsaufwand gewährte Andienungsrechte/Ausgleichsansprüche	7,6	–
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	4,6	4,4
Sonstige Finanzaufwendungen	2,9	4,5
	172,9	**200,9**

Erläuterungen zur Konzernbilanz

12 Immaterielle Vermögenswerte

Der Anstieg der immateriellen Vermögenswerte von 2.637,1 Mio. € am 31. Dezember 2017 auf 3.705,7 Mio. € zum 30. Juni 2018 resultiert im Wesentlichen aus dem im Rahmen der Akquisition der BUWOG-Gruppe entstandenen Geschäfts- und Firmenwert in Höhe von 691,0 Mio. € sowie aus dem Geschäfts- und Firmenwert in Höhe von 299,5 Mio. €, der im Rahmen der Akquisition der Victoria-Park-Gruppe entstanden ist.

Darüber hinaus ist im Rahmen der Kaufpreisallokation der BUWOG-Gruppe der Markenname „BUWOG Group" für das Entwicklungsgeschäft als wesentlicher Vermögenswert mit unbestimmter Nutzungsdauer identifiziert und mit einem Wert von 66,6 Mio. € angesetzt worden.

13 Investment Properties

in Mio. €	
Stand 1. Januar 2018	**33.182,8**
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	6.214,7
Zugänge	118,7
Aktivierte Modernisierungskosten	423,2
Erhaltene Zuschüsse	-2,5
Umbuchungen von Sachanlagen	0,8
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	24,4
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-164,7
Abgänge	-212,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	1.372,9
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	34,6
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-0,1
Stand 30. Juni 2018	**40.992,2**
Stand 1. Januar 2017	**26.980,3**
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	2.469,6
Zugänge	307,2
Aktivierte Modernisierungskosten	771,8
Erhaltene Zuschüsse	-0,6
Umbuchungen von Sachanlagen	18,0
Umbuchungen zu Sachanlagen	-12,9
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2,5
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-471,4
Abgänge	-396,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	3.434,1
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	81,1
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-0,4
Stand 31. Dezember 2017	**33.182,8**

Verkehrswerte (Fair Values)

Die Verkehrswertermittlung von Vonovia folgt den Vorschriften des IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Wir verweisen auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2017.

Danach bewertet Vonovia sein Portfolio anhand des sogenannten Discounted-Cash-Flow (DCF)-Verfahrens. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie über einen Zeitraum von 10 Jahren prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Darüber hinaus wird der Endwert der Immobilie (Terminal Value) am Ende des 10-jährigen Betrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Jahresreinertrag (Net Operating Income) ermittelt und wiederum auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert.

Aufgrund der im 1. Halbjahr 2018 bereits erkennbaren, besonderen bundesweiten Marktdynamik hat Vonovia entschieden, eine Neubewertung der 20 deutschen Standorte mit den größten Verkehrswertanteilen durchzuführen. Diese Liste wurde ergänzt um das conwert-Portfolio am Standort Wien und um sechs weitere Standorte, bei denen eine größere Wertänderung zu beobachten war. Die Auswahl umfasst mit mehr als zwei Dritteln des Gesamtverkehrswertes den wesentlichen Teil des Portfolios.

Die Verkehrswerte (Fair Values) von Vonovia wurden, wie schon zum Jahresabschluss, zum Stichtag 30. Juni 2018 durch die interne Bewertungsabteilung anhand der beschriebenen Methodik ermittelt. Das Immobilienvermögen wird zusätzlich durch den unabhängigen Gutachter CBRE GmbH bewertet. Der aus dem externen Gutachten resultierende Marktwert weicht im Ergebnis weniger als 0,1 % vom internen Bewertungsergebnis ab. Für den nicht neu bewerteten Bestand wird die um Aktivierungen fortgeschriebene Bewertung vom Jahresende 2017 beibehalten.

Für das Portfolio der BUWOG sowie das Portfolio des nicht deutschen Bestandes der conwert wurde das Ergebnis der Bewertung des externen Gutachters CBRE in den Zwischenabschluss übernommen. Für das Portfolio der Victoria Park erfolgte eine Übernahme des Ergebnisses des externen Gutachters Savills in die Zwischenbilanz. Die Verkehrswerte für das BUWOG-Portfolio sowie das Victoria-Park-Portfolio wurden ebenfalls anhand eines DCF-Verfahrens ermittelt. Bei der Bewertung des österreichischen BUWOG-Bestandsportfolios sind für ein Teilportfolio Verkaufsszenarien einer Einzelprivatisierung der Wohnungen unterstellt worden. Die erzielbaren Erlöse wurden nach dem Vergleichswertfahren bestimmt und periodengerecht im DCF-Modell erfasst. Auch die conwert-Bestände in Österreich wurden in einem Ertragswertverfahren bewertet. Dabei wurde der Wert einer Immobilie durch Multiplikation des Reinertrags (nachhaltig erzielbare Erträge abzüglich nicht umlegbarer Bewirtschaftungskosten, Mietausfallwagnis und Instandhaltungsmaßnahmen) mit einem Vervielfältiger ermittelt. Dieser Vervielfältiger ist abhängig vom Kapitalisierungszins und der Restnutzungsdauer.

Der Immobilienbestand von Vonovia findet sich in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbst genutzte Immobilien), Immobilienvorräte, vertragliche Vermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Der Verkehrswert des Portfolios mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen, Projektentwicklungen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 30. Juni 2018 auf 41.732,3 Mio. € (31.12.2017: 33.436,3 Mio. €). Dies entspricht für die bebauten Grundstücke einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 3,5 %* (31.12.2017: 3,6 %). Für Deutschland resultiert daraus für den Bestand ein Ist-Mieten-Multiplikator von 20,4 (31.12.2017: 19,7) und einem Marktwert pro m² in Höhe von 1.546 € (31.12.2017: 1.475 €). Der Ist-Mieten-Multiplikator liegt für den Bestand Österreich bei 22,8 und 1.299 €/m², für Schweden bei 14,0 und 1.462 €/ m².

* Gesamtbestand inklusive Österreich und Schweden

Die wesentlichen Bewertungsparameter der Investment Properties (Level 3) im Immobilienportfolio stellen sich zum 30. Juni 2018 nach regionalen Märkten wie folgt dar:

	Bewertungsergebnisse*			
30.06.2018 Regionalmarkt	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon zum Verkauf gehaltene Immobilien (in Mio. €)	davon selbst genutzte Immobilien (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)
Berlin	6.327,9	3,4	5,5	6.319,1
Rhein-Main-Gebiet	3.650,4	6,6	5,9	3.637,8
Rheinland	3.376,2	2,8	7,8	3.365,7
Südliches Ruhrgebiet	3.124,4	4,2	4,0	3.116,2
Dresden	2.980,0	0,0	5,3	2.974,8
Hamburg	2.347,6	0,4	3,1	2.344,1
München	1.901,6	10,2	2,5	1.888,9
Stuttgart	1.825,9	1,6	2,5	1.821,8
Kiel	1.815,6	0,0	2,9	1.812,7
Hannover	1.510,9	1,7	1,4	1.507,8
Nördliches Ruhrgebiet	1.442,0	2,2	3,8	1.436,0
Bremen	1.036,1	0,0	3,6	1.032,5
Leipzig	808,5	0,0	5,3	803,2
Westfalen	723,2	0,0	1,1	722,1
Freiburg	554,1	0,3	1,9	551,9
Sonstige strategische Standorte	2.347,7	2,7	4,5	2.340,5
Gesamt strategische Standorte	**35.772,3**	**36,2**	**61,0**	**35.675,1**
Non-Strategic Standorte	687,3	111,5	0,7	575,1
Vonovia Deutschland	**36.459,6**	**147,6**	**61,7**	**36.250,3**
Vonovia Österreich**	2.468,3	1,6	0,0	2.466,7
Vonovia Schweden***	1.599,0	0,0	0,0	1.599,0

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 1.205,4 Mio. € (Vorjahr: 331,4 Mio. €) für Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 676,2 Mio. € Investment Properties.
** Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.
*** Verwaltungs- sowie Instandhaltungskosten werden in Schweden nicht gesondert ausgewiesen.

Der Ansatz der Inflationsrate beträgt im DCF-Verfahren 1,6 %. Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im ersten Halbjahr 2018 auf 1.372,9 Mio. € (Geschäftsjahr 2017: 3.434,1 Mio. €). Für das österreichische Portfolio der BUWOG wurde für 55,0 % des Bestandes ein Verkaufsszenario mit einem durchschnittlichem Verkaufspreis von 1.932 €/m² angenommen.

Erläuterungen zu Vorjahresangaben können dem Geschäftsbericht 2017 der Vonovia SE entnommen werden.

Sensitivitätsanalysen

Die Analysen der Sensitivitäten des Immobilienbestands von Vonovia zeigen den Einfluss der vom Markt beeinflussbaren Werttreiber. Insbesondere sind das die Marktmieten und Marktmietenentwicklung, die Höhe der angesetzten Verwaltungs- und Instandhaltungs-

Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)						
Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mieteinheit/Jahr)	Instandhaltungskosten Wohnen (in € pro m²/Jahr)	Marktmiete Wohnen (in € pro m²/Monat)	Marktmietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungszinssatz Gesamt	Kapitalisierungszinssatz Gesamt
249	14,47	7,19	1,5 %	1,4 %	4,3 %	2,7 %
273	14,11	8,50	1,4 %	1,2 %	5,0 %	3,5 %
269	13,65	7,57	1,3 %	2,0 %	5,1 %	3,8 %
266	13,03	6,32	1,2 %	2,5 %	5,4 %	4,3 %
240	14,80	6,66	1,3 %	2,1 %	5,4 %	4,3 %
258	14,51	7,80	1,3 %	1,4 %	4,8 %	3,7 %
261	13,90	10,81	1,5 %	0,7 %	4,8 %	3,3 %
271	14,31	8,50	1,4 %	1,5 %	5,1 %	3,7 %
259	14,69	6,64	1,1 %	1,7 %	5,1 %	4,1 %
259	14,07	6,85	1,3 %	2,0 %	5,2 %	3,9 %
265	13,30	5,79	0,9 %	3,6 %	5,8 %	5,1 %
263	13,37	6,14	1,4 %	2,4 %	4,9 %	3,6 %
254	14,44	6,24	1,4 %	3,7 %	5,1 %	3,8 %
263	13,56	6,38	1,2 %	1,9 %	5,3 %	4,2 %
268	14,44	7,72	1,4 %	1,0 %	4,6 %	3,2 %
265	14,29	6,89	1,2 %	2,2 %	5,4 %	4,2 %
260	**14,04**	**7,11**	**1,3 %**	**2,0 %**	**5,0 %**	**3,7 %**
273	14,21	5,93	1,0 %	3,7 %	5,8 %	4,9 %
260	**14,04**	**7,08**	**1,3 %**	**2,1 %**	**5,1 %**	**3,7 %**
n.a.	n.a.	5,96	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
n.a.	n.a.	8,83	2,0 %	0,7 %	6,2 %	4,2 %

kosten, die Kostensteigerung, die Leerstandsquote sowie die Zinssätze. Die Auswirkung möglicher Schwankungen dieser Parameter ist im Folgenden jeweils isoliert voneinander nach regionalen Märkten abgebildet.

Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar. Zusammenhänge können beispielsweise zwischen den Parametern Leerstand und Marktmiete entstehen. Trifft eine steigende Wohnungsnachfrage auf ein sich nicht adäquat entwickelndes Angebot können sowohl reduzierte Leerstände als auch gleichzeitig steigende Marktmieten beobachtet werden. Wird die steigende Nachfrage allerdings durch eine hohe Leerstandsreserve am Standort kompensiert, kommt es nicht zwingend zu Änderungen des Marktmietniveaus.

Eine geänderte Wohnungsnachfrage kann darüber hinaus auch Einfluss auf das Risiko der erwarteten Zahlungsströme nehmen, das sich dann in angepassten Ansätzen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen zeigt. Allerdings müssen sich die Effekte nicht zwangsläufig begünstigen, wenn die geänderte Nachfrage nach Wohnimmobilien beispielsweise durch gesamtwirtschaftliche Entwicklungen überlagert wird.

Des Weiteren können sich neben der Nachfrage auch andere Faktoren auf die genannten Parameter auswirken. Als Beispiel seien hier Änderungen im Wohnungsbestand, des Verkäufer- und Käuferverhaltens, politische Entscheidungen oder Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt aufgeführt.

Nachfolgend werden die prozentualen Wertauswirkungen bei einer Änderung der Bewertungsparameter aufgezeigt. Die absolute Wertauswirkung ergibt sich durch Multiplikation der prozentualen Auswirkung mit dem Verkehrswert der Investment Properties.

	Wertänderung in Prozent bei geänderten Parametern		
30.06.2018	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/ Inflation
Regionalmarkt	-10 % / +10 %	-10 % / +10 %	-0,5 % / +0,5 %-Punkte
Berlin	0,6/-0,6	2,0/-2,0	5,0/-5,0
Rhein-Main-Gebiet	0,5/-0,5	1,7/-1,7	3,2/-3,4
Rheinland	0,6/-0,6	1,9/-1,9	3,6/-3,7
Südliches Ruhrgebiet	0,9/-0,9	2,6/-2,6	4,5/-4,6
Dresden	0,8/-0,8	2,4/-2,4	4,1/-4,2
Hamburg	0,6/-0,6	1,9/-1,9	3,6/-3,7
München	0,4/-0,4	1,3/-1,3	3,3/-3,5
Stuttgart	0,5/-0,5	1,7/-1,7	3,3/-3,4
Kiel	0,8/-0,8	2,2/-2,2	2,9/-3,1
Hannover	0,7/-0,7	2,2/-2,2	3,9/-4,0
Nördliches Ruhrgebiet	1,1/-1,1	3,1/-3,1	4,7/-4,8
Bremen	0,9/-0,9	2,6/-2,6	5,7/-5,8
Leipzig	0,8/-0,8	2,5/-2,5	5,1/-5,2
Westfalen	0,8/-0,8	2,7/-2,7	4,5/-4,6
Freiburg	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,0/-4,1
Sonstige strategische Standorte	0,7/-0,7	2,2/-2,2	3,5/-3,7
Gesamt strategische Standorte	**0,9/-1,0**	**2,8/-2,8**	**3,5/-3,6**
Non-Strategic Standorte	0,7/-0,7	2,1/-2,1	4,0/-4,1
Vonovia Deutschland	**0,7/-0,7**	**2,1/-2,1**	**4,0/-4,1**
Vonovia Österreich*	n.a.	n.a.	n.a.
Vonovia Schweden**	n.a.	n.a.	1,5/-1,5

* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.
** Die Verwaltungs- sowie Instandhaltungskosten werden in Schweden nicht gesondert ausgewiesen.

	Wertänderung in Prozent bei geänderten Parametern			
	Marktmiete Wohnen	Marktmietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- und Kapitalisierungszins
	-2,0 % / +2,0 %	-0,2 % / +0,2 %-Punkte	-1 % / +1 %-Punkte	-0,25 % / +0,25 %-Punkte
	-2,4/2,3	-8,6/10,2	1,7/-1,8	10,4/-8,6
	-2,3/2,3	-6,4/7,3	1,3/-1,7	7,6/-6,6
	-2,3/2,2	-6,2/7,0	1,8/-1,8	7,2/-6,3
	-2,4/2,4	-6,0/6,8	2,1/-2,1	6,3/-5,6
	-2,3/2,3	-6,0/6,7	2,0/-2,0	6,5/-5,8
	-2,2/2,2	-6,5/7,5	1,4/-1,7	7,8/-6,7
	-2,0/2,0	-7,0/8,1	0,8/-1,5	8,9/-7,5
	-2,1/2,2	-6,3/7,1	1,5/-1,6	7,4/-6,5
	-2,2/2,2	-5,6/6,3	1,8/-1,8	6,6/-5,9
	-2,4/2,3	-6,1/6,9	1,9/-1,9	7,0/-6,1
	-2,6/2,6	-5,5/6,1	2,4/-2,4	5,3/-4,8
	-2,4/2,3	-7,3/8,5	2,1/-2,1	7,9/-6,8
	-2,4/2,5	-6,8/7,7	2,1/-2,1	7,3/-6,4
	-2,4/2,3	-6,0/6,8	2,0/-2,2	6,3/-5,6
	-2,4/2,3	-7,1/8,3	1,3/-1,8	8,3/-7,1
	-2,3/2,3	-5,9/6,7	1,9/-1,9	6,6/-5,9
	-2,3/2,2	**-5,2/5,8**	**1,9/-1,9**	**5,7/-5,1**
	-2,3/2,3	-6,6/7,6	1,7/-1,9	7,7/-6,6
	-2,3/2,3	**-6,6/7,6**	**1,7/-1,9**	**7,6/-6,6**
	-0,4/0,4	n.a.	n.a.	n.a.
	-3,1/3,1	-1,4/1,3	1,2/-1,9	5,4/-4,7

14 Immobilienvorräte

Die ausgewiesenen Immobilienvorräte in Höhe von 309,7 Mio. € (31.12.2017: 0,0 Mio. €) betreffen sämtlich Entwicklungsprojekte, die aus der Einbeziehung der BUWOG-Gruppe resultieren. Dabei handelt es sich um Projekte zum Bau von zur Veräußerung vorgesehenen Wohneinheiten, die aktuell im Bau befindlich oder bereits fertiggestellt, jedoch noch nicht verkauft sind. Aufgrund der Verkaufsabsicht wird eine Bewertung nicht nach IAS 40, sondern entsprechend IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder zu niedrigeren Nettoveräußerungswerten vorgenommen.

15 Eigenkapital

Entwicklung des gezeichneten Kapitals

in €	
Stand zum 1. Januar 2018	485.100.826,00
Barkapitalerhöhung vom 11. Mai 2018 (Finanzierung Victoria Park)	26.000.000,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 12. Juni 2018 (Aktiendividende)	6.977.108,00
Stand zum 30. Juni 2018	**518.077.934,00**

Entwicklung der Kapitalrücklage

in €	
Stand zum 1. Januar 2018	5.966.315.814,06
Agio aus Kapitalerhöhung Finanzierung Victoria Park vom 11. Mai 2018	969.800.000,00
Agio aus Kapitalerhöhung Aktiendividende vom 12. Juni 2018	254.580.716,70
Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien (nach latenten Steuern)	-6.977.017,42
Sonstige ergebnisneutrale Veränderungen	-1.558.601,38
Stand zum 30. Juni 2018	**7.182.160.911,96**

Vonovia SE hat am 11. Mai 2018, mit Zustimmung des Finanzausschusses des Aufsichtsrats, das Grundkapital unter teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2016 und unter Ausschluss des Bezugsrechts von 485.100.826,00 € um 26.000.000,00 € auf 511.100.826,00 € gegen Bareinlage erhöht.

Die 26.000.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien wurden im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Anlegern mittels eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) platziert und sind ab dem 1. Januar 2018 gewinnberechtigt.

Die Aktien wurden zu einem Platzierungspreis von 38,30 € je Aktie zugeteilt, womit der Vonovia SE ein Emissionserlös in Höhe von 995,8 Mio. € vor Provisionen und Kosten zufließt. Der Nettoemissionserlös aus der Kapitalerhöhung ist unter anderem für die Kaufpreiszahlung im Zusammenhang mit dem angekündigten Übernahmeangebot an die Aktionäre der Victoria Park AB vorgesehen.

Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 9. Mai 2018 wurde für das Geschäftsjahr 2017 eine Dividende in Höhe von 1,32 € pro Aktie beschlossen.

Vonovia hat seinen Aktionären wie schon im Vorjahr angeboten, zwischen der Auszahlung der Dividende in bar oder in Form der Gewährung von neuen Aktien zu wählen. Während der Bezugsfrist haben sich 40,9 % der Aktionäre für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 6.977.108 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft nach § 5b der Satzung der Gesellschaft („Genehmigtes Kapital 2016“) zum Bezugspreis von 37,488 € je Aktie mit einem Gesamtbetrag von 261.557.824,70 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 378.775.265,62 €.

Genehmigtes Kapital

Das genehmigte Kapital 2016 und 2017 ist mit Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Mai 2018 in Bochum aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital 2018 in Höhe von 242.550.413,00 € geschaffen worden. Das Bezugsrecht der Aktionäre für das genehmigte Kapital 2018 kann ausgeschlossen werden.

16 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

	31.12.2017		30.06.2018	
in Mio. €	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	2.602,3	602,7	4.808,5	504,7
gegenüber anderen Kreditgebern	9.857,1	921,6	13.040,1	1.305,4
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	–	76,8	–	115,9
	12.459,4	**1.601,1**	**17.848,6**	**1.926,0**

Die 2013 begebenen US-Dollar Unternehmensanleihen werden nach den anzuwendenden IFRS Regelungen zum Stichtagskurs umgerechnet. Unter Berücksichtigung des durch die abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte festgeschriebenen Sicherungskurses läge diese Finanzverbindlichkeit um 29,6 Mio. € (31.12.2017: 23,5 Mio. €) unter dem bilanzierten Wert.

Die Nominalverpflichtungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern haben sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	31.12.2017	30.06.2018
Unternehmensanleihen (Bond)*	600,0	600,0
Unternehmensanleihen (US-Dollar)*	184,9	184,9
Unternehmensanleihen (EMTN)*	8.750,0	11.850,0
Unternehmensanleihe (Hybrid)*	700,0	700,0
Commercial Paper	410,2	–
Portfoliofinanzierungen		
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank (Landesbank Berlin)*	489,5	500,0
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg*	342,9	327,9
Deutsche Hypothekenbank*	167,7	165,2
Nordrheinische Ärzteversorgung	31,6	31,1
Norddeutsche Landesbank*	117,1	115,4
Hypothekendarlehen	2.266,6	2.340,5
Working Capital Facility	–	100,0
BUWOG:		
Hypothekendarlehen	–	1.901,8
Victoria Park:		
Unternehmensanleihen (Bond)	–	95,7
Hypothekendarlehen	–	780,2
	14.060,5	**19.692,7**

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

Begebung von Anleihen aus der EMTN–Daueremission (European Medium Term Notes Program)

Auf Basis des Emissions-Rahmenvertrages vom 20. April 2017 mit Nachträgen vom 30. August 2017, 09. November 2017 und 05. Januar 2018 (15.000.000.000 € Debt Issuance Programme) hat Vonovia über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft im Januar 2018 zwei Anleihen in Höhe von jeweils 500 Mio. € begeben. Die Emission der Anleihen erfolgte zu einem Ausgabekurs von 99,330 %, einem Kupon von 0,75 % und einer Laufzeit von sechs Jahren für die eine Tranche sowie zu einem Ausgabekurs von 99,439 %, einem Kupon von 1,50 % und einer Laufzeit von zehn Jahren für die andere Tranche.

Auf Basis des aktualisierten Emissions-Rahmenvertrages vom 14. März 2018 (20.000.000.000 € Debt Issuance Programme) hat Vonovia über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft im März 2018 Anleihen in vier Tranchen über insgesamt 2.100 Mio. € begeben. Die Emission der Anleihen erfolgte (1.) in Höhe von 600 Mio. € zu einem Ausgabekurs von 100,00 %, einem Kupon zum 3-Monats-EURIBOR zzgl. Marge und einer Laufzeit von 4,75 Jahren, (2.) in Höhe von 500 Mio. € zu einem Ausgabekurs von 99,188 %, einem Kupon von 1,50 % und einer Laufzeit von acht Jahren, (3.) in Höhe von 500 Mio. € zu einem Ausgabekurs von 98,967 %, einem Kupon von 2,125 % und einer Laufzeit von zwölf Jahren sowie (4.) in Höhe von 500 Mio. € zu einem Ausgabekurs von 97,896 %, einem Kupon von 2,75 % und einer Laufzeit von zwanzig Jahren.

Commercial Paper Program

Auf Basis des Commercial-Paper-Rahmenvertrages vom November 2017 (500.000.000 € Multi-Currency Commercial Paper Program) hat Vonovia über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft Schuldverschreibung begeben, die im 1. Halbjahr 2018 fällig wurden.

Working Capital Facility

Im Dezember 2017 hat Vonovia mit der Commerzbank AG, Frankfurt am Main einen Vertrag über einen Kreditrahmen in Höhe von 250 Mio. € und einer Laufzeit bis Dezember 2020 abgeschlossen. Diese unbesicherte Kreditlinie wird auf EURIBOR-Basis zuzüglich Margenaufschlag verzinst und war zum 30. Juni 2018 mit 100,0 Mio. € in Anspruch genommen.

17 Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung

Die Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung beinhalten 114,2 Mio. € (31.12.2017: 7,7 Mio. €) Finanzierungsbeiträge von Mietern. Bei den Finanzierungsbeiträgen handelt es sich um Beiträge die in Österreich für geförderte Wohnungen von Mietern erhoben werden, diese werden bei Beendigung des Mietverhältnisses abzüglich eines Verwohnungsbeitrages zurückerstattet. Der rückerstattete Betrag darf von Nachmietern wieder erhoben werden. In der Regel handelt es sich um Mietverhältnisse, die jederzeit gekündigt werden können, daher werden diese Verbindlichkeiten kurzfristig ausgewiesen.

Im Vorjahr wurden die entsprechenden Beträge für Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung aufgrund ihrer geringen Höhe in den erhaltenen Anzahlungen innerhalb der sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Darüber hinaus umfassen die Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung 40,7 Mio. € (31.12.2017: 0,0 Mio. €) von Mietern eingezahlte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB). Diese werden in Österreich zur Finanzierung der Kosten von Modernisierungsmaßnahmen vom Mieter gezahlt. Die Zahlung ist abhängig vom Alter des Gebäudes und innerhalb von 20 Jahren ab Erhalt für Modernisierungsmaßnahmen zu verbrauchen, ansonsten ist eine Rückzahlung an den Mieter vorzunehmen.

18 Sonstige Verbindlichkeiten

Der Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten von 105,9 Mio. € zum 31. Dezember 2017 auf 758,8 Mio. € zum 30. Juni 2018 resultiert im Wesentlichen aus der Kaufpreisverbindlichkeit für angediente BUWOG-Aktien in Höhe von 443,9 Mio. €.

Sonstige Erläuterungen und Angaben

19 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen:

in Mio. €	Buchwerte 30.06.2018
Vermögenswerte	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	865,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	239,8
Forderungen aus Vermietung	45,3
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4,5
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten (Development)	151,4
Finanzielle Vermögenswerte	
Gemeinschaftsunternehmen, die at equity bewertet werden	15,7
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,4
Sonstige Ausleihungen	20,0
Dividenden von übrigen Beteiligungen	13,5
Langfristige Wertpapiere	3,8
Übrige Beteiligungen	728,1
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	8,1
Schulden	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	208,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	19.774,6
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	359,1
Freistehende Zinsswaps	55,2
Sonstige Swaps	16,7
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	99,3
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	38,4

Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9						
Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs-neutral mit Reklassifizierung	Fair Value erfolgs-neutral ohne Reklassifizierung	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Fair Value 30.06.2018	Fair-Value-Hierarchiestufe
865,8					865,8	1
239,8					239,8	2
45,3					45,3	2
4,5					4,5	2
151,4					151,4	2
				15,7	15,7	n.a.
33,4					51,1	2
20,0					20,1	2
13,5					13,5	2
			3,8		3,8	1
			728,1		728,1	2
	-11,3	19,4			8,1	2
208,4					208,4	2
19.774,6					20.349,0	2
	359,1				359,1	3
	55,2				55,2	2
	1,2	15,5			16,7	2
				99,3	200,0	2
38,4					38,4	2

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs-kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2017
Vermögenswerte		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
Kassenbestände und Bankguthaben	LaR	266,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	LaR	201,2
Forderungen aus Vermietung	LaR	32,2
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	LaR	1,5
Finanzielle Vermögenswerte		
Gemeinschaftsunternehmen, die at equity bewertet werden	n.a.	7,0
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	LaR	33,4
Sonstige Ausleihungen	LaR	4,3
Langfristige Wertpapiere	AfS	3,6
Übrige Beteiligungen	AfS	644,7
Derivative finanzielle Vermögenswerte		
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n.a.	5,5
Schulden		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	133,1
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	14.060,5
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten		
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	FLHfT	4,2
Sonstige Swaps	n.a.	8,9
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	99,3
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	FLAC	33,9

Loans and Receivables	LaR
Available for Sale Financial Assets	AfS
Financial Liabilities Held for Trading	FLHfT
Financial Liabilities measured at Amortized Cost	FLAC

Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9						
Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs-neutral mit Reklassifizierung	Fair Value erfolgs-neutral ohne Reklassifizierung	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Fair Value 31.12.2017	Fair-Value-Hierarchiestufe
266,2					266,2	1
201,2					201,2	2
32,2					32,2	2
1,5					1,5	2
				7,0	7,0	n.a.
33,4					54,0	2
4,3					4,3	2
			3,6		3,6	1
			644,7		644,7	2
	-11,3	16,8			5,5	2
133,1					133,1	2
14.060,5					14.713,7	2
	4,2				4,2	3
	-1,7	10,6			8,9	2
				99,3	203,5	2
33,9					33,9	2

Nachfolgend berichten wir über die finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht unter IFRS 9 fallen:

> Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19: Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen in Höhe von 5,0 Mio. € (31.12.2017: 5,3 Mio. €).
> Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung 0,6 Mio. € (31.12.2017: 1,1 Mio. €).
> Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen 514,1 Mio. € (31.12.2017: 513,7 Mio. €).

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. €	30.06.2018	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	40.992,2			40.992,2
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	3,8	3,8		
Übrige Beteiligungen	728,1	696,4	31,7	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	155,0		155,0	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	8,1		8,1	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/ Ausgleichsansprüchen	359,1			359,1
Cashflow Hedges	16,7		16,7	
Freistehende Derivate	55,2		55,2	

in Mio. €	31.12.2017	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	33.182,8			33.182,8
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	3,6	3,6		
Übrige Beteiligungen	644,7	613,3	31,4	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	142,6		142,6	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	5,5		5,5	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	4,2			4,2
Cashflow Hedges	8,9		8,9	

Vonovia bewertet ihre Investment Properties grundsätzlich anhand der Discounted-Cash-Flow (DCF)-Methodik (Stufe 3). Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse sind dem Kapitel (13) „Investment Properties“ zu entnehmen.

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).

Hinsichtlich der Finanzinstrumente kam es gegenüber der Vergleichsperiode zu keinen Wechseln zwischen den Hierarchiestufen.

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

Zur Bewertung der Finanzinstrumente werden zunächst Zahlungsströme kalkuliert und diese Zahlungsströme nachfolgend diskontiert. Zur Diskontierung wird neben dem tenorspezifischen 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 Zinswaps das eigene Kreditrisiko relevant. Dieses wird für die wesentlichen Risiken aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und liegt in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 15 und 135 Basispunkten. Hinsichtlich der positiven Marktwerte der Währungsswaps wurde ein Kontrahentenrisiko von 60 Basispunkten berücksichtigt.

Die kalkulierten Zahlungsströme der 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).

Der beizulegende Zeitwert der Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten 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.

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

		Änderung	Veränderungen			
in Mio. €	Stand 01.01	Konsolidierungskreis	erfolgswirksam	zahlungswirksam	erfolgsneutral	Stand 30.06.
2018						
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/ Ausgleichsansprüchen	4,2	356,2	-1,3	–	–	**359,1**
2017	Stand 01.01.					Stand 31.12
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/ Ausgleichsansprüchen	**57,2**	10,1	-13,9	-1,3	-47,9	**4,2**

Bei dem Zugang im Rahmen der Änderung des Konsolidierungskreises handelt es sich um die Akquisitionen der BUWOG und der Victoria Park.

Im Rahmen der Erstkonsolidierung der BUWOG wurden Andienungsrechte für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile in Höhe von 35,2 Mio. € übernommen.

Bei den weiteren Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten in Höhe von 321,0 Mio. € handelt es sich um mit dem Anteilserwerb der Victoria Park zusammenhängende Transaktionen. Im Kontext der verlängerten Annahmefrist wird den ausstehenden Aktionären das Recht eingeräumt, ihre Aktien bis zum 3. Juli 2018 anzudienen.

Für weitere Informationen verweisen wir auf Kapitel (2) „Unternehmenszusammenschlüsse“ und Kapitel (22) „Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“.

20 Finanzrisikomanagement

Währungsrisiken

Die im Zusammenhang mit der Begebung der noch bestehenden US-Dollar-Anleihe entstandenen zahlungswirksamen Währungsrisiken wurden durch den zeitgleichen Abschluss von Fremdwährungsswaps (Cross Currency Swaps) ausgeschaltet. Fest stehende und zu erwartende Kaufpreiszahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Victoria Park wurden durch den Abschluss von Devisentermingeschäften abgesichert. Darüber hinaus sind Währungsschwankungen aus dem operativen Geschäft in Schwedischen Kronen (SEK) zu erwarten. Vonovia unterliegt ansonst im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit keinen weiteren wesentlichen Währungsrisiken.

Die weiteren bestehenden finanziellen Risiken von Vonovia haben sich seit dem 31. Dezember 2017 nicht wesentlich verändert und sind detailliert im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 beschrieben.

21 Segmentberichterstattung

Die Geschäftsaktivitäten der BUWOG werden aktuell in den Vonovia Konzern integriert. Aus diesem Grunde wird der Erlösbeitrag des BUWOG-Geschäftes für die Halbjahresberichterstattung zunächst dem Segment „Sonstiges“ zugeordnet, anschließend wird der Ergebnisbeitrag der BUWOG in der Überleitunung zum Periodenergebnis in einer Zeile und in Summe als EBITDA IFRS BUWOG hinzuaddiert. Es ist vorgesehen, dass mit vorläufigem Abschluss der Integration der BUWOG ein neues Steuerungssystem, und damit auch eine neue Struktur der Segmentberichterstattung, im Rahmen der Berichterstattung zum 3. Quartal 2018 vorgestellt wird.

Um die Überleitung der Umsätze der Segmente zum Konzern in der Segmentberichterstattung sicherzustellen, werden die gesamten Umsätze der BUWOG in allen Geschäftsfeldern in der Spalte Sonstiges abgebildet und in den operativen Kosten analog wieder korrigiert. Damit stellt das ausgewiesene bereinigte EBITDA ausschließlich die Werte Vonovia ohne BUWOG dar.

Die Segmentinformationen stellen sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

in Mio. €	Bewirtschaftung	Value-add Business	Vertrieb	Sonstiges*	Konzern
01.01.–30.06.2018					
Segmentumsätze	**838,8**	**610,4**	**354,2**	**-60,6**	**1.742,8**
davon externe Umsätze	838,8	88,3	354,2	461,5	1.742,8
davon interne Umsätze		522,1		-522,1	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-321,2		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			26,7		
Aufwendungen für Instandhaltung	-131,6				
Operative Kosten	-110,2	-558,7	-11,4	44,5	
Bereinigtes EBITDA	**597,0**	**51,7**	**48,3**	**-16,1**	**680,9**
Sondereinflüsse					-50,5
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien					7,8
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen					13,9
EBITDA IFRS BUWOG**					**40,7**
EBITDA IFRS**					**692,8**
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties**					1.372,9
Abschreibungen**					-23,3
Erträge aus sonstigen Beteiligungen**					-21,4
Finanzerträge**					26,6
Finanzaufwendungen**					-200,9
EBT**					**1.846,7**
Ertragsteuern**					-646,7
Periodenergebnis**					**1.200,0**

in Mio. €	Bewirtschaftung	Value-add Business	Vertrieb	Sonstiges*	Konzern
01.01.–30.06.2018					
Segmentumsätze	**838,8**	**610,4**	**354,2**	**-60,6**	**1.742,8**
davon Deutschland	827,0	610,4	323,4	-155,1	1.605,7
davon Österreich	10,7		5,4	94,4	110,5
davon übrige Länder	1,1		25,4	0,1	26,6

* Bei den Erträgen in den Segmenten Bewirtschaftung, Value-add Business 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 sowie aus Konsolidierungseffekten zusammen. Diese sind nicht Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung an den Vorstand und werden daher in der Spalte „Sonstiges" ausgewiesen.

** Alle Kennzahlen nur für Vonovia Konzern ohne BUWOG und Victoria Park außer mit ** gekennzeichnete Kennzahlen inklusive BUWOG. Ausweis des gesamten Umsatzes BUWOG unter Sonstiges, Korrektur in gleicher Höhe bei operativen Kosten in Sonstiges, somit kein Effekt auf bereinigtes EBITDA.

in Mio. €	Bewirtschaftung	Value-add Business	Vertrieb	Sonstiges*	Konzern
01.01.–30.06.2017					
Segmentumsätze	**833,2**	**483,8**	**701,9**	**-124,6**	**1.894,3**
davon externe Umsätze	833,2	80,1	701,9	279,1	1.894,3
davon interne Umsätze		403,7		-403,7	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-664,9		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			20,1		
Aufwendungen für Instandhaltung	-127,3				
Operative Kosten	-132,4	-438,2	-12,8	113,1	
Bereinigtes EBITDA	**573,5**	**45,6**	**44,3**	**-11,5**	**651,9**
Sondereinflüsse					-46,3
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien					32,9
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen					12,9
EBITDA IFRS					**651,4**
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties					1.164,7
Abschreibungen					-14,9
Erträge aus sonstigen Beteiligungen					-19,4
Finanzerträge					43,7
Finanzaufwendungen					-172,9
EBT					**1.652,6**
Ertragsteuern					-588,0
Periodenergebnis					**1.064,6**

in Mio. €	Bewirtschaftung	Value-add Business	Vertrieb	Sonstiges*	Konzern
01.01.–30.06.2017					
Segmentumsätze	**833,2**	**483,8**	**701,9**	**-124,6**	**1.894,3**
davon Deutschland	809,4	483,8	462,8	-132,4	1.623,6
davon Österreich	22,7		238,6	7,7	269,0
davon übrige Länder	1,1		0,5	0,1	1,7

* Bei den Erträgen in den Segmenten Bewirtschaftung, Value-add Business 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 sowie aus Konsolidierungseffekten zusammen. Diese sind nicht Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung an den Vorstand und werden daher in der Spalte „Sonstiges" ausgewiesen.

Für den Berichtszeitraum stellten sich die Sondereinflüsse im Einzelnen wie folgt dar:

in Mio. €	01.01.–30.06.2017	01.01.–30.06.2018
Geschäftsmodelloptimierung/Entwicklung neuer Geschäftsfelder	9,4	7,7
Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten*	28,9	29,7
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	0,9	-0,2
Abfindungen/Altersteilzeitprogramme	7,1	13,3
Summe Sondereinflüsse**	**46,3**	**50,5**

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

** Vonovia Konzern originäre Sondereinflüsse der BUWOG und Victoria Park. Enthält Akquisitions- und Integrationskosten für BUWOG und Victoria Park, die beim Vonovia Konzern ohne BUWOG und Victoria Park anfallen.

22 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Rahmen des öffentlichen Übernahmeangebots der Vonovia SE an die Aktionäre der Victoria Park AB wurden Vonovia bis zum Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist am 18. Juni 2018 63,8 % des Aktienkapitals bzw. 58,7 % der Stimmrechte angedient (darin enthalten sind zwei Call-Optionen über 9,9 % des Aktienkapitals bzw. 12,3 % der Stimmrechte). Während der verlängerten Andienungsfrist bis zum 3. Juli 2018 wurden Vonovia weitere 1,8 % des Aktienkapitals bzw. 2,0 % der Stimmrechte angedient sowie bis zur Höhe des Angebotspreises Aktien im Umfang von 0,6 % des Aktienkapitals bzw. 0,3 % der Stimmrechte am Markt erworben. Der Vollzug des Angebots für die in der verlängerten Annahmefrist angedienten Aktien wurde am 11. Juli 2018 durchgeführt.

Auf Basis des aktualisierten Emissions-Rahmenvertrages vom 14. März 2018 mit Nachtrag vom 22. Juni 2018 (20.000.000.000 € Debt Issuance Programme) hat Vonovia über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft am 3. Juli 2018 (Handelstag: 26. Juni 2018) eine Anleihe über 500 Mio. € begeben. Die Emission der Anleihe erfolgte zu einem Ausgabekurs von 99,437 %, einem Kupon von 0,875 % und einer Laufzeit von fünf Jahren.

Am 20. Juli 2018 wurden von der Heubeck AG die neuen Heubeck-Richttafeln RT 2018 G veröffentlicht. Diese basieren auf den neuesten Statistiken der Rentenversicherung und des Statistischen Bundesamtes. Sie bilden die in Deutschland allgemein anerkannte Rechnungsgrundlage zur bilanziellen Bewertung von Pensionsverpflichtungen, so auch bei Vonovia. Die berücksichtigte durchschnittliche Lebenserwartung ist weiter angestiegen, jedoch nicht so stark wie in der Vergangenheit. Anpassungen werden im Konzernabschluss von Vonovia als Neubewertung der Nettoschuld im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die BUWOG hat am 12. August 2018 bekanntgegeben, dass im Rahmen des eingeleiteten Gesellschafter-Ausschlussverfahrens der BUWOG die angemessene Barabfindung für die auszuschließenden Minderheitsaktionäre durch die Vorstände von BUWOG und Vonovia mit 29,05 € je Aktie festgesetzt wurde. Die Angemessenheit der Barabfindung (u. a.) unterliegt noch einer Prüfung durch den gerichtlich bestellten sachverständigen Prüfer. Die ordentliche Hauptversammlung der BUWOG, auf der unter anderem die Übertragung der Aktien der Minderheitsgesellschafter auf den Hauptgesellschafter beschlossen werden soll, wird voraussichtlich am 2. Oktober 2018 stattfinden.

Bochum, den 24. August 2018

Rolf Buch (CEO)

Klaus Freiberg (COO)

Helene von Roeder (CFO)

Daniel Riedl (CDO)

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die Vonovia SE, Bochum

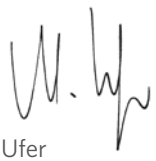
Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Konzernanhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Vonovia SE, Bochum, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2018, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 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 Vorschriften 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.

Düsseldorf, den 29. August 2018

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Ufer
Wirtschaftsprüfer



Bornhofen
Wirtschaftsprüfer

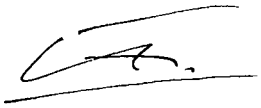
Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernzwischenabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten 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."

Bochum, den 24. August 2018



Rolf Buch
(CEO)



Klaus Freiberg
(COO)



Helene von Roeder
(CFO)



Daniel Riedl
(CDO)

Bestandsinformationen

Vonovia bewirtschaftet zum 30. Juni 2018 einen eigenen Immobilienbestand mit einem Verkehrswert von 41,7 Mrd. €. Unsere Wohnungen befinden sich überwiegend in Regionen mit positiven wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungsperspektiven.

Portfoliostruktur

	Verkehrswert*				
30.06.2018	(in Mio. €)	(in €/m²)	Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m²)
Strategic	**34.396,3**	**1.565**	**343.309**	**2,6**	**6,42**
Aktives Management	12.976,2	1.546	126.039	2,6	6,54
Modernisierung	21.420,1	1.577	217.270	2,6	6,35
Privatisierung	**1.477,3**	**1.593**	**13.183**	**4,1**	**6,22**
Verkauf	**586,0**	**864**	**10.167**	**5,1**	**5,34**
Vonovia Deutschland	**36.459,6**	**1.546**	**366.659**	**2,7**	**6,38**
Vonovia Österreich	**2.468,3**	**1.299**	**23.215**	**4,2**	**4,56**
Vonovia Schweden	**1.599,0**	**1.462**	**14.052**	**1,4**	**8,83**

Verteilung des strategischen Wohnungsbestands nach Regionalmärkten**

	Verkehrswert*				
30.06.2018	(in Mio. €)	(in €/m²)	Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m²)
Regionalmarkt					
Berlin	6.327,9	2.183	44.010	1,9	6,46
Rhein-Main-Gebiet	3.650,4	2.022	27.821	2,4	7,83
Rheinland	3.376,2	1.650	29.699	3,0	6,91
Südliches Ruhrgebiet	3.124,4	1.140	43.836	3,4	5,76
Dresden	2.980,0	1.275	38.576	2,8	5,88
Hamburg	2.347,6	1.796	20.095	1,7	6,80
München	1.901,7	2.900	9.695	0,9	7,88
Stuttgart	1.825,9	1.989	14.116	1,9	7,65
Kiel	1.815,6	1.289	23.475	2,0	6,00
Hannover	1.510,9	1.448	16.261	2,8	6,31
Nördliches Ruhrgebiet	1.442,1	873	26.394	3,6	5,49
Bremen	1.036,1	1.365	12.090	3,5	5,54
Leipzig	808,5	1.303	9.166	5,1	5,85
Westfalen	723,2	1.164	9.475	2,5	5,77
Freiburg	554,1	1.984	4.044	1,7	7,12
Sonstige strategische Standorte	2.347,7	1.359	26.648	2,8	6,40
Gesamt strategische Standorte Deutschland	**35.772,3**	**1.567**	**355.401**	**2,7**	**6,41**
Österreich	2.468,3	1.299	23.215	4,2	4,56
Schweden	1.599,0	1.462	14.052	1,4	8,83

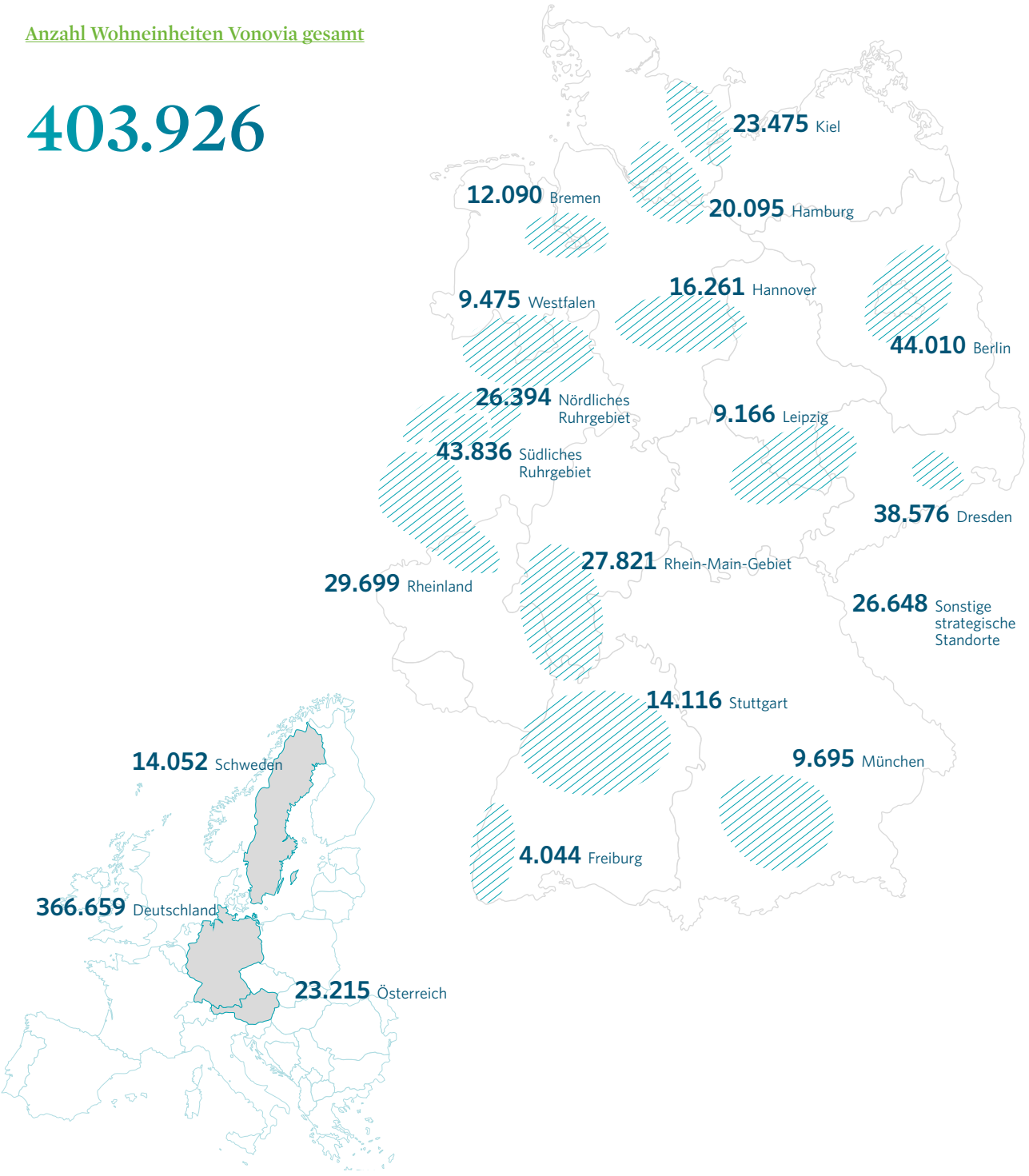
* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 1.205,4 Mio. €, davon 461,7 Mio. € Development, 329,4 Mio. € unbebaute Grundstücke, 15,1 Mio. € vergebene Erbbaurechte, 251,9 Mio. € Anlagen im Bau und 147,3 Mio. € Sonstiges.

** 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 Vonovia gesamt

403.926



Kontakt

Vonovia SE

Universitätsstraße 133
44803 Bochum
Tel. +49 234 314-0
Fax +49 234 314-1314
info@vonovia.de
www.vonovia.de

Ihre Ansprechpartner

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

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

Finanzkalender

31. August 2018
Veröffentlichung der Halbjahres-Kennzahlen 2018

6. Dezember 2018
Veröffentlichung der 9-Monats-Kennzahlen 2018

Hinweis

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

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

Disclaimer

Dieser 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 2017 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Bericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Vonovia SE dar.

Impressum

Herausgeber: Der Vorstand der Vonovia SE

Konzept und Realisierung:
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Übersetzung: EnglishBusiness AG, Hamburg

Stand: August 2018
© Vonovia SE, Bochum

www.vonovia.de