

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	9M 2017	9M 2016	Veränderung in %	12M 2016
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	1.249,4	1.156,1	8,1	1.538,1
Bereinigtes EBITDA Operations	922,1	832,3	10,8	1.094,0
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	865,9	794,1	9,0	1.046,2
Bereinigtes EBITDA Value-add Business*	76,0	45,1	68,5	57,0
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	-19,8	-6,9	187,0	-9,2
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	951,2	988,2	-3,7	1.227,9
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	81,3	65,5	24,1	92,5
Bereinigtes EBITDA	1.003,4	897,8	11,8	1.186,5
EBITDA IFRS	945,5	825,9	14,5	1.083,7
FFO 1	690,5	571,6	20,8	760,8
davon entfallen auf Anteilseigner von Vonovia	650,6	536,2	21,3	713,4
davon entfallen auf Hybridkapitalgeber von Vonovia	30,0	30,0	-	40,0
davon entfallen auf nicht beherrschende Anteilseigner	9,9	5,4	83,3	7,4
FFO 2	748,0	604,0	23,8	823,8
AFFO	640,2	524,3	22,1	689,2
FFO 1 pro Aktie in €**	1,42	1,23	15,4	1,63
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	1.164,7	-	-	3.236,1
EBT	1.869,0	455,4	310,4	3.859,8
Periodenergebnis	1.205,2	278,3	333,1	2.512,9
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	719,0	636,7	12,9	828,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.165,2	326,5	-	416,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-754,8	-2.953,0	-74,4	-2.812,4
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung	752,8	516,7	45,7	792,4
davon Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen	244,2	232,1	5,2	320,1
davon Modernisierung (inkl. Neubau)	508,6	284,6	78,7	472,3

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €	30.09.2017	30.09.2016	Veränderung in %	31.12.2016
Verkehrswert des Immobilienbestands	30.948,1	23.851,1	29,8	27.115,6
Bereinigter NAV	16.263,5	11.016,9	47,6	14.328,2
Bereinigter NAV pro Aktie in €**	33,53	23,64	41,8	30,75
LTV in %	42,4	47,1	-4,7 pp	41,6

Nicht-finanzielle Kennzahlen	9M 2017	9M 2016	Veränderung in %	12M 2016
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	413.703	397.254	4,1	392.350
davon eigene Wohnungen	350.134	337.720	3,7	333.381
davon Wohnungen Dritter	63.569	59.534	6,8	58.969
Anzahl erworbener Einheiten	24.847	2.440	918,3	2.815
Anzahl verkaufter Einheiten	8.304	21.922	-62,1	26.631
davon Verkäufe Privatisierung	1.704	2.150	-20,7	2.701
davon Verkäufe Non-Core	6.600	19.772	-66,6	23.930
Leerstandsquote in %	2,9	2,8	0,1 pp	2,4
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	6,19	5,94	4,2	6,02
Mietsteigerung organisch in %	3,9	2,8	1,1 pp	3,3
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. September/31. Dezember)	8.378	7.074	18,4	7.437

EPRA Kennzahlen in Mio. €	30.09.2017	30.09.2016	Veränderung in %	31.12.2016
EPRA NAV	19.195,3	13.735,8	39,7	17.047,1
EPRA NAV pro Aktie in €**	39,57	29,48	34,2	36,58

* vormals „Bereinigtes EBITDA Extension“

** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.09.2017: 485.100.826, 30.09.2016: 466.000.624, 31.12.2016: 466.000.624

Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten 2017

- 2** Im Überblick
- 4** Vonovia SE am Kapitalmarkt
- 6** Umfeldentwicklung
- 8** Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten neun Monaten 2017
- 18** Erwartete Entwicklung im weiteren Geschäftsjahr

Verkürzter Konzern- zwischenabschluss

- 22** Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 23** Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 24** Konzernbilanz
- 26** Konzern-Kapitalflussrechnung

Informationen

- 28** Bestandsinformationen
- 30** Kontakt
- 31** Finanzkalender

Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten 2017

- 4** Vonovia SE am Kapitalmarkt
- 6** Umfeldentwicklung
- 8** Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten neun Monaten 2017
- 18** Erwartete Entwicklung im weiteren Geschäftsjahr

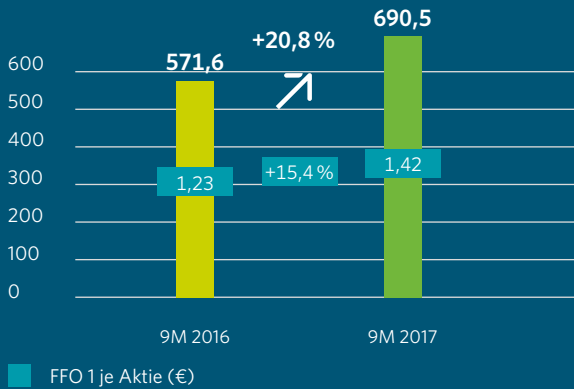
Im Überblick

Das Jahr 2017 verläuft für Vonovia in den ersten neun Monaten sehr erfolgreich. Mit über 500 Mio. € Investitionen in die Modernisierung unserer Bestände sowie in Neubauprojekte ist das Investitionsprogramm der Treiber unseres organischen Wachstums von fast 4 %. Das conwert-Portfolio ist operativ vollständig integriert und das Value-add Business entwickelt sich in den ersten neun Monaten wie erwartet positiv. Diese Erfolge resultieren in einem Anstieg des FFO 1 von 20,8 % im Vergleich zum Vorjahresquartal.

Nachhaltige Ertragskraft gesteigert

FFO 1

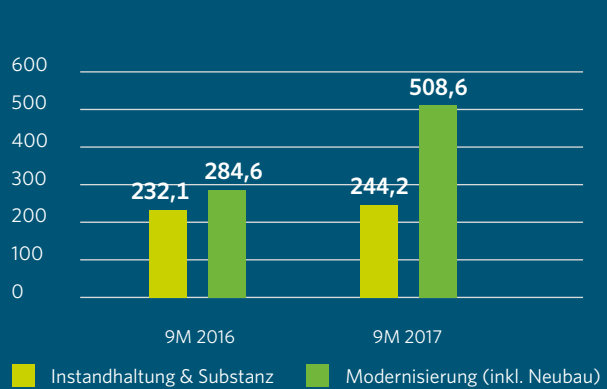
in Mio. €



Deutlicher Anstieg der Modernisierungsleistung

Investitionen

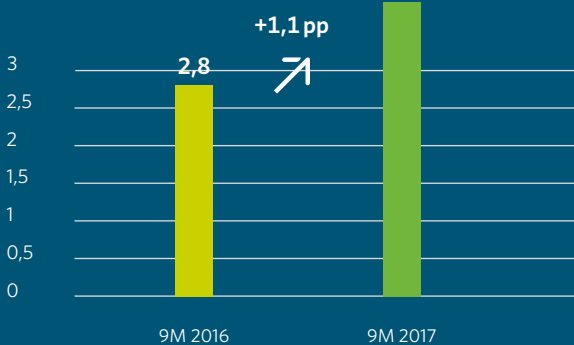
in Mio. €



Organisches Mietenwachstum

Mietsteigerung organisch

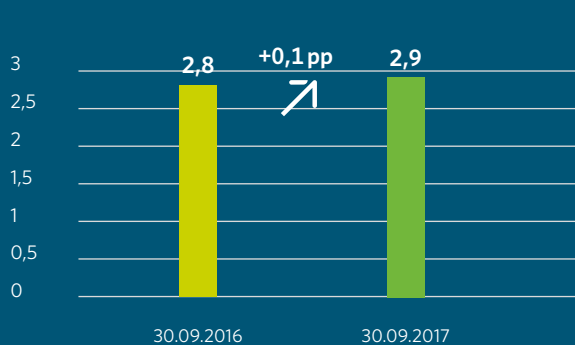
in %



Leerstand investitionsbedingt leicht erhöht

Leerstandsquote

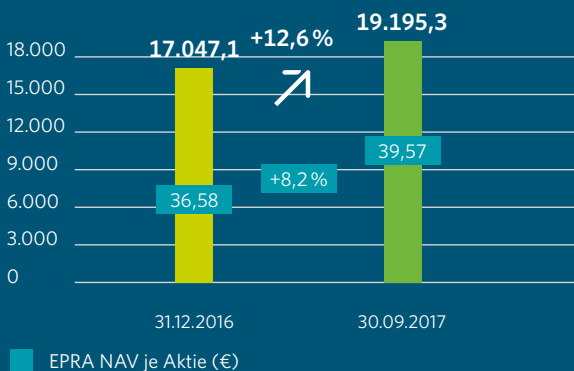
in %



Nettovermögen durch Periodenergebnis und Einbeziehung der conwert erhöht

EPRA NAV

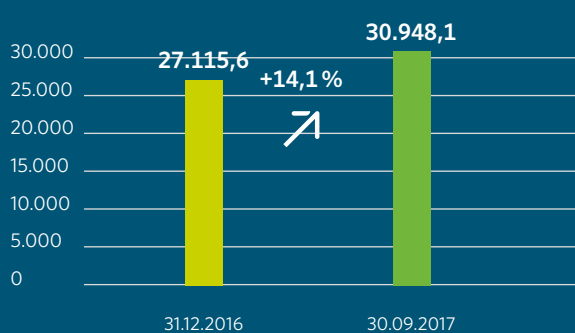
in Mio. €



Anstieg des Immobilienvermögens durch Wertsteigerungen und conwert

Verkehrswert des Immobilienbestands

in Mio. €



Vonovia SE am Kapitalmarkt

Die Vonovia Aktie

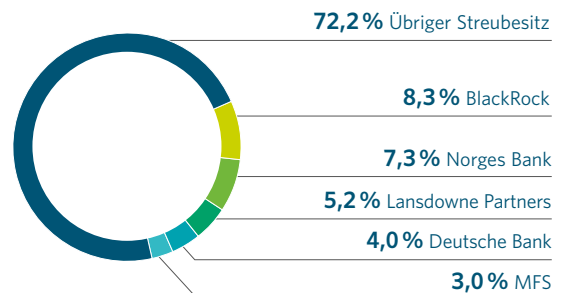
Das attraktive Risiko-Rendite-Profil von in Deutschland notierten Wohnungsgesellschaften im Allgemeinen und die gute Geschäftsentwicklung von Vonovia im Besonderen führten in den ersten neun Monaten 2017 zu einer nachhaltigen Nachfrage nach Vonovia-Aktien. In den ersten neun Monaten 2017 stieg die Vonovia Aktie gegenüber dem Schlusskurs vom 30. Dezember 2016 um 16,5 % auf 36,00 €. Im gleichen Zeitraum verbesserte sich der DAX um 11,7 % auf 12.828,8 Punkte. Der EPRA Europe legte um 3,5 % auf 2.125,64 Punkte zu.

Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum 30. September 2017 rund 17,5 Mrd. €.

Aktionärsstruktur

Streubesitz und Verteilung wesentlicher Anteilseigner

(per 30.09.2017)

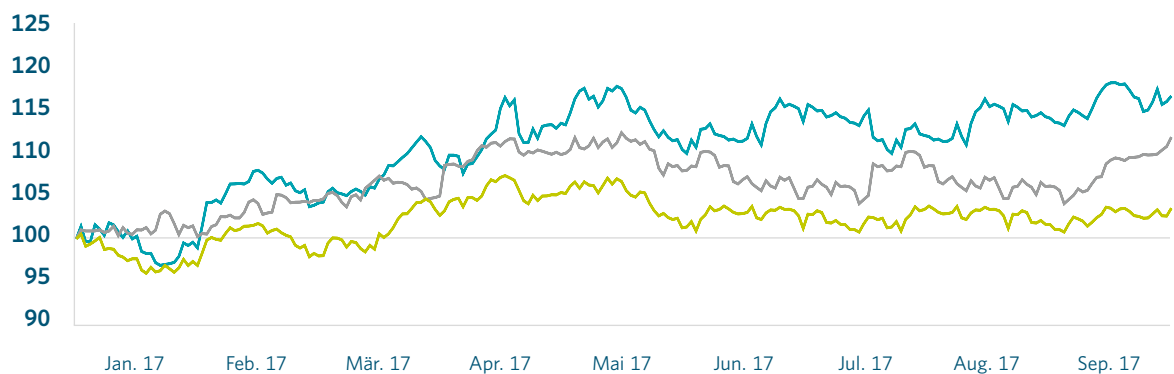


Kursentwicklung 9M 2017

■ Vonovia SE ■ DAX ■ FTSE EPRA Europe 31.12.2016 bis 30.09.2017

Quelle: FactSet

in %



Nach der Streubesitz-Definition der Deutschen Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank (Finanzministerium für den Staat Norwegen) nicht dem Freefloat zuzurechnen. Am 30. September 2017 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 92,7%.

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

Investor-Relations-Aktivitäten

In den ersten neun Monaten 2017 spielten in der Kommunikation mit Investoren insbesondere die folgenden Themen eine bedeutende Rolle: Immobilienbewertung, Investitionsprogramm, innovative Bewirtschaftung von Immobilien, Immunität des Geschäftsmodells der Vonovia SE gegenüber makroökonomischen Schwankungen, Stellenwert von Akquisitionen und organischem Wachstum sowie die Übernahme der conwert Immobilien Invest SE. Aus diesen Diskussionen haben wir auch die Anregung übernommen, unser wohnungsnahes Dienstleistungsgeschäft nicht länger Extension zu nennen, sondern dieses mit Value-add Business zu betiteln.

Vonovia hat in den ersten neun Monaten 2017 an insgesamt 20 Investorenkonferenzen und 13 Roadshows an den wichtigen europäischen, nordamerikanischen und asiatischen Finanzmarktplätzen teilgenommen. 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 unserer 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.

Im weiteren Verlauf dieses Jahres werden wir unsere offene Kommunikation gegenüber dem Kapitalmarkt fortsetzen. Diverse Roadshows und Konferenzen sind bereits geplant; sie können dem Finanzkalender auf unserer Investor-Relations-Webseite entnommen werden.

Analysteneinschätzungen

Innerhalb der ersten neun Monate 2017 verfassten 30 nationale und internationale Analysten Studien über Vonovia. Der durchschnittliche Zielkurs lag bei 39,50 €. Es sprachen 62% eine Kauf-Empfehlung und 38% eine Halten-Empfehlung aus. Eine Verkaufseinstufung für die Aktie lag nicht vor.

☞ <http://investoren.vonovia.de>

Informationen zur Aktie

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €
Gesamtaktienanzahl	485 Millionen
Grundkapital in €	485.100.826 €
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 30.09.2017	DAX (1,6%), Stoxx Europe 600 (0,2%), MSCI Germany (1,4%), GPR 250 (1,4%), FTSE EPRA/NAREIT Europe Index (8,3%)

Umfeldentwicklung

Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche – deutsche Wirtschaft weiter von konjunktureller Dynamik geprägt

Die deutsche Wirtschaft entwickelt sich weiter mit einer hohen Dynamik: Wie berichtet lag das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im 2. Quartal 2017 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 0,6 % höher als im Vorquartal, nachdem es im 1. Quartal 2017 sogar um 0,7 % gegenüber dem Vorquartal gestiegen war, wie aus neuesten Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) hervorgeht (statt ursprünglich berechnet 0,6 %). Für das 3. Quartal 2017 geht das Institut für Weltwirtschaft Kiel (IfW) von einer Fortsetzung der konjunkturellen Dynamik und einem weiteren Anstieg des BIP um 0,6 % aus.

Positive Impulse kommen dabei vor allem aus dem Inland: Nachdem sowohl die privaten Haushalte als auch der Staat ihre Konsumausgaben im 2. Quartal 2017 deutlich erhöhten, waren es im 3. Quartal 2017 hauptsächlich die Investitionen, die zulegten: In Ausrüstungen, Bauten und sonstige Anlagen wurde jeweils mehr investiert als im Quartal zuvor. Nach vorläufigen Berechnungen konnten im 3. Quartal 2017 auch die Exporte erheblich gesteigert werden, sodass die bremsende Wirkung der außenwirtschaftlichen Entwicklung im Vorquartal, bedingt durch die erheblich stärker zunehmenden preisbereinigten Importe, wieder aufgefangen werden konnte. Auch in anderen Wirtschaftsbereichen, insbesondere in den meisten Dienstleistungssektoren, setzt sich der Aufschwung fort. Durch die nochmals spürbar zugenommene gesamtwirtschaftliche Kapazitätsauslastung operieren

vor allem Industrieunternehmen und die Bauwirtschaft seit Längerem an der Kapazitätsgrenze.

Der ifo Geschäftsklimaindex hat sich im September dennoch geringfügig eingetrübt (115,2 Punkte nach 115,9 Punkten im August), was vor allem auf die zurückgenommenen Erwartungen im Verarbeitenden Gewerbe und Großhandel zurückzuführen ist. Im Bauhauptgewerbe hingegen erreichte er einen neuen Rekordwert. Insgesamt liegt der Index damit weiter auf einem historisch gesehen hohen Niveau.

Mit einer wirtschaftlichen Vollauslastung ist das Risiko des Eintritts in eine zyklische Abwärtsbewegung verbunden. Exogene Einflussfaktoren dürften weiterhin vor allem die unklaren Bedingungen des EU-Austritts Großbritanniens sein, dessen Negativwirkungen erst mittelfristig offenbart werden, sowie das unkalkulierbare Risiko für die Finanzmärkte, das der Nordkorea-Konflikt birgt. Auch wenn einige Anzeichen zu erkennen sind, dass die Europäische Zentralbank (EZB) langsam den Ausstieg aus der ultraexpansiven Geldpolitik avisiert, belässt sie den Leitzins mit Verweis auf Inflationsrisiken weiterhin auf dem Rekordtief von 0,0 %.

Der Arbeitsmarkt entwickelte sich weiter positiv: Die Zahl der Erwerbstätigen war nach Angaben des Statistischen Bundesamts im August 2017 um 692.000 höher als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die für September 2017 von der Bundesagentur für Arbeit veröffentlichte Arbeitslosenquote von 5,5 % lag um 0,4 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert.

Die Verbraucherpreisentwicklung zieht bereits seit Ende letzten Jahres leicht, aber merklich an. Im September 2017 liegt die Inflationsrate gemessen am Verbraucherpreisindex voraussichtlich bei 1,8%. Getrieben wird die Inflationsrate vor allem durch die Preisentwicklung bei Nahrungsmitteln, aber auch die Energiepreise haben seit August wieder spürbar zugelegt.

Angebotsmieten und Angebotspreise mit weiterem Anstieg in Deutschland

Wie schon im 1. Halbjahr 2017 stiegen auch mit Beginn des 3. Quartals 2017 die Angebotsmieten weiter an: bundesweit laut IMX, dem Angebotspreisindex des Immobilienportals ImmobilienScout24, im Vergleich zum Vormonat im Juli und im August 2017 um je 0,4 Prozentpunkte. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen haben sich seit Jahresbeginn bundesweit ebenfalls weiter erhöht. Die Zuwächse hierfür fallen im Vergleich zu denen bei den Mieten seit Beginn des 3. Quartals 2017 erneut spürbar stärker aus. Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand veränderten sich laut IMX im Vormonatsvergleich im Juli um 1,6 Prozentpunkte und im August um 1,5 Prozentpunkte. Der Preisindex für Neubauwohnungen erhöhte sich in denselben Zeiträumen um 1,2 Prozentpunkte bzw. um 0,9 Prozentpunkte. Zwar entwickeln sich die Preise von Neubauwohnungen zuletzt weniger stark als die von Bestandswohnungen, mit Stagnation ist aber nicht zu rechnen.

Der seit rund fünf Jahren verzeichnete, weit überdurchschnittliche Preisanstieg von Eigentumswohnungen signalisiert laut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (F+B) einen anhaltenden Trend in die mittleren und größeren Städte, da diese Wohnform typisch für urbane Siedlungsformen sei. Der Anstieg spiegelt zudem die seither besonders niedrigen Zinsen und das wachsende Interesse an der Geldanlage in Immobilien wieder. Gemessen am bundesweiten Wohn-Index von F+B ist die Preisentwicklung von Mehrfamilien- bzw. Zinshäusern weiterhin unterdurchschnittlich. Das hohe Preisniveau der Top-7-Standorte sei im Bundesdurchschnitt nicht so sichtbar, da sich hier die Einzel-Transaktionen in den vielen Mittel- und kleineren Großstädten in der Durchschnittsbetrachtung deutlich preismindernd bemerkbar machen.

Anhaltend hohes Interesse am deutschen Wohninvestmentmarkt

In den ersten neun Monaten 2017 wurden auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt rund 9,8 Mrd. € mit dem Handel von Wohnpaketen und Wohnanlagen ab 50 Wohneinheiten umgesetzt, berichtet das Immobiliendienstleistungsunternehmen CBRE. Der Transaktionsumsatz liegt damit knapp ein Drittel über dem im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Trotz Preisanstiegs in den Metropolregionen und Schwarmstädten sei das Interesse institutioneller Investoren unvermindert. Auf Käuferseite waren börsennotierte Immobiliengesellschaften/REITs sehr aktiv, um ihre Wachstumsziele mit Bestandsimmobilien vor allem in Berlin und Nordrhein-Westfalen weiter zu verfolgen. Offene Immobilien- und Spezialfonds gehörten ebenfalls zu den stärksten Nettokäufern. Der Investitionsfokus lag vor allem auf Großstädten und angrenzenden „Speckgürteln“ sowie auf prosperierenden Universitätsstädten. Projektentwickler und Bauträger zählten zu den stärksten Akteuren auf Verkäuferseite. Sie veräußerten laut CBRE Wohnpakete im Wert von 2,8 Mrd. €. Angesichts einer gut gefüllten Vermarktungspipeline erwartet CBRE für das Gesamtjahr 2017 ein Transaktionsvolumen von über 13 Mrd. €.

Weiterhin Knappheit am deutschen Wohnungsmarkt

In den letzten Jahren stieg die Einwohnerzahl um rund 1,5 Millionen, wodurch sich die Knappheit am Wohnungsmarkt weiter verschärft hat, berichtet Deutsche Bank Research. Das Wohnungsdefizit dürfte aktuell bundesweit bei mehr als einer Millionen Wohnungen liegen, davon betroffen sind überwiegend die Metropolen. Zwar habe laut Deutsche Bank Research die hohe Nachfrage den Neubau angekurbelt und die Zahl der fertiggestellten Wohnungen könnte im Jahr 2017 auf über 300.000 pro Jahr ansteigen, aber auch dies decke den jährlichen Neubaubedarf von mindestens 350.000 neuen Wohnungen nicht. Faktoren wie knappes Bauland, verschärfte regulatorische Vorgaben, steigende Baukosten etc. erklärten die geringe Angebotselastizität.

Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten neun Monaten 2017

Solide Gesamtentwicklung des Konzerns

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017 zeigte sich für Vonovia eine solide Gesamtentwicklung. Dies bestätigt unsere Unternehmensstrategie, die wir unverändert fortgesetzt haben. Im Segment Bewirtschaftung haben wir unsere Modernisierungsaktivitäten und unsere Neubaumaßnahmen wie geplant durchgeführt. Mit Wirkung zum 1. Juli 2017 haben wir ein Immobilienportfolio von 1.032 Wohnungen und 24 gewerblichen Einheiten mit Schwerpunkt Hannover erworben. Im Segment Value-add Business (vormals „Extension“) haben wir den Ausbau unserer

wohnungsnahen Dienstleistungen weiter vorangetrieben. Im Segment Vertrieb haben wir die Strategie des selektiven Verkaufs weiter fortgesetzt.

Zum 30. September 2017 hatte Vonovia ein Immobilienportfolio bestehend aus 350.134 Wohneinheiten, 92.235 Garagen und Stellplätzen sowie 4.556 gewerblichen Einheiten. Hinzu kommen 63.569 Wohneinheiten, die wir im Auftrag Dritter bewirtschaften.

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

FFO 1

in Mio. €	9M 2017	9M 2016	Veränderung in %	12M 2016
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	1.249,4	1.156,1	8,1	1.538,1
Aufwendungen für Instandhaltung	-192,2	-184,1	4,4	-247,4
Operative Kosten	-191,3	-177,9	7,5	-244,5
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	865,9	794,1	9,0	1.046,2
Erträge Value-add Business	795,4	574,4	38,5	851,2
davon externe Erträge	115,1	91,6	25,7	108,1
davon interne Erträge	680,3	482,8	40,9	743,1
Operative Kosten	-719,4	-529,3	35,9	-794,2
Bereinigtes EBITDA Value-add Business	76,0	45,1	68,5	57,0
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	-19,8	-6,9	187,0	-9,2
Bereinigtes EBITDA Operations	922,1	832,3	10,8	1.094,0
Zinsaufwand FFO	-216,5	-249,1	-13,1	-322,7
Laufende Ertragsteuern FFO 1	-15,1	-11,6	30,2	-10,5
FFO 1	690,5	571,6	20,8	760,8

Im Berichtszeitraum haben wir unsere führende Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft unseres Kerngeschäfts, das **FFO 1**, gegenüber dem Neunmonatszeitraum 2016 um 118,9 Mio. € oder 20,8% von 571,6 Mio. € auf 690,5 Mio. € gesteigert. Maßgeblich trug die positive Entwicklung des bereinigten EBITDA Operations dazu bei. Es stieg von 832,3 Mio. € um 10,8% auf 922,1 Mio. € an. In beiden Segmenten, Bewirtschaftung und Value-add Business, konnten positive Zuwächse erzielt werden.

Per Ende September 2017 war unser Wohnungsbestand nahezu vollvermietet. Der Leerstand der Wohnungen lag aufgrund unseres umfangreichen Investitionsprogramms mit 2,9% leicht über dem Vergleichswert zum Ende des 3. Quartals 2016 von 2,8%. Die Mieteinnahmen im **Segment Bewirtschaftung** stiegen von 1.156,1 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2016 um 8,1% auf 1.249,4 Mio. € im Vergleichszeitraum 2017 an. Dies entspricht einer durchschnittlichen monatlichen Ist-Miete von 6,19 €/m² per September 2017 gegenüber 5,94 €/m² per September 2016 bzw. einer Gesamtsteigerung der Miete pro Quadratmeter von

4,2%. Die marktbedingte Steigerung der Mieten lag hierbei bei 1,7%. Durch Wohnwertverbesserungen im Rahmen unseres Modernisierungsprogramms konnten wir darüber hinaus einen Mietanstieg von 2,1% realisieren. Berücksichtigt man zudem die Mietsteigerung aus Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen, ergibt sich eine organische Mietsteigerung von insgesamt 3,9%. Die entsprechende like-for-like Mietsteigerung betrug im Neunmonatszeitraum 2017 3,8%. Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im conwert-Portfolio lag zum Ende des 3. Quartals 2017 bei 6,02 €/m².

Im Berichtszeitraum 2017 haben wir unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie erfolgreich umgesetzt und das Volumen von 516,7 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2016 auf 752,8 Mio. € in den ersten neun Monaten 2017 deutlich ausgebaut. Dazu trug eine Steigerung des Modernisierungsvolumens von 284,6 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2016 um 224,0 Mio. € auf 508,6 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2017 bei. Im Berichtszeitraum 2017 entfiel ein Volumen in Höhe von 36,5 Mio. € auf Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen im conwert-Portfolio.

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	9M 2017	9M 2016	Veränderung in %	12M 2016
Aufwendungen für Instandhaltung	192,2	184,1	4,4	247,4
Substanzwahrende Investitionen	52,0	48,0	8,3	72,7
Modernisierung	508,6	284,6	78,7	472,3
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen*	752,8	516,7	45,7	792,4

* Inkl. konzerninterner Gewinne 9M 2017: 53,3 Mio. € (davon 1,7 Mio. € substanzwahrende Investitionen, davon 16,8 Mio. € Modernisierung); 9M 2016: 36,1 Mio. € (davon 0,7 Mio. € substanzwahrende Investitionen, davon 5,8 Mio. € Modernisierung); Neubau 9M 2017 22,8 Mio. €, Neubau 9M 2016 11,8 Mio. € (enthalten in Modernisierungsmaßnahmen)

Bezogen auf die durchschnittliche Anzahl der bewirtschafteten Wohnungen bedeutet dies Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung von 34,01 €/m² im Neunmonatszeitraum 2017 (9M 2016: 23,83 €/m²).

Die operativen Kosten der Bewirtschaftung lagen im Berichtszeitraum 2017 im Wesentlichen akquisitionsbedingt mit 191,3 Mio. € um 7,5% über den Vergleichszahlen 2016 von 177,9 Mio. €. Insgesamt stieg das bereinigte EBITDA Bewirtschaftung von 794,1 Mio. € im Berichtszeitraum 2016 um 9,0% auf 865,9 Mio. € in den ersten neun Monaten 2017 an.

Im **Segment Value-add Business** konnten wir unsere Ertragskraft erneut weiter ausbauen. Dazu trugen insbesondere die gesteigerten Leistungen unserer Handwerkerorganisation bei. So konnten wir unsere Investitionen zur Bestandsverbesserung planmäßig umsetzen. Darüber hinaus haben wir im Berichtszeitraum 2017 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 deutschlandweit in Summe nunmehr über 100.000 Einheiten, davon rund 10.400 am Standort Berlin.

Die externen Erträge aus den Value-add-Business-Aktivitäten mit unseren Endkunden stiegen von 91,6 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2016 um 25,7% auf 115,1 Mio. € in den ersten neun Monaten 2017. Die konzerninternen Erträge stiegen im gleichen Zeitraum von 482,8 Mio. € um 40,9% auf 680,3 Mio. €. Insgesamt ergibt sich damit ein Anstieg von 574,4 Mio. € um 38,5% auf 795,4 Mio. €. Das bereinigte EBITDA Value-add Business verbesserte sich von 45,1 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2016 deutlich auf 76,0 Mio. € in den ersten neun Monaten 2017. 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 von 71,8% im Vergleichszeitraum 2016 auf 73,6% im aktuellen Berichtszeitraum an.

Im **Segment Vertrieb** haben wir unsere selektive Verkaufsstrategie fortgesetzt. Das Segment umfasst alle Geschäftsaktivitäten für den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) und den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke und Gewerbeeinheiten (Non-Core/Non-Strategic).

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien lagen im Neunmonatszeitraum 2017 mit 951,2 Mio. € 3,7% unter dem Vergleichswert 2016 von 988,2 Mio. €. Dazu trugen in 2017 die Verkäufe aus dem conwert-Portfolio mit einem Volumen in Höhe von 528,2 Mio. € bei, wohingegen im Vorjahr die Verkäufe maßgeblich durch einen Paketverkauf von 13.570 Einheiten an die LEG geprägt waren. Insgesamt veräußerten wir im Berichtszeitraum 2017 8.304 Wohnungen (9M 2016: 21.922). Davon entfielen 1.704 auf Privatisierung (9M 2016: 2.150) und 6.600 auf Non-Core-/Non-Strategic (9M 2016: 19.772). Aus dem conwert-Portfolio veräußerten wir im Neunmonatszeitraum 2017 2.364 Wohnungen sowie 828 Gewerbeimmobilien.

Das bereinigte EBITDA Vertrieb lag im Berichtszeitraum 2017 mit 81,3 Mio. € 24,1% über dem Vergleichswert 2016 von 65,5 Mio. €. Der Verkehrswert-Step-up Privatisierung lag im Neunmonatszeitraum 2017 mit 32,7% unter dem Vergleichswert von 35,4% in den ersten neun Monaten 2016. Hier wirkte sich die zum Jahresende 2016 und zum ersten Halbjahr 2017 erfolgte Aufwertung der Immobilien aus. Darüber hinaus wurden 113 Privatisierungen im Rahmen von Paketverkäufen realisiert. Lässt man diese Verkäufe unberücksichtigt, liegt der Verkehrswert-Step-up Privatisierung bei 33,6%.

Der Verkehrswert-Step-up Non-Core/Non-Strategic lag mit 7,0% über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums von 3,9%.

Bereinigtes EBITDA Vertrieb

in Mio. €	9M 2017	9M 2016	Veränderung in %	12M 2016
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	951,2	988,2	-3,7	1.227,9
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-850,1	-904,8	-6,0	-1.107,7
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	101,1	83,4	21,2	120,2
davon Privatisierung	52,8	53,7	-1,7	71,1
davon Non-Core/Non-Strategic	48,3	29,7	62,6	49,1
Vertriebskosten	-19,8	-17,9	10,6	-27,7
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	81,3	65,5	24,1	92,5

Die im bereinigten EBITDA insgesamt eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Berichtszeitraum 2017 mit 75,9 Mio. € 8,0% über dem Vergleichswert von 70,3 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2016. Dies ist im

Wesentlichen auf höhere Kosten für Geschäftsfeld-optimierung/Entwicklung neuer Geschäftsfelder sowie höhere Akquisitions- und Integrationskosten wegen der conwert-Übernahme zurückzuführen.

Sondereinflüsse

in Mio. €	9M 2017	9M 2016	Veränderung in %	12M 2016
Geschäftsmodelloptimierung/Entwicklung neuer Geschäftsfelder	24,2	14,0	72,9	19,5
Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten*	39,9	33,9	17,7	48,3
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	1,3	2,2	-40,9	3,2
Abfindungen/Altersteilzeitprogramme	10,5	20,2	-48,0	23,5
Summe Sondereinflüsse	75,9	70,3	8,0	94,5

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

Das Finanzergebnis verbesserte sich im Neunmonatszeitraum 2017 mit -218,2 Mio. € gegenüber dem Vergleichswert der ersten neun Monate 2016 deutlich um 135,9 Mio. €. Dazu trug im Wesentlichen die im Laufe des Jahres 2016 erfolgte Rückführung von Finanzie-

rungen bei. Zudem waren die Vorjahreszahlen durch Transaktionskosten sowie Vorfälligkeitsentschädigungen im Zusammenhang mit der Rückzahlung von Portfoliofinanzierungen belastet. Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO 1 wie folgt ab:

Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

in Mio. €	9M 2017	9M 2016	Veränderung in %	12M 2016
Erträge aus Ausleihungen	1,6	1,4	14,3	1,9
Zinserträge	25,1	10,5	139,0	14,1
Zinsaufwendungen	-244,9	-366,0	-33,1	-449,0
Finanzergebnis*	-218,2	-354,1	-38,4	-433,0
Anpassungen:				
Transaktionskosten	6,1	21,2	-71,2	21,5
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	3,8	66,5	-94,3	64,4
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-22,2	-26,4	-15,9	-31,0
Derivate	-8,9	3,1	-	12,9
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	6,5	8,6	-24,4	11,2
Zinsabgrenzungen	36,0	16,9	113,0	-7,9
Sonstige Effekte	1,0	1,4	-28,6	0,6
Zinszahlungssaldo	-195,9	-262,8	-25,5	-361,3
Korrektur Zinsabgrenzungen	-36,0	-16,9	113,0	7,9
Korrektur EMTN-Zinsen**	-	21,0	-	21,1
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	13,0	9,6	35,4	9,6
Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern	2,4	-	-	-
Zinsaufwand FFO	-216,5	-249,1	-13,1	-322,7

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen

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

Bedingt durch Refinanzierungen und gesunkene Zinsen lag der Zinsaufwand FFO mit -216,5 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2017 13,1% unter dem vorjährigen Vergleichswert von -249,1 Mio. €.

Im Berichtszeitraum 2017 betrug das **Periodenergebnis** 1.205,2 Mio. €. Es lag damit deutlich über dem Vergleichswert 2016 von 278,3 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen auf das Halbjahresbewertungsergebnis, ein verbessertes Finanzergebnis sowie einen Anstieg der Vermietungserlöse zurückzuführen.

Überleitung Periodenergebnis/FFO

in Mio. €	9M 2017	9M 2016	Veränderung in %	12M 2016
Periodenergebnis	1.205,2	278,3	333,1	2.512,9
Finanzergebnis*	218,2	354,1	-38,4	433,0
Ertragsteuern	663,8	177,1	274,8	1.346,9
Abschreibungen	23,0	16,4	40,2	27,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-1.164,7	-	-	-3.236,1
= EBITDA IFRS	945,5	825,9	14,5	1.083,7
Sondereinflüsse	75,9	70,3	8,0	94,5
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-5,0	11,2	-144,6	17,9
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-13,0	-9,6	35,4	-9,6
= Bereinigtes EBITDA	1.003,4	897,8	11,8	1.186,5
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	-81,3	-65,5	24,1	-92,5
= Bereinigtes EBITDA Operations	922,1	832,3	10,8	1.094,0
Zinsaufwand FFO**	-216,5	-249,1	-13,1	-322,7
Laufende Ertragsteuern FFO 1	-15,1	-11,6	30,2	-10,5
= FFO 1	690,5	571,6	20,8	760,8
Substanzwahrende Investitionen	-50,3	-47,3	6,3	-71,6
= AFFO	640,2	524,3	22,1	689,2
Laufende Ertragsteuern Vertrieb	-23,8	-33,1	-28,1	-29,5
FFO 2 (FFO 1 inkl. bereinigtes EBITDA Vertrieb/ laufende Ertragsteuern Vertrieb)	748,0	604,0	23,8	823,8
FFO 1 pro Aktie in €***	1,42	1,23	16,0	1,63
AFFO pro Aktie in €***	1,32	1,13	17,3	1,48

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen

** Inkl. Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen

*** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.09.2017: 485.100.826, 30.09.2016: 466.000.624 und 31.12.2016: 466.000.624

Vermögenslage

Zum Ende des 3. Quartals 2017 lag der bereinigte NAV pro Aktie mit 33,53 € 41,8 % über dem Vergleichswert Q3 2016 von 23,64 € sowie 9,0 % über dem Wert von 30,75 € zum Jahresende 2016. Dies ist im Wesentlichen auf die Neubewertung sowie den Zugang der

conwert in 2017 zurückzuführen. Der EPRA NAV pro Aktie stieg von 29,48 € zum Ende des 3. Quartals 2016 auf 39,57 € Ende des 3. Quartals 2017 und lag damit 8,2 % über dem Wert 36,58 € zum Jahresende 2016. Seit dem Geschäftsjahr 2017 erfolgt keine Prognose des NAV.

Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung von IAS 40

in Mio. €	30.09.2017	30.09.2016	Veränderung in %	31.12.2016
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	13.784,0	10.356,5	33,1	12.467,8
Latente Steuern auf Investment Properties/zur Veräußerung gehaltene Immobilien	5.385,4	3.293,5	63,5	4.550,3
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	36,2	114,2	-68,3	44,4
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-10,3	-28,4	-63,7	-15,4
EPRA NAV	19.195,3	13.735,8	39,7	17.047,1
Goodwill	-2.931,8	-2.718,9	7,8	-2.718,9
Bereinigter NAV	16.263,5	11.016,9	47,6	14.328,2
EPRA NAV pro Aktie in €**	39,57	29,48	34,2	36,58
Bereinigter NAV pro Aktie in €**	33,53	23,64	41,8	30,75

* Bereinigt um Effekte aus Währungsswaps

** Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 30.09.2017: 485.100.826; 30.09.2016 und 31.12.2016: 466.000.624

Konzernbilanzstruktur

	30.09.2017		31.12.2016	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	34.574,1	97,6	30.459,8	93,7
Kurzfristige Vermögenswerte	842,3	2,4	2.062,3	6,3
Aktiva	35.416,4	100,0	32.522,1	100,0
Eigenkapital	15.476,1	43,7	13.888,4	42,7
Langfristige Schulden	17.143,0	48,4	16.229,1	49,9
Kurzfristige Schulden	2.797,3	7,9	2.404,6	7,4
Passiva	35.416,4	100,0	32.522,1	100,0

Das **Gesamtvermögen** des Konzerns stieg im Vergleich zum 31. Dezember 2016 von 32.522,1 Mio. € um 2.894,3 Mio. € auf 35.416,4 Mio. € im Wesentlichen aufgrund einer Erhöhung der **Investment Properties** um 3.779,9 Mio. € auf 30.760,2 Mio. €, wovon 2.388,0 Mio. € aus der Einbeziehung der conwert-Gruppe resultieren und 1.164,7 Mio. € aus der Halbjahresbewertung. Ferner stieg das Vermögen in Folge eines Anstiegs des **Geschäfts- und Firmenwertes** um 212,9 Mio. € als Konsequenz der Erstkonsolidierung der conwert-Gruppe. **Das kurzfristige Vermögen** verminderte sich im Wesentlichen durch den Rückgang der flüssigen Mittel. Diese reduzierten sich um

1.201,1 Mio. € auf 339,8 Mio. € aufgrund der Zahlung der conwert-Barkomponente, der Bezahlung der Bardividende, der Rückzahlungen des CMBS-Taurus sowie einer US-Dollar-Unternehmensanleihe. Gegenläufig wirkte der Zufluss aus den EMTN-Ziehungen.

Der Gross-Asset-Value (**GAV**) des Immobilienvermögens beträgt zum 30. September 2017 30.937,6 Mio. €, dies entspricht 87,4 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 27.106,4 Mio. € oder 83,3 % zum Jahresende 2016.

Der Anstieg des **Eigenkapitals** um 1.587,7 Mio. € auf 15.476,1 Mio. € ist im Wesentlichen auf die Sachkapitalerhöhungen im Zusammenhang mit der conwert-Übernahme und die damit in Zusammenhang stehende Erhöhung der Minderheiten sowie die Halbjahresbewertung der Immobilienbestände zurückzuführen.

Die ordentliche Hauptversammlung der Vonovia SE vom 16. Mai 2017 beschloss, aus dem Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2016 einen Betrag in Höhe von 525.052.568,32 € oder 1,12 € je Aktie auszuschütten. Dabei konnten die Aktionäre wählen zwischen einer Bardividende oder einer Sachdividende in Form von neuen Aktien aus dem genehmigten Kapital bei einem Umtauschverhältnis von 30,5 alten Aktien : 1 neuen Aktie. 49,86 % der Dividende wurden in Form neuer Aktien beglichen und 263,3 Mio. € wurden als Bardividende gezahlt.

Die **Eigenkapitalquote** beträgt damit 43,7% im Vergleich zu 42,7% am Jahresende 2016.

Die latenten Steuerschulden stiegen im Vergleich zum Jahresende durch die erstmalige Einbeziehung der conwert-Gruppe sowie als Folge der Halbjahresbewertung der Immobilienbestände signifikant an.

Der Anstieg der **kurzfristigen Schulden** bis zum 30. September 2017 war wesentlich beeinflusst durch den Anstieg der kurzfristigen originären Finanzverbindlichkeiten, der wiederum aus der Umwidmung aus den langfristigen Verbindlichkeiten aufgrund der Fälligkeit innerhalb der nächsten 12 Monate resultiert.

Verkehrswerte

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

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Aufgrund der im ersten Halbjahr 2017 bereits erkennbaren bundes-

weiten Marktdynamik wurde zur Jahresmitte für rund zwei Drittel des Portfolios eine neue Bewertung veranlasst. Diese führte zu einem Ergebnis aus der Bewertung und der Aktivierung von Modernisierungskosten in Höhe von 1.164,7 Mio. €. Die nächste Bewertung des gesamten Portfolios erfolgt zum Jahresabschluss. Aufgrund der Entwicklung der bereits vorliegenden Parameter und der weiterhin sehr positiven Entwicklung des Marktes für Wohnimmobilien in Deutschland erwartet die Gesellschaft eine signifikante Wertsteigerung. Diese beträgt nach der aktuellen Prognose der Effekte aus der Bewertung der Investment Properties sowie der Aktivierung von Modernisierungskosten insgesamt etwa 2,5 Mrd. € bis 3,0 Mrd. € im Vergleich zum 30. Juni 2017.

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss und Konzernanhang 2016.

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	9M 2017	9M 2016
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	719,0	636,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.165,2	326,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-754,8	-2.953,0
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1.201,0	-1.989,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	1.540,8	3.107,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	339,8	1.118,1

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** beträgt für den abgelaufenen Neunmonatszeitraum 719,0 Mio. € im Vergleich zu 636,7 Mio. € für den Vergleichszeitraum des Vorjahres 2016. Die Steigerung ist im Wesentlichen auf die Verbesserung des operativen Ergebnisses EBITDA IFRS zurückzuführen. Hier spiegelt sich insbesondere die Einbeziehung des akquirierten conwert-Portfolios wider.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für die ersten drei Quartale 2017 eine Netto-Auszahlung in Höhe von 1.165,2 Mio. €. Dies resultiert hauptsächlich aus der Zahlung der Barkomponente aus der conwert-Übernahme. Die Auszahlungen für Ankäufe und Modernisierungen von Immobilienbeständen betragen 650,5 Mio. €, gegenläufig konnten Einnahmen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 935,1 Mio. € vereinnahmt werden.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** ist geprägt durch die Refinanzierungsmaßnahmen der ersten neun Monate des Jahres 2017. Die Einzahlungen resultieren aus EMTN-Ziehungen und der Neuaufnahme von Hypothekendarlehen (Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau) in Höhe von insgesamt 1.680,0 Mio. €. Gegenläufig erfolgten Auszahlungen durch reguläre

Rückführungen, unter anderem die planmäßige Rückführung einer US-Dollar-Anleihe in Höhe von 554,9 Mio. €, und außerplanmäßige Tilgungen, im Wesentlichen die der CMBS-Finanzierung Taurus in Höhe von insgesamt 2.175,0 Mio. €, sowie für Transaktions- und Finanzierungskosten. Dividendenzahlungen erfolgten in Höhe von insgesamt 272,1 Mio. € und Zinszahlungen in Höhe von 199,2 Mio. €.

Die **Netto-Verminderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** für die ersten drei Quartale des Jahres 2017 betrug 1.201,0 Mio. €.

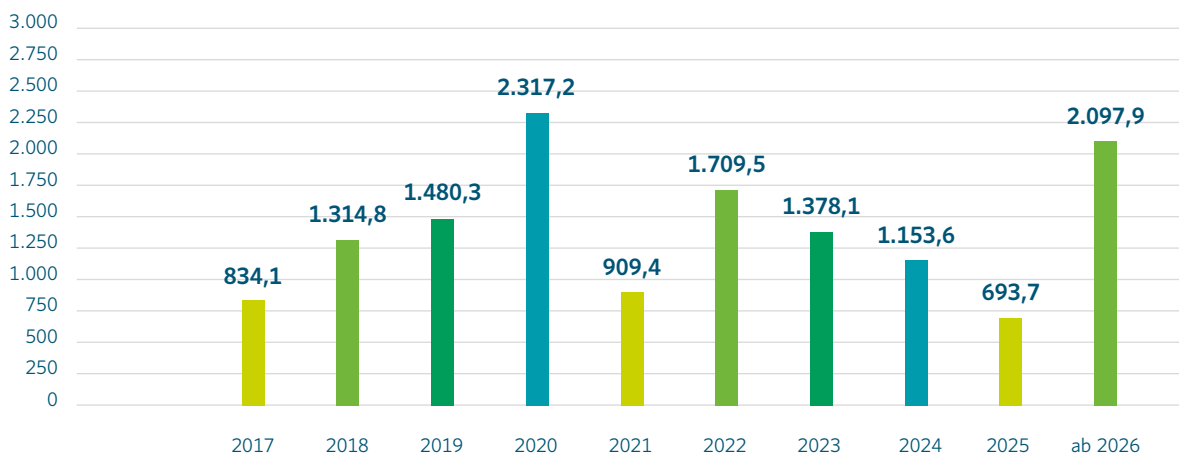
Finanzierung

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet unverändert für das „Long-Term Corporate Credit Rating“ auf ‚BBB+‘ mit stabilem Ausblick und für das „Short-Term Corporate Credit Rating“ auf ‚A-2‘. Im Gleichklang dazu lautet die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen ‚BBB+‘.

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 30. September 2017 wie folgt dar:

Fälligkeitsstruktur

am 30.09.2017, in Mio. €



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

in Mio. €	30.09.2017	30.09.2016	Veränderung in %	31.12.2016
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	13.921,1	13.000,0	7,1	13.371,0
Fremdwährungseffekte	-26,5	-155,5	-83,0	-209,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-339,8	-1.118,1	-69,9	-1.540,8
Net debt	13.554,8	11.726,4	15,6	11.620,3
Forderungen aus Verkäufen	-177,6	-233,1	-23,8	-135,4
Bereinigtes Net Debt	13.377,2	11.493,3	16,4	11.484,9
Verkehrswert des Immobilienbestands	30.948,1	23.851,1	29,8	27.115,6
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	605,4	545,4	11,0	503,1
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	31.553,5	24.396,5	29,3	27.618,7
LTV	42,4%	47,1%	-1,4 pp	41,6%

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtsstichtag eingehalten.

in Mio. €	30.09.2017	30.09.2016	Veränderung in %	31.12.2016
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	13.921,1	13.000,0	7,1	13.371,0
Summe Aktiva	35.416,4	28.962,0	22,3	32.522,1
LTV Bond Covenants	39,3%	44,9%	-6,1 pp	41,1%

Erwartete Entwicklung im weiteren Geschäftsjahr

Gesamtwirtschaft: Die wirtschaftliche Expansion wird sich weiter stabilisieren

Nachdem die deutsche Wirtschaft auch im 3. Quartal 2017 Stärke zeigt, deuten die volkswirtschaftlichen Indikatoren auf eine Fortsetzung des Wachstums hin. Daher hat das Institut für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) die Zuwachsrates des BIP für 2017 auf voraussichtlich 2,0 % angehoben (zuvor 1,7 %).

Investitionen und Exporte werden nach und nach zu den Standbeinen des Aufschwungs. So dürften die Unternehmensinvestitionen aufgrund der sehr günstigen Absatz- und Ertragsaussichten zunehmen, zumal die aus dem unsicheren internationalen Umfeld resultierenden belastenden Faktoren offenbar allmählich abklingen. Zudem dürften Bauinvestitionen angesichts der sehr anregenden Rahmenbedingungen, darunter nicht zuletzt die äußerst günstigen Finanzierungsbedingungen, weiter mit hohen Raten ausgeweitet werden.

Vor dem Hintergrund des kontinuierlich angestiegenen GfK-Konsumklimas, das sich derzeit auf einem Rekordstand befindet, dürfte auch der private Konsum weiterhin zu einem der Wachstumstreiber der deutschen Wirtschaft gehören. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland sollte sich also auch im 4. Quartal 2017 weiter dynamisch entwickeln, auch wenn die Wachstumsrate leicht niedriger ausfallen könnte. Dafür spricht die zuletzt zu beobachtende Aufwertung des Euros, welche Exporte in die Nicht-Eurozone verteuert und damit weniger attraktiv macht, sowie die Zunahme der geopolitischen Risiken – insbesondere die Zu-

spitzung des Konfliktes mit Nordkorea – und die damit verbundenen höheren Unsicherheiten. Unterstützung für eine Fortsetzung des Aufschwungs kommt auch von den vergleichsweise niedrigen Ölpreisen, der günstigen Zinslandschaft sowie der anziehenden Weltwirtschaft – vor allem in der an Fahrt aufnehmenden Eurozone, dem wichtigsten Handelspartner für Deutschland.

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

Die vor dem Hintergrund der zunehmenden Überauslastung möglichen Abwärtsrisiken verlieren nach Ansicht des IfW insgesamt etwas an Gewicht. Die jüngsten wirtschaftspolitischen Erfahrungen und Entscheidungen, wie ein inzwischen unwahrscheinlich gewordener einschneidender transatlantischer Handelskonflikt oder vor allem die in Frankreich hervorgebrachte Regierung, die den Bestand der EU politisch nicht in Frage stellt, tragen dazu bei. Allerdings stehen in Italien noch Parlamentswahlen an, während der Nordkorea-Konflikt die Stabilität der internationalen Ordnung und damit auch das Umfeld für weltwirtschaftliche Aktivitäten belastet. Zudem ist abzuwarten, inwieweit die Europäische Zentralbank weiter an ihrer ultraexpansiven Nullzinspolitik festhalten kann.

Die binnenwirtschaftliche konjunkturelle Grundtendenz ist jedoch laut den Prognosen weiter kräftig aufwärtsgerichtet und ein zyklisch bedingter Einbruch erscheint derzeit äußerst unwahrscheinlich.

Wohnungsmarkt: Erneuter Anstieg von Mieten und Preisen in Deutschland erwartet

Wie die Experten von Scope Investor Services (Scope) berichten, erlebt der deutsche Wohnimmobilienmarkt momentan seinen längsten Aufschwung der Nachkriegsgeschichte. Es bestehen gerade in Metropolen und Wachstumsstädten angespannte Mietmärkte und lokale Preisüberhitzungen an Märkten für Eigentumswohnungen. Anspannungen und Übertreibungen bleiben laut Scope vorerst bestehen. Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind robust, die Zahl der Privathaushalte wird weiter ansteigen und die Wohnungsmarktnachfrage ankurbeln. Der Markt strebe nur langsam mit allmählich zunehmender Bautätigkeit einem größeren Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage entgegen. Zwar geht Scope davon aus, dass sich der Anstieg von Mieten und Preisen am deutschen Wohnimmobilienmarkt über die nächsten fünf Jahre abflachen werde, dadurch seien aber keine drastischen Preisrückgänge zu erwarten. Die Landesbausparkassen rechnen bis Jahresende mit Preisanstiegen zwischen 3-5 % auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt. Deutsche Bank Research rechnet 2017 mit Preissteigerungen für Wohnungen (Wiederverkauf) um 6,6 % und 2018 um 7,5 %, in A-Städten um 7,5 % (2017) bzw. 8,5 % (2018). Die Mietensteigerung wird für 2017 mit 4,0 % und für 2018 mit 4,5 % angenommen. Wohneigentum bleibt laut Deutsche Bank Research erschwinglich. Dabei gibt es jedoch ausgeprägte regionale Unterschiede und die Erschwinglichkeit dürfte abnehmen.

Der empirica-Blasenindex stieg zum 2. Quartal 2017 wieder an. Mieten und Kaufpreise wachsen in 240 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang: in 168 Kreisen zeigt der Blasenindex eine mäßige bis hohe Gefahr. Eine spekulative Blase sei nach wie vor unwahrscheinlich, berichteten IW Köln und IRE|BS Universität Regensburg im Rahmen einer Studie, die von der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. und anderen Einrichtungen beauftragt wurde. Die Preisentwicklung sei gut erklärbar und das Finanzierungsverhalten habe sich

kaum verändert. Zu beachten sei jedoch, dass Zinsen, Konjunktur und Nachfrage derzeit äußerst günstige Rahmenbedingungen bilden und Marktkorrekturen bei einem oder mehreren dieser Faktoren in den nächsten Jahren wahrscheinlich seien. Eine Mehrheit der von der Immobilien Zeitung (IZ) befragten 13 Institute bzw. Immobilienresearcher glaubt, der deutsche Immobilienboom werde bis 2019 anhalten, einige wenige sehen laut IZ den aktuellen Zyklus erst 2020 seinen Höhepunkt erreichen. Einen steilen Absturz werde es in den darauf folgenden Jahren nicht geben – es sei denn, die EZB drehe kräftig an der Zinsschraube.

Angesichts des vielerorts deutlich gestiegenen Mietniveaus gab es vor der Bundestagswahl Rufe nach stärkerer Regulierung des Wohnungsmarkts. Die aus Eigentümersicht bedeutsamste neu eingeführte Regulierungsmaßnahme, die Mietpreisbremse, gilt in mehr als 300 Gemeinden in zwölf Bundesländern. Während sich ihre Einführung in Mecklenburg-Vorpommern verzögert, steht die Mietpreisbremse bereits in einzelnen Bundesländern im Nachgang von Landtagswahlen auf der Kippe.

Geschäftsausblick

Für Vonovia waren die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2017 insgesamt sehr erfolgreich. Wir haben konsequent unsere Unternehmensstrategie umgesetzt: den Ausbau unseres Investitionsprogramms, die weitere Steigerung der Effizienz bei der Bewirtschaftung unserer Immobilien sowie die Ausweitung des Value-add Business. Durch den conwert-Ankauf haben wir unsere führende Marktposition weiter ausgebaut.

Wir gehen davon aus, dass sich diese positive Geschäftsentwicklung im nächsten Quartal fortführen lässt und dass wir unsere Prognoseziele erreichen werden. Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung im deutschen Wohnungsmarkt, welche sich bereits im 1. Halbjahr 2017 in der Aufwertung unserer Bestände gezeigt hat, erwarten wir auch zum Jahresende 2017 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 2017 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 2016 beschrieben. Die Prognose wurde in Übereinstimmung mit den im Jahresab-

schluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen und den im Lagebericht an anderer Stelle beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen.

Unsere finale Prognose für das Geschäftsjahr 2017 für die bedeutendsten Leistungskennzahlen aktualisieren wir wie folgt:

	Ist 2016	Prognose 2017*	Prognose 2017 Zwischenfinanzbericht H1 2017	Aktuelle Prognose 2017 Quartalsmitteilung Q3 2017
Bereinigter NAV/Aktie	30,75 €	31-32 €	ausgesetzt	ausgesetzt
EPRA NAV/Aktie	36,58 €	37-38 €	ausgesetzt	ausgesetzt
FFO 1	760,8 Mio. €	830-850 Mio. €	900-920 Mio. €	910-920 Mio. € (oberes Ende)
FFO 1/Aktie	1,63 €	1,78-1,82 €	1,86-1,90 €	1,88-1,90 €
CSI	Steigerung um 8 %	Vergleichbarer CSI wie 2016	Vergleichbarer CSI wie 2016	Vergleichbarer CSI wie 2016
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	1.538 Mio. €	1.530-1.550 Mio. €	1.660-1.680 Mio. €	1.660-1.680 Mio. €
Organische Mietsteigerung	3,3 %	Steigerung um 3,5-3,7 %	Steigerung um 3,8-4,0 %	Steigerung um rd. 4,0 %
Leerstandsquote	2,4 %	< 2,5 %	< 2,5 %	rd. 2,5 %
Instandhaltung inkl. substanz- wahrende Investitionen	320,1 Mio. €	rd. 340 Mio. €	rd. 340 Mio. €	rd. 350 Mio. €
Modernisierung und Neubau	472,3 Mio. €	700-730 Mio. €	rd. 730 Mio. €	rd. 750 Mio. €
Anzahl Wohnungsverkäufe Privatisierung	2.701	rd. 2.300	rd. 2.300	rd. 2.600
Step-up Privatisierung	36,2 %	rd. 35 %	rd. 30 %	rd. 30 %
Anzahl Wohnungsverkäufe Non-Core	23.930	opportunistischen Verkauf fortsetzen	opportunistischen Verkauf fortsetzen	bis zu 10.000
Step-up Non-Core	5,4 %	> 0 %	> 0 %	rd. 7 %

* Gemäß Konzernlagebericht 2016 ohne conwert

Bochum, den 27.10.2017

Der Vorstand

Verkürzter Konzern- zwischen- abschluss

- 22** Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 23** Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 24** Konzernbilanz
- 26** Konzern-Kapitalflussrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.09.2017	01.01.- 30.09.2016	01.07.- 30.09.2017	01.07.- 30.09.2016
Erlöse aus der Vermietung	1.753,9	1.640,3	582,3	540,3
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	34,0	29,1	13,2	9,7
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.787,9	1.669,4	595,5	550,0
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	951,2	988,2	249,3	137,7
Buchwert der veräußerten Immobilien	-905,6	-953,9	-240,7	-123,5
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	60,5	37,9	7,4	20,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	106,1	72,2	16,0	35,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	1.164,7	0,0	-	0,0
Aktivierete Eigenleistungen	326,8	227,7	127,3	102,7
Materialaufwand	-866,8	-790,6	-297,3	-284,0
Personalaufwand	-307,1	-267,1	-99,5	-82,5
Abschreibungen	-23,0	-16,4	-8,1	-6,4
Sonstige betriebliche Erträge	75,8	70,5	24,3	20,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-196,7	-166,7	-72,3	-60,3
Finanzerträge	46,2	22,4	2,5	0,8
Finanzaufwendungen	-244,9	-366,0	-72,0	-78,5
Ergebnis vor Steuern	1.869,0	455,4	216,4	197,6
Ertragsteuern	-663,8	-177,1	-75,8	-67,2
Periodenergebnis	1.205,2	278,3	140,6	130,4
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Vonovia	1.117,6	182,7	124,4	72,7
Hybridkapitalgeber von Vonovia	22,4	22,4	7,6	7,6
Nicht beherrschende Anteilseigner	65,2	73,2	8,6	50,1
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	2,36	0,39	0,26	0,15

Konzern- Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.09.2017	01.01.- 30.09.2016	01.07.- 30.09.2017	01.07.- 30.09.2016
Periodenergebnis	1.205,2	278,3	140,6	130,4
Cashflow Hedges				
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-167,3	-130,0	-115,9	-11,7
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	57,9	22,5	39,2	3,3
Realisierte Gewinne/Verluste	192,6	77,3	114,2	9,8
Steuern auf Veränderung der realisierten Gewinne/Verluste	-63,9	-19,8	-37,9	-2,6
Summe	19,3	-50,0	-0,4	-1,2
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Änderungen der Periode	102,0	138,2	40,3	30,9
Steuern auf Änderungen der Periode	-1,8	-2,4	-0,7	-0,6
Summe	100,2	135,8	39,6	30,3
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können	119,5	85,8	39,2	29,1
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen				
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	11,9	-79,1	-3,7	-13,8
Steuereffekt	-4,0	26,2	1,2	4,5
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	7,9	-52,9	-2,5	-9,3
Sonstiges Ergebnis	127,4	32,9	36,7	19,8
Gesamtergebnis	1.332,6	311,2	177,3	150,2
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Vonovia	1.244,7	216,7	161,0	92,7
Hybridkapitalgeber von Vonovia	22,4	22,4	7,6	7,6
Nicht beherrschende Anteilseigner	65,5	72,1	8,7	49,9

Konzernbilanz

in Mio. €	30.09.2017	31.12.2016
Aktiva		
Immaterielle Vermögenswerte	2.956,5	2.743,1
Sachanlagen	145,3	115,7
Investment Properties	30.760,2	26.980,3
Finanzielle Vermögenswerte	665,3	585,9
Sonstige Vermögenswerte	21,9	15,2
Latente Steueransprüche	24,9	19,6
Langfristige Vermögenswerte	34.574,1	30.459,8
Vorräte	6,0	5,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	221,0	164,4
Finanzielle Vermögenswerte	0,0	153,2
Sonstige Vermögenswerte	148,8	102,7
Laufende Ertragsteueransprüche	30,9	34,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	339,8	1.540,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	95,8	61,6
Kurzfristige Vermögenswerte	842,3	2.062,3
Summe Aktiva	35.416,4	32.522,1

in Mio. €	30.09.2017	31.12.2016
Passiva		
Gezeichnetes Kapital	485,1	466,0
Kapitalrücklage	5.965,1	5.334,9
Gewinnrücklagen	7.212,8	6.665,4
Sonstige Rücklagen	121,0	1,5
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	13.784,0	12.467,8
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber	1.031,5	1.001,6
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia und der Hybridkapitalgeber	14.815,5	13.469,4
Nicht beherrschende Anteile	660,6	419,0
Eigenkapital	15.476,1	13.888,4
Rückstellungen	609,9	607,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,6	1,3
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	11.769,5	11.643,4
Derivate	14,1	19,1
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	94,4	94,7
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	26,6	9,9
Sonstige Verbindlichkeiten	70,7	83,3
Latente Steuerschulden	4.557,2	3.769,5
Langfristige Schulden	17.143,0	16.229,1
Rückstellungen	343,0	370,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	130,9	138,8
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	2.151,6	1.727,6
Derivate	8,2	57,5
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	4,9	4,5
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	4,5	2,7
Sonstige Verbindlichkeiten	154,2	102,7
Kurzfristige Schulden	2.797,3	2.404,6
Schulden	19.940,3	18.633,7
Summe Passiva	35.416,4	32.522,1

Konzern- Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.09.2017	01.01.- 30.09.2016
Periodenergebnis	1.205,2	278,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-1.164,7	-
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-60,5	-37,9
Abschreibungen	23,0	16,4
Zinsaufwendungen/-erträge	218,2	354,0
Ertragsteuern	663,8	177,1
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties	-45,6	-34,3
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten	-0,5	-0,3
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	1,3	-0,3
Veränderung des Nettoumlaufvermögens	-85,5	-84,7
Ertragsteuerzahlungen	-35,7	-31,6
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	719,0	636,7
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	935,1	1.081,6
Einzahlungen aus Abgängen von sonstigen Vermögenswerten	16,3	1,3
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-650,5	-327,4
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte	-57,4	-432,3
Auszahlungen (im Vorjahr: Einzahlungen) für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel	-1.412,0	0,3
Zinseinzahlungen	3,3	3,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.165,2	326,5

in Mio. €	01.01.- 30.09.2017	01.01.- 30.09.2016
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE und nicht beherrschende Anteilseigner	-272,1	-445,2
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	1.680,3	1.576,9
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	-2.175,0	-3.576,2
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	-14,2	-14,0
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten	-38,4	-213,0
Auszahlungen für den Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	-12,8	-15,7
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Unternehmen	276,6	-
Zinsauszahlungen	-199,2	-265,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-754,8	-2.953,0
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1.201,0	-1.989,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	1.540,8	3.107,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende¹⁾	339,8	1.118,1

¹⁾ davon mit Verfügungsbeschränkungen 67,8 Mio. € (30.09.2016: 48,4 Mio. €)

Bestandsinformationen

Vonovia bewirtschaftet zum 30. September 2017 einen eigenen Immobilienbestand mit einem Verkehrswert von 30,9 Mrd. €. Unsere Wohnungen befinden sich überwiegend in Regionen mit positiven wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungsperspektiven.

Portfoliostruktur

30.09.2017	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m ²)
	(in Mio. €)	(in €/m ²)			
Strategic	28.242,9	1.370	321.439	2,6	6,24
Aktives Management	9.694,6	1.348	106.126	2,7	6,32
Gebäudemodernisierung	10.283,4	1.331	125.910	2,9	6,11
Wohnungsmodernisierung	8.264,9	1.450	89.403	2,1	6,32
Privatisierung	1.483,8	1.353	15.719	4,3	6,04
Non-Strategic	262,1	584	7.363	9,6	4,80
Non-Core	174,0	693	3.466	8,3	4,96
Vonovia Deutschland	30.162,8	1.346	347.987	2,9	6,19
Vonovia Österreich	602,9	2.101	2.147	2,4	6,35
Gesamt	30.765,7	1.355	350.134	2,9	6,19

Verteilung des strategischen Wohnungsbestandes nach Regionalmärkten**

30.09.2017	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m ²)
	(in Mio. €)	(in €/m ²)			
Regionalmarkt**					
Berlin	4.657,1	1.828	38.678	1,7	6,26
Rhein-Main-Gebiet	3.205,5	1.765	27.994	1,7	7,60
Rheinland	3.120,1	1.472	30.720	3,0	6,71
Dresden	2.711,9	1.159	38.603	2,7	5,75
Südliches Ruhrgebiet	2.711,7	975	44.489	3,7	5,57
Hamburg	1.795,8	1.659	16.561	2,1	6,75
München	1.687,2	2.565	9.722	1,1	7,63
Stuttgart	1.593,5	1.722	14.212	1,8	7,46
Nördliches Ruhrgebiet	1.339,2	784	27.181	4,2	5,31
Hannover	1.203,5	1.273	14.610	3,0	6,12
Kiel	935,7	1.112	13.982	1,7	5,65
Bremen	859,3	1.154	11.922	3,3	5,38
Leipzig	680,3	1.097	9.169	4,1	5,72
Westfalen	621,9	981	9.669	2,3	5,50
Freiburg	511,6	1.829	4.051	1,7	6,87
Sonstige strategische Standorte	1.974,0	1.268	23.968	2,9	6,29
Gesamt strategische Standorte	29.608,3	1.371	335.531	2,7	6,23

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 182,4 Mio. € für unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstige.

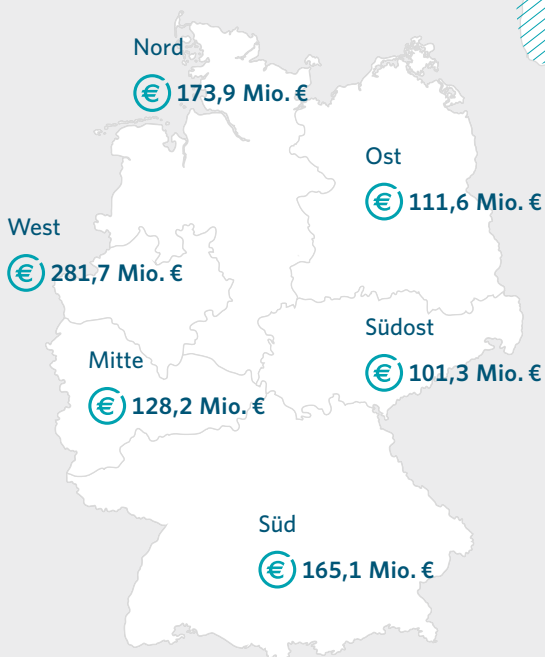
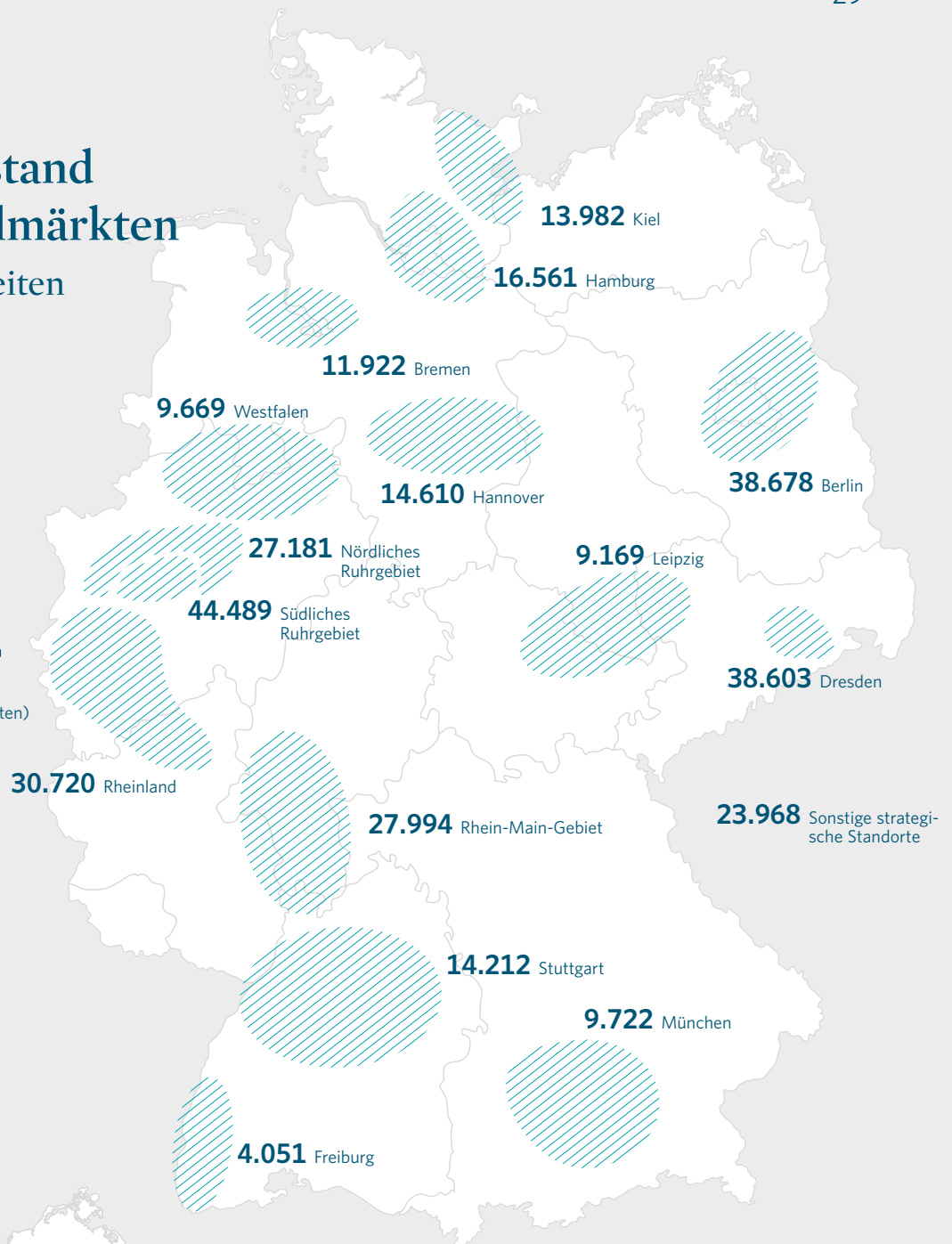
** Regionalmärkte sind im Hinblick auf den Wohnungsmarkt weitgehend homogene Metropolregionen in Anlehnung an die Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zu Wohnungsmarktregionen. Sie umfassen neben dem strategischen Wohnungsbestand auch Privatisierungsbestände an strategischen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

Wohnungsbestand nach Regionalmärkten

Anzahl Wohneinheiten

350.134

Wohneinheiten (einschließlich der Wohneinheiten an sonstigen Standorten)



Initiierte Bestands- investitionen 2017*

~€ 1 Mrd.

* Programmjahressicht 2017

Kontakt

Vonovia SE

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

Ihre Ansprechpartner

Unternehmenskommunikation

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

Investor Relations

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

Finanzkalender

- 8. November 2017** Veröffentlichung der Zwischenmitteilung Januar bis September 2017
- 6. März 2018** Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2017
- 3. Mai 2018** Veröffentlichung der Zwischenmitteilung Januar bis März 2018
- 9. Mai 2018** Hauptversammlung
- 2. August 2018** Veröffentlichung des Zwischenberichts Januar bis Juni 2018
- 6. November 2018** Veröffentlichung der Zwischenmitteilung Januar bis September 2018

Hinweis

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

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

Disclaimer

Diese Zwischenmitteilung enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2016 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in dieser Zwischenmitteilung gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Diese Zwischenmitteilung stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Vonovia SE dar.

Impressum

Herausgeber: Der Vorstand der Vonovia SE

Konzept und Realisierung: Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Übersetzung: EnglishBusiness AG, Hamburg

Illustration: Thomas Kappes (Hamburg)

Stand: November 2017

© Vonovia SE, Bochum

