

Zwischenfinanzbericht Vonovia SE

(bis 18. August 2015 Deutsche Annington Immobilien SE)
zum 3. Quartal 2015

VONOVIA

in Mio. €			
Kennzahlen	9M 2015	9M 2014	Veränderung in %
Mieteinnahmen	1.019,4	572,7	78,0
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	699,8	364,5	92,0
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	315,6	213,0	48,2
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	34,1	35,7	-4,5
Bereinigtes EBITDA	733,9	400,2	83,4
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen	468,1	243,3	92,4
davon Aufwendungen für Instandhaltungen	167,8	106,4	57,7
davon substanzwahrende Instandhaltungen	81,3	16,9	381,1
davon Modernisierungsmaßnahmen	219,0	120,0	82,5
Zinsaufwand FFO	-251,8	-153,5	64,0
FFO 1	432,2	205,0	110,8
davon entfallen auf Aktionäre	409,3	205,0	-
davon entfallen auf EK-Hybrid	22,9	-	-
FFO 2	466,3	240,7	93,7
AFFO	351,5	188,4	86,6
FFO 1 pro Aktie in €*	0,93	0,81	14,2

* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.09.2015: 466.000.624, 30.09.2014: 240.242.425, Vorjahreswert TERP-adjusted

Bilanzielle Kennzahlen	30.09.2015	31.12.2014	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	23.148,7	12.759,1	81,4
EPRA NAV	12.662,4	6.578,0	92,5
LTV in %*	50,0	49,7	0,3 pp
EPRA NAV pro Aktie in €**	27,17	23,04	17,9

* Bereinigt um Effekte im Zusammenhang mit den Akquisitionen Franconia und GAGFAH

** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.09.2015: 466.000.624, 31.12.2014: 271.622.425, Vorjahreswert TERP-adjusted

Nicht-finanzielle Kennzahlen	9M 2015	9M 2014	Veränderung in %
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	407.609	210.702	93,5
davon eigene Wohnungen	366.918	183.983	99,4
davon Wohnungen Dritter	40.691	26.719	52,3
Anzahl erworbener Einheiten	168.632	11.386	-
Anzahl verkaufter Einheiten	5.322	2.651	100,8
davon Verkäufe Privatisierung	1.748	1.778	-1,7
davon Verkäufe Non-Core	3.574	873	309,4
Leerstandsquote in %	3,4	3,6	-0,2 pp
EPRA Leerstandsquote in %	3,2	3,3	-0,1 pp
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	5,69	5,59	1,8
Monatliche Ist-Miete in €/m ² (like-for-like inkl. DeWAG/ohne GAGFAH/Vitus/Franconia)	5,77	5,61	2,9
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. September)	6.125	3.436	78,3

in Mio. €			
Sonstige Finanzkennzahlen	9M 2015	9M 2014	Veränderung in %
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	-	26,9	-
EBITDA IFRS	629,7	357,4	76,2
EBT	324,6	175,8	84,6
Periodenergebnis	193,5	122,0	58,6
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	446,5	295,5	51,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.079,3	-1.368,8	-
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.580,2	722,4	-

Inhalt

2 Brief des Vorstands

5 Konzernzwischenlagebericht

- 6 Grundlagen des Konzerns
- 13 Wirtschaftsbericht
- 25 Nachtragsbericht
- 26 Chancen und Risiken
- 27 Prognosebericht

31 Verkürzter Konzernzwischenabschluss

- 32 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 33 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 34 Konzernbilanz
- 36 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 38 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 40 Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben gemäß IFRS
- 74 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

75 Glossar

78 Kontakt/Finanzkalender

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

nach den zwei sehr erfolgreichen Auftaktquartalen verlief auch das dritte Quartal für unser Unternehmen weiter positiv. Durch eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung und vor allem die schnelle Integration der GAGFAH und der SÜDEWO konnten wir mit den damit verbundenen Skaleneffekten alle wesentlichen Kennzahlen deutlich steigern. Im Zuge dessen haben wir unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2015 abermals angehoben. Die Integration der GAGFAH werden wir bis zum Ende des Jahres und die der SÜDEWO bis März kommenden Jahres abgeschlossen haben.

Wir rechnen für das Gesamtjahr 2015 nun mit einem FFO 1 (Funds From Operations) von 590 Mio. € bis 600 Mio. €. Dies entspricht einem Anstieg des FFO 1 pro Aktie von 28% auf 1,27 € bis 1,29 €. Der Net Asset Value (EPRA NAV) pro Aktie soll ebenfalls um 28% auf 29 € bis 30 € steigen. Als Dividendenvorschlag für das Jahr sehen wir unverändert einen Betrag von 0,94 € pro Aktie vor, was einer Erhöhung gegenüber dem Vorjahr von 27% entspricht. Zudem rechnen wir jetzt mit einem Mietwachstum (like-for-like) von 2,8 bis 2,9%. Die Leerstandsquote soll weiter auf rund 3% sinken.

Auch für das Jahr 2016 erwarten wir eine weitere Verbesserung der Geschäftsentwicklung. So gehen wir davon aus, dass der FFO 1 um rund 18% auf 690 Mio. € bis 710 Mio. € steigen wird. Auch für die Mietsteigerung (like-for-like) prognostizieren wir eine weitere Beschleunigung auf 2,8 bis 3,0%. Einen deutlichen Anstieg erwarten wir zudem bei der nachhaltig wertsteigernden Modernisierung unserer Bestände. Das Investitionsvolumen soll im nächsten Jahr deutlich um rund 38% auf 430 Mio. € bis 500 Mio. € wachsen. Dabei werden neben der energetischen Gebäudesanierung und dem seniorenfreundlichen Umbau unserer Wohnungen zunehmend neue Produkte und der Neubau in Form von Dachgeschossaufstockungen und Nachverdichtung eine Rolle spielen. Hierbei sind wir angewiesen auf die zügige Erteilung von Baugenehmigungen.

Unsere Zahlen zum dritten Quartal 2015 sind ein klarer Beleg für den Erfolg unserer Strategie: Mit dem deutlich gestiegenen Bestandsvolumen kletterte der FFO 1 gegenüber den ersten neun Monaten 2014 um 111% auf 432 Mio. €. Der FFO 1 pro Aktie stieg so von 0,81 € um 14% auf 0,93 €. Gut entwickelte sich weiterhin auch die Leerstandsquote: Sie lag zum 30. September 2015 auf einem sehr niedrigen Niveau von 3,4%. Der EPRA NAV pro Aktie stieg um 18% auf 27,17 €. Insgesamt bewirtschaftet unser Unternehmen heute einen Bestandswert von 23,1 Mrd. €. Er ist damit knapp doppelt so hoch wie im Vorjahr (12,8 Mrd. €).

Auch in der Bestandsbewirtschaftung sind wir klar auf Kurs: Durch die Zukäufe stiegen die Mieteinnahmen gegenüber dem Neunmonatszeitraum 2014 um 78% auf 1.019 Mio. €. Die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter (like-for-like) erhöhte sich um 2,9% auf 5,77 €.

In den ersten neun Monaten haben wir 5.322 Wohnungen durch Privatisierung bzw. Verkäufe von Non-Core-Beständen veräußert. Das sind doppelt so viele wie im Vorjahr. Die Wohnungen, die wir abgeben, lassen sich aus unserer Gruppe heraus nicht serviceorientiert betreiben und lassen sich in einer anderen Eigentümerstruktur besser bewirtschaften. Anfang November haben wir mit der LEG und einem weiteren Käufer



v.l.n.r.: Dr. A. Stefan Kirsten, Thomas Zinnöcker, Rolf Buch, Gerald Klinck, Klaus Freiberg

Absichtserklärungen für den Verkauf von zwei großen Wohnungsportfolios in Nordrhein-Westfalen und in Norddeutschland unterschrieben. Mit dem Verkauf von insgesamt rund 20.000 Einheiten verbessern wir die Qualität unseres Gesamtportfolios weiter.

Die daraus erzielten Mittel sowie die erwartete Portfolioaufwertung bringen uns unserem Ziel, den Verschuldungsgrad (LTV) auf deutlich unter 50 % zu senken, einen großen Schritt näher. Auf Pro-forma-Basis wird der LTV am Jahresende voraussichtlich bei 46 % liegen.

Gemäß unserem Versprechen haben wir unsere Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung weiter erhöht: Die Aufwendungen für Instandhaltung stiegen gegenüber den ersten neun Monaten 2014 um 58 % auf 168 Mio. €, die für Modernisierung um 83 % auf 219 Mio. €. Inclusive substanzwahrender Investitionen in Höhe von 81 Mio. € haben wir somit in den ersten neun Monaten 2015 ein Gesamtvolumen von 468 Mio. € an Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in unsere Immobilienbestände investiert. Bezogen auf den Quadratmeter bedeutet dies eine Steigerung der Bestandsinvestitionen um rund 12 % von rund 21 € auf rund 24 €. In Summe bedeutet dies voraussichtlich Investitionen von 31 € bis 32 € pro Quadratmeter im Geschäftsjahr 2015.

Der September markiert für uns den Beginn einer neuen Ära: Einerseits sind wir nun das erste Immobilienunternehmen im Leitindex DAX, andererseits manifestieren wir mit der Einführung unseres neuen Unternehmensnamens Vonovia unseren Anspruch „Wertsteigerung durch Mieterorientierung“ auch deutlich nach außen. Unsere regelmäßig erhobene Kundenzufriedenheitsanalyse zeigt, dass wir dabei auf dem richtigen Weg sind: wir gehen davon aus, dass wir den Kundenzufriedenheitsindex in diesem Jahr um rund 5 % verbessern können.

Um unseren Ansatz „Wertsteigerung durch Mieterorientierung“ in der Praxis umzusetzen, ist Größe ein wesentlicher Faktor. Größe bringt uns bei der Sanierung und der Modernisierung älterer Bestände in eine bessere Verhandlungsposition gegenüber externen Leistungsanbietern. Außerdem können wir Energie und viele andere Leistungen im Sinne unserer Kunden günstiger einkaufen.

In den vergangenen zwei Jahren haben wir gezeigt: Wir meinen es ernst mit unserem modernen Bewirtschaftungsmodell. Und wir konnten auch zeigen: Dieses Modell ist für Mieter, Kommunen und für langfristig orientierte Investoren gleichermaßen attraktiv. Unser Bewirtschaftungsmodell, das Dienstleitungen in das Unternehmen holt und eben nicht auslagert, ist auch für unsere Mitarbeiter sehr attraktiv, deren Zahl inzwischen auf mehr als 6.000 angestiegen ist. An dieser Stelle möchte ich mich bei allen Mitarbeitern ganz aufrichtig bedanken. Ihr Engagement ist der Garant des Erfolgs von Vonovia.

Für uns bedeutet das, dass wir unseren Kurs weiterverfolgen und dabei die Möglichkeiten, die der Markt bietet, konsequent, aber auch mit Bedacht nutzen. Wir haben die Erfahrung und die Möglichkeit, auch weitere große Wohnungsportfolien nahtlos zu integrieren. Wir sind überzeugt, dass die Übernahme weiterer komplementärer Wohnungsbestände für Mieter und Aktionäre gleichermaßen Nutzen stiftet. Daher schlagen wir auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 30. November 2015 eine Kapitalerhöhung vor und bitten Sie um Ihre Zustimmung, um uns die Übernahme der Deutschen Wohnen zu ermöglichen.

Gerade diese Wochen zeigen noch einmal mit Nachdruck, dass die gesellschaftlichen Herausforderungen nicht kleiner werden. Wir brauchen in Deutschland bezahlbare Wohnungen und wir brauchen Wohnraum, der sich langfristig im Sinne der sozialen und auch ökologischen Ziele dieser Gesellschaft bewirtschaften lässt. Für diejenigen, die hier sind, genauso wie für diejenigen, die noch zu uns kommen.

Wir haben diese Aufgaben erkannt und mit unserem Modell eine Antwort gefunden, die wirtschaftlich, sozial und ökologisch funktioniert. In diesem Sinne schreiten wir auch in den kommenden Monaten voran: verantwortlich, kooperativ, aber auch zielstrebig.

Gemeinsam mit meinen Kollegen im Vorstand und unserem Führungsteam danke ich Ihnen für Ihr Vertrauen. Wir werden auch in Zukunft liefern, was wir versprechen.

Bochum, im November 2015

Ihr

Rolf Buch
Vorsitzender des Vorstands



Rolf Buch (CEO)

Konzern- zwischenlagebericht

6	Grundlagen des Konzerns
13	Wirtschaftsbericht
25	Nachtragsbericht
26	Chancen und Risiken
27	Prognosebericht

Grundlagen des Konzerns

Unternehmen und Geschäftsmodell

Das Unternehmen

Vonovia SE lautet der neue Name der Deutschen Annington Immobilien SE seit dem 3. September 2015. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte bereits Ende August und ab dem 3. September 2015 führt auch die Deutsche Börse Vonovia SE unter neuem Namen und dem neuen Kürzel VNA.

Die Deutsche Börse hat zudem am 3. September 2015 auf Empfehlung des Arbeitskreises Aktienindizes entschieden, dass die Vonovia SE mit Wirkung zum 21. September 2015 vom MDAX in den DAX wechselt. Damit ist in der deutschen Börsenhistorie erstmals auch ein Immobilienunternehmen im deutschen Leitindex vertreten. Der Aufstieg verschafft nicht nur unserem Unternehmen, sondern auch der Immobilienbranche als einem wichtigen Wirtschaftszweig mehr Sichtbarkeit und Aufmerksamkeit.

Die Aktien der Vonovia SE befinden sich nach Definition der Deutschen Börse heute zu rund 95,44% im Streubesitz. Entsprechend der langfristigen strategischen Ausrichtung der Vonovia SE sind auch die größten Einzelaktionäre langfristige ausgerichtete Pensionskassen und Fonds. Die Marktkapitalisierung beträgt derzeit rund 13 Mrd. €. Neben dem DAX ist die Vonovia SE in den internationalen Indizes STOXX Europe 600, MSCI Germany, GPR 250 sowie EPRA/NAREIT Europe gelistet.

Der Außenauftritt der Vonovia SE und ihrer Beteiligungsgesellschaften (Vonovia) wird mit dem 3. September 2015 sukzessive auf die neue Marke, den petrolfarbenen Schriftzug Vonovia, umgesetzt. Im deutschlandweiten operativen Geschäft wird der Name Vonovia ab dem Jahreswechsel sichtbar. Der neue Name und das damit verbundene Corporate Design stehen für das neue Verständnis der Vonovia, welches auf einem klar formulierten Unternehmensleitbild fußt. Dieses soll zwei Jahre nach dem erfolgten Börsengang anlässlich der Aufnahme in den Leitindex DAX durch den neuen Markenauftritt den Kunden, den Investoren, den Mitarbeitern, den Lieferanten und der Öffentlichkeit greifbar gemacht werden. Das Unternehmensleitbild stellt einen ausgewogenen Gleichklang zwischen den

Interessengruppen der Vonovia sicher: Dies sind die Kunden, die Mitarbeiter, die Lieferanten, die Investoren und die Öffentlichkeit.

Die Vonovia SE ist die Nachfolgefirma der Deutschen Annington Immobilien SE, die seinerzeit durch Finanzinvestoren mit dem Ziel der Akquisition von Wohnungsportfolien der Eisenbahn und der Montanindustrie errichtet wurde und im Zeitablauf durch Zukäufe erweitert wurde. Im Anschluss an den Börsengang im Jahr 2013 stiegen die damaligen Finanzinvestoren sukzessive vollständig aus dem Investment an der Deutschen Annington Immobilien SE aus. Es folgten die Integration verschiedener Wohnungsportfolien (Vitus, DeWAG, Franconia) sowie durch die Eintragung einer gemischten Bar- und Sachkapitalerhöhung im Handelsregister von Düsseldorf am 6. März 2015 der Vollzug des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots der Deutschen Annington Immobilien SE für alle Aktien der GAGFAH S.A. vom 1. Dezember 2014. Mit Wirkung zum 8. Juli 2015 schloss sich der Erwerb der SÜDEWO-Gruppe an.

Aus den Erwerben bzw. Zusammenschlüssen ergibt es sich, dass das Jahr 2015 von intensiven Integrationsarbeiten geprägt ist. Diese sollen mit dem Jahresende 2015 im Wesentlichen abgeschlossen sein, wobei sich insbesondere hinsichtlich der SÜDEWO-Portfolien Integrationsarbeiten in das Jahr 2016 ziehen werden. Das mit Wirkung zum 1. April 2015 erworbene Franconia-Portfolio ist bereits in die Bewirtschaftungsplattform integriert und wurde bereits in den Konzernzwischenabschluss einbezogen.

Die mit den Neuerwerben verbundenen Ziele liegen in einer gesamthaften Stärkung der regionalen Präsenz in Deutschland, in der Realisierung operativer und finanzieller Skaleneffekte, in der Verfolgung strategischer Potenziale durch die Ausschöpfung von Produkt- und Serviceinnovationen sowie in einer Optimierung der Strukturen.

Vonovia repräsentiert zum 30. September 2015 mit rund 367.000 eigenen Wohnungen, 91.475 Garagen und Stellplätzen sowie 3.465 gewerblichen Einheiten in attraktiven Städten und Regionen in Deutschland und einem Portfoliowert von rund

23 Mrd. € Deutschlands führenden und Kontinentaleuropas zweitgrößten börsennotierten Immobilienkonzern. Hinzu kommen 40.691 Wohnungen, die Vonovia im Auftrag Dritter bewirtschaftet.

Vonovia stellt als modernes Dienstleistungsunternehmen die Kundenorientierung und Zufriedenheit ihrer Mieter in den Mittelpunkt. Den Mietern ein bezahlbares, attraktives und lebenswertes Zuhause zu bieten, bildet die Voraussetzung für eine nachhaltig erfolgreiche Unternehmensentwicklung. Die Wohnungen von Vonovia befinden sich in zusammenhängenden Siedlungen, verteilt auf etwa 800 Standorte in Deutschland. Die Anliegen der Mieter werden vor Ort durch eigene Objektbetreuer und die unternehmenseigene Handwerkerorganisation wahrgenommen, um Kundennähe und einen bedarfsgerechten, schnellen und zuverlässigen Service sicherzustellen.

Vonovia investiert nachhaltig in Instandhaltung, Modernisierung und den altersgerechten Umbau ihrer Gebäude. Vor Ort unterstützt das Unternehmen über Kooperationen auch soziale und kulturelle Projekte, die das nachbarliche Gemeinschaftsleben bereichern. Außerdem übernimmt unser Unternehmen durch seine Investitionsprogramme städtebauliche und gesellschaftliche Verantwortung.

Parallel zur nachhaltig erfolgreichen und modernen Bewirtschaftung entwickelt unser Konzern seinen Immobilienbestand durch Akquisitionen und Verkäufe gezielt weiter.

Insgesamt verfolgt Vonovia einen umfassenden Ansatz für die Wohnungswirtschaft mit einem integrierten und skalierbaren Geschäftsmodell und dem Ziel der Qualitätsführerschaft. Vonovia beschäftigt zum 30. September 2015 6.125 Mitarbeiter.

Die Unternehmensstrategie und das Unternehmensleitbild sind untrennbar miteinander verwoben. Die Strategie der Vonovia besteht aus der Property-Management-Strategie, der Portfolio-Management-Strategie, der Extension-Strategie, der Akquisitions- und der Finanzierungsstrategie. Hierzu verweisen wir auf die Detailerläuterungen im Geschäftsbericht 2014.

Im Rahmen der Umsetzung der Finanzierungsstrategie wurde zur Finanzierung des Kaufpreises der SÜDEWO-Gruppe und zur weiteren Rückführung des Verschuldungsgrades im 3. Quartal 2015 eine Kapitalerhöhung zur Emission von 107.538.606 neuen Aktien mit Bezugsrechten zum Preis von 20,90 € durchgeführt. Der entsprechende Börsenzulassungsprospekt wurde am 16. Juni 2015 durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt. Die neuen Aktien wurden am 3. Juli 2015 durch Eintragung im Handels-

register von Düsseldorf geschaffen und damit die Kapitalerhöhung über netto 2.216 Mio. € wirksam.

Ferner wurde die für zwölf Monate gültige Aktualisierung der Anleihedaueremission des EMTN-Programms (EMTN: European Midterm Notes) über 8.000 Mio. € am 7. September 2015 durch die Finanzaufsichtsbehörde des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) genehmigt. Dies erlaubt Vonovia zusätzlich zur Möglichkeit der Emission neuer Aktien aus dem genehmigten Kapital die Möglichkeit einer kurzfristigen Inanspruchnahme der Fremdkapitalmärkte zur Sicherstellung der angestrebten ausgewogenen Finanzierung.

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

Die Muttergesellschaft Vonovia SE nimmt im Konzern die Funktion der Managementholding wahr. In dieser Funktion ist sie für die Festlegung und Verfolgung der Gesamtstrategie und die Umsetzung in unternehmerische Ziele verantwortlich. Sie übernimmt für die Gruppe Bewirtschaftungs-, Finanzierungs-, Dienstleistungs- und Koordinationsaufgaben. Zudem verantwortet sie das Führungs-, Steuerungs- und Kontrollsystem sowie das Risikomanagement. Zur Wahrnehmung dieser Managementfunktionen hat Vonovia eine Reihe von Servicegesellschaften gegründet. Sie bündeln bestimmte Funktionen wie zum Beispiel den zentralen und den dezentralen Kundenservice. Durch die Bündelung der Unternehmensfunktionen erzielt Vonovia Harmonisierungs-, Standardisierungs- und Skaleneffekte und erspart somit den Konzerngesellschaften das Unterhalten eigener Funktionen.

Portfoliostruktur

Anfang Juli 2015 wurde durch die Akquisition SÜDEWO ein Paket von 19.387 Wohnungen, 102 Gewerbeimmobilien sowie 9.453 Garagen und Stellplätzen in das Portfolio der Vonovia aufgenommen. Mit dieser Akquisition haben wir unseren Marktanteil im wirtschaftlich prosperierenden Baden-Württemberg stark ausgebaut.

Zum Zeitpunkt der Übernahme stellt sich das Ankaufs-Portfolio wie folgt dar:

Wohnungsbestand SÜDEWO

	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p. a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)
SÜDEWO	19.387	1.239,0	2,4	98,2	6,80

Zum 30. September 2015 stellt sich das Gesamtportfolio der Vonovia wie folgt dar:

Wohnungsbestand Vonovia

30.09.2015	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p. a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)
Strategic	296.210	18.365	2,5	1.251,8	5,83
Aktives Management	209.456	12.869	2,5	868,6	5,78
Gebäudemodernisierung	49.410	3.092	2,7	207,2	5,74
Wohnungsmodernisierung	37.344	2.404	2,4	176,1	6,25
Non-Strategic	31.668	1.957	7,0	105,2	4,82
Privatisierung	22.961	1.557	4,6	102,5	5,74
Non-Core	16.079	984	10,9	46,9	4,52
Gesamt	366.918	22.863	3,4	1.506,4	5,69

Strategic

In diesem Portfolio befinden sich Standorte mit grundsätzlich deutlich überdurchschnittlichen Entwicklungspotenzialen, für die wir die Strategie der werterhöhenden Bewirtschaftung verfolgen. Zum strategischen Portfolio gehören die Portfoliocluster Aktives Management („Operate“), Gebäudemodernisierung („Upgrade Buildings“), sowie Wohnungsmodernisierung („Optimise Apartments“):

Aktives Management („Operate“)

Eine operative Werterhöhung in diesem Teilportfolio erreichen wir durch Mietsteigerungen, Reduzierung von Leerständen, effiziente und nachhaltig ausgerichtete Instandhaltungsmaßnahmen sowie Kosteneffizienz durch die Nutzung von Skaleneffekten. Die Standorte und Objekte des hinzuerworbenen GAGFAH-Teilportfolios, die für das neue Gesamtunternehmen von strategischer Bedeutung sind, wurden diesem Teilportfolio zugeordnet. Die Analysen zu Modernisierungspotenzialen innerhalb dieses Teilbestands werden gemäß den unterneh-

mensinternen Integrationsprozessen im Nachgang ermittelt und veröffentlicht.

Gebäudemodernisierung („Upgrade Buildings“)

Mit wertschaffenden Investitionen erreichen wir signifikante Wertverbesserungen durch ein umfangreiches Investitionsprogramm. Dazu greifen wir den gesellschaftlichen Megatrend Klimaschutz auf und investieren in die energetische Gebäudemodernisierung.

Wohnungsmodernisierung („Optimise Apartments“)

Im Rahmen wertschaffender Investitionen greifen wir einen weiteren gesellschaftlichen Megatrend auf – den demografischen Wandel. In unserem umfangreichen Investitionsprogramm schaffen wir signifikante Wertverbesserungen über die Modernisierung von Wohnungen zum seniorenfreundlichen Wohnen sowie die Sanierung von Wohnungen zur Erreichung eines gehobenen Wohnstandards in Märkten, in denen vollständig sanierte Wohnungen Mietaufschläge erzielen.

Non-Strategic („Non-Strategic“)

Im Rahmen einer aktuellen Portfolioüberprüfung wurden Standorte und Teilbestände identifiziert, die zur weiteren strategischen Entwicklung der Vonovia nicht zwingend notwendig und somit im Non-Strategic-Portfolio zusammengefasst sind.

Das Non-Strategic-Portfolio zeichnet sich vornehmlich durch mittlere Lage- und Objektqualitäten aus; die Ergebnisbeiträge aus der Bewirtschaftung sind stabil und im Rahmen der Möglichkeiten in den Teilmärkten auch leicht steigend.

Das Portfolio enthält dabei einerseits Standorte, die mittelfristig eher unterdurchschnittliche Entwicklungspotenziale im Mietwachstum aufweisen, und andererseits Lagen, die im Verhältnis zum Gesamtportfolio der Vonovia peripher liegen und auch keine strategischen Ankaufsregionen berühren.

Privatisierung & Non-Core

Privatisierung („Privatise“)

Vonovia betreibt die Privatisierung von Wohnungen an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger. Durch die Privatisierung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern mit einem gegenüber dem Verkehrswert signifikanten Preisaufschlag generieren wir zusätzlichen Mehrwert.

Non-Core („Non-Core“)

Zur Optimierung der Portfolios werden Gebäude, die mittel- bis langfristig nur über ein **begrenzt**es Entwicklungspotenzial verfügen, an private und institutionelle Investoren veräußert. Ausschlaggebend für die begrenzten Potenziale ist vor allem eine unterdurchschnittliche Objektbeschaffenheit in Kombination mit einer ebenso unterdurchschnittlichen Lagequalität. Somit sind diese Objekte für eine langfristig erfolgreiche Bewirtschaftung durch unsere standardisierten Prozesse nicht geeignet. Die Zuordnung der Objekte zum Non-Core-Portfolio erfolgt grundsätzlich nach vergleichbaren Kriterien.

Insgesamt bleibt es bei der etablierten Vorgehensweise, alle Verkaufs- und Ankaufsentscheidungen auf der Grundlage einer umfassenden und proprietären Analyse des deutschen Marktes in Abhängigkeit von zu erzielenden Renditen und zukünftigen Wertsteigerungspotenzialen vorzunehmen. Für die Berechnung des Wachstumspotenzials haben wir auf der Grundlage von Korrelationsanalysen sowohl externer als auch unternehmensinterner Daten eine **proprietäre Scorecard** entwickelt, mit der wir die zukünftige Entwicklung der lokalen Märkte besser als durch öffentlich verfügbare Studien prognostizieren können. Ein wesentlicher, differenzierender Faktor ist hier die Einbeziehung der Marktkenntnis unserer lokalen Regionalmanager in ganz Deutschland, zusätzlich zu Informationen über erwartete großräumige demografische Entwicklungen.

Regionale Verteilung des Wohnungsbestands nach Bundesländern

30.09.2015	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p. a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)
Nordrhein-Westfalen	124.219	7.839	4,0	483,2	5,36
Sachsen	44.981	2.565	4,2	151,9	5,16
Baden-Württemberg	33.736	2.150	2,5	165,6	6,60
Berlin	30.613	1.911	1,6	129,9	5,76
Niedersachsen	26.177	1.660	4,7	103,5	5,46
Hessen	25.131	1.588	2,2	131,6	7,05
Schleswig-Holstein	24.848	1.481	3,4	91,5	5,36
Bayern	19.994	1.304	1,9	95,6	6,23
Bremen	12.308	743	4,1	42,8	5,05
Hamburg	10.988	692	1,1	52,6	6,39
Rheinland-Pfalz	5.659	388	3,9	24,9	5,57
Thüringen	2.705	169	4,8	11,0	5,68
Brandenburg	2.422	162	4,6	10,9	5,88
Mecklenburg-Vorpommern	1.657	110	8,6	6,3	5,24
Sachsen-Anhalt	1.452	98	8,9	5,0	4,65
Saarland	28	2	3,6	0,1	4,75
Gesamt	366.918	22.863	3,4	1.506,4	5,69

Wohnungsbestand 25 größte Standorte

30.09.2015	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p. a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)
Dresden	37.919	2.149	3,1	131,1	5,25
Berlin	30.613	1.911	1,6	129,9	5,76
Dortmund	20.212	1.247	2,8	72,9	5,02
Essen	12.241	758	5,0	46,3	5,37
Kiel	11.986	695	1,5	43,6	5,31
Frankfurt am Main	11.753	721	1,2	65,0	7,60
Bremen	11.103	677	4,0	39,5	5,11
Hamburg	10.988	692	1,1	52,6	6,39
Gelsenkirchen	8.481	520	7,9	27,3	4,77
Bochum	7.549	434	2,8	27,1	5,36
Hannover	7.227	462	1,9	32,7	6,02
Köln	6.367	447	1,4	37,1	7,01
Duisburg	5.547	335	5,3	19,6	5,15
München	5.196	345	0,5	27,9	6,79
Bonn	5.187	364	2,2	27,4	6,40
Herne	4.992	303	4,9	17,2	4,97
Bielefeld	4.645	307	2,3	18,0	5,00
Stuttgart	4.644	290	1,1	27,6	8,04
Heidenheim an der Brenz	3.997	244	5,3	16,4	5,95
Osnabrück	3.915	248	3,9	15,4	5,39
Düsseldorf	3.521	227	3,0	19,1	7,23
Braunschweig	3.291	203	0,6	13,2	5,44
Gladbeck	3.160	194	3,7	11,4	5,08
Zwickau	3.104	174	10,4	8,0	4,29
Freiburg im Breisgau	2.711	183	1,1	14,5	6,69
Zwischensumme 25 größte Standorte	230.349	14.130	2,9	940,8	5,72
Übrige Orte	136.569	8.733	4,3	565,6	5,65
Gesamt	366.918	22.863	3,4	1.506,4	5,69

Steuerungssystem

Steuerungskennzahlen

Im Mittelpunkt unserer Unternehmenspolitik steht die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. Branchenüblich drückt sich dieser im Nettovermögen oder Net Asset Value (NAV) aus, dabei orientieren wir uns hinsichtlich der Ermittlung des NAV an den Verlautbarungen der EPRA (European Public Real Estate Association).

Mit einer werterhöhenden Bewirtschaftung unserer Immobilienbestände, mit wertschaffenden Investitionen in diese Bestände sowie einem aktiven Portfoliomanagement streben wir dabei nach einem stetigen Wachstum unserer Ertragskraft.

Diese Wertorientierung spiegelt sich auch in unserem internen Steuerungssystem wider. Hierfür unterscheiden wir die beiden Segmente Bewirtschaftung und Vertrieb. Mit dem Segment Bewirtschaftung fassen wir alle Geschäftsaktivitäten für das aktive Management sowie die Investitionen in unsere

Wohnimmobilien zusammen. Im Segment Vertrieb sind alle Geschäftsaktivitäten gebündelt, die den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) sowie den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-Core-Verkäufe) betreffen. Ein konzernweit einheitliches Planungs- und Controllingsystem gewährleistet, dass Ressourcen für beide Segmente effizient allokiert und deren erfolgreicher Einsatz überwacht werden.

Finanzielle und nicht-finanzielle Kennzahlen

Hinsichtlich der Beschreibung der finanziellen und nicht-finanziellen Kennzahlen des Steuerungssystems wird an dieser Stelle auf die Ausführungen im zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 verwiesen, die unverändert Gültigkeit haben. Dieser steht auf der Internetseite der Vonovia unter www.vonovia.de zur Verfügung.

Aktie und Kapitalmarkt

Aktienkursentwicklung

Der Schlusskurs der Aktie der Vonovia SE lag am 30. September 2015 bei 28,75 € und damit leicht über dem Schlusskurs vom 30. Dezember 2014. Die Aktie der Vonovia SE hat sich im Vergleich mit den Indizes DAX, MSCI und EPRA in den letzten zwölf Monaten besser entwickelt. Während sich der Kurs unserer Aktie im 1. Halbjahr 2015 auch marktbedingt negativ entwickelte, erholte er sich zuletzt wieder.

Am 3. September 2015 hatte die Deutsche Börse auf Empfehlung des Arbeitskreises Aktienindizes entschieden, die Vonovia SE mit Wirkung zum 21. September 2015 in den DAX aufzunehmen. Die Gewichtung bei Aufnahme betrug gerundet 1,7%.

Die Marktkapitalisierung der Vonovia SE betrug zum Stichtag 30. September 2015 rund 13,4 Mrd. €, der Streubesitz nach Definition der Deutschen Börse lag bei 95,44%.

Kursentwicklung der Aktie vom 1. Oktober 2014 bis 30. September 2015*



* Vonovia vs. MSCI Germany, EPRA und DAX 01.10.2014 – 30.09.2015

Informationen zur Aktie

Informationen zur Aktie zum 30. September 2015

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €
Gesamtaktienanzahl	466,0 Millionen
Grundkapital in EUR	466.000.624 €
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	VNA
Common Code	94567408
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt

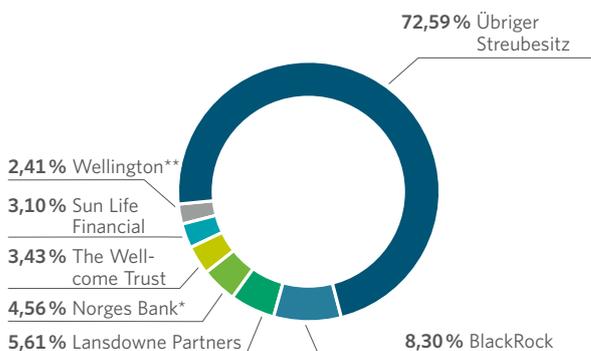
Die Vonovia SE hatte im Juni 2015 eine Erhöhung des Grundkapitals von 358.462.018 € um 107,538.606 € auf 466.000.624 € beschlossen und ein Bezugsangebot an die bestehenden Aktionäre zu einem Bezugspreis von 20,90 € bis zum 30. Juni 2015 unterbreitet. Das neue Grundkapital wurde am 3. Juli 2015 im Handelsregister eingetragen.

Streubesitz weiterhin auf hohem Niveau

Der Streubesitz zum Stichtag 30. September 2015 belief sich nach Definition der Deutschen Börse auf 95,44 %.

Konkret stellt sich die Aktionärsstruktur der Vonovia SE am 30. September 2015 wie folgt dar:

Aktionärsstruktur



* Am 25. August 2014 zuletzt von Norges gemeldete Beteiligungshöhe auf Basis eines Grundkapitals von EUR 240.242.425. Ein nachfolgendes Erreichen, Über- oder Unterschreiten der 5 %- oder 10 %-Schwellen wurde nicht gemeldet.

** Die letzte Stimmrechtsmitteilung nach den Vorschriften des WpHG von Wellington Management erfolgte am 17. März 2015 und weist eine Beteiligungshöhe von 3,18 % auf Basis eines Grundkapitals von EUR 354.106.228 aus.

Investor-Relations-Aktivitäten

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2015 nahm der Vorstand turnusmäßig an Investoren-Konferenzen in Europa und den USA teil. Darüber hinaus hat das Management die Investoren auf Roadshows in Europa, Asien und den USA über die Geschäftsentwicklung und aktuelle Themen, wie unter anderem die Integrationsfortschritte mit der GAGFAH, informiert.

Es ist unser Anspruch, den Kapitalmarkt regelmäßig und umfassend zu informieren. So finden jedes Quartal Telefonkonferenzen statt, in denen der Vorstand Analysten und Investoren über die aktuelle Geschäftsentwicklung und die Aussichten informiert. Mit dem Ziel, dem Kapitalmarkt einen Eindruck von unseren Wohnungsbeständen und dem operativen Geschäft zu vermitteln, organisieren wir zudem regelmäßig Touren durch unsere Bestände. Auch unser jährlich stattfindender Capital Markets Day dient dazu, den Teilnehmern einen tiefen Einblick in unser Unternehmen zu ermöglichen.

Corporate Governance

Corporate Governance, das Handeln nach den Prinzipien verantwortungsvoller, an nachhaltiger Wertschaffung orientierter Unternehmensführung, ist für Vonovia ein umfassender Anspruch, der alle Bereiche des Unternehmens einbezieht. Transparente Berichterstattung und Unternehmenskommunikation, eine an den Interessen aller am Unternehmen interessierten Parteien ausgerichtete Unternehmensführung, die vertrauensvolle Zusammenarbeit sowohl von Vorstand und Aufsichtsrat als auch der Mitarbeiter untereinander sowie die Einhaltung geltenden Rechts sind wesentliche Eckpfeiler der Unternehmenskultur, die wiederum durch ein festes Wertesystem und ein festes Verständnis vom Unternehmensleitbild geprägt ist. Weitere Einzelheiten zum Corporate Governance Kodex sind auf der Internetseite des Bereichs Investor Relations unter www.investoren.vonovia.de zu entnehmen.

Wirtschaftsbericht

Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Deutsches Wirtschaftswachstum festigt sich

Nach Angaben des Instituts für Weltwirtschaft Kiel (IfW) ist die Konjunktur in Deutschland trotz eines unruhigen weltwirtschaftlichen Umfelds weiter aufwärts gerichtet. Nachdem sich der Anstieg des BIP im 1. Quartal 2015 mit 0,3 % etwas verlangsamt hat, konnten nicht zuletzt günstige Produktionszahlen den Zuwachs auf 0,4 % im 2. Quartal 2015 steigern. Kräftige Impulse gingen zuletzt vom Außenhandel aus, während die heimische Verwendung stagnierte, was vor allem dem nicht vorangegangenen Investitionsaufschwung geschuldet war. Daher dürfte die Zuwachsrate für das 3. Quartal leicht unter der des Vorquartals liegen. Nach Angaben des IfW wird das BIP im laufenden Jahr insgesamt um voraussichtlich 1,8 % zulegen. Eine günstige Entwicklung am Arbeitsmarkt mit robusten Einkommenszuwächsen sowie temporär wirkende Faktoren wie höhere monetäre Sozialleistungen und Kaufkraftzuwächse aufgrund des Ölpreisverfalls sorgten dafür, dass der private Konsum seit dem 3. Quartal 2014 zunächst mit hohen Raten expandierte. Im 1. und 2. Quartal wuchs dieser jedoch nur sehr verhalten, da zum einen das real verfügbare Einkommen kaum anstieg, zum anderen die vorübergehende Erholung der Ölpreise zu einem Schub bei den Verbraucherpreisen führte. Für das 3. Quartal ist davon auszugehen, dass aufgrund der hohen Kaufkraft der Konsumenten und der anhaltend günstigen Arbeitsmarktbedingungen der private Verbrauch in merklich höherem Tempo ausgeweitet wird. Die Unternehmensinvestitionen expandierten zu Jahresbeginn wieder kräftig, dürften aber auf Jahressicht hin unter dem Wert von 2014 liegen. Der Investitionsaufschwung festigt sich jedoch mehr und mehr. Dafür sprechen nicht zuletzt verbesserte Absatz- und Ertragsaussichten, auch wegen der Abwertung des Euro, und die zyklische Komponente mit zusehends angespannten Produktionskapazitäten. Das Bauhauptgewerbe operiert weiterhin nahe der historischen Höchstauslastung. Insbesondere die Wohnungsbauinvestitionen legten zuletzt kräftig zu. Es hat sich bestätigt, dass die Abwertung des Euro eine raschere Expansion der Exporte förderte, nachdem der Jahresauftakt eher verhalten war. Für das 3. Quartal rechnet das IfW damit, dass die Ausfuhren zwar mit einer niedrigeren aber robusten Zuwachsrate von 1,7 % expandieren werden. Laut Bundes-

ministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) setzt die Europäische Zentralbank (EZB) ihre expansive Geldpolitik fort. Seit September 2014 liegt der Hauptrefinanzierungssatz unverändert bei 0,05 %.

Der Arbeitsmarkt entwickelt sich weiter günstig, die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten zieht weiter deutlich an, berichtet die Bundesagentur für Arbeit. Danach lag die Arbeitslosenquote im August 2015 bei 6,4 % und damit 0,3 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr.

Die Verbraucherpreisentwicklung geht seit Juni wieder nach unten. Nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes liegt die Inflationsrate – gemessen am Verbraucherpreisindex – im September 2015 0,2 % höher als im September 2014. Dämpfend wirkte im September, wie schon in den Vormonaten, die rückläufige Preisentwicklung im Energiesektor.

Wohnungsmarkt

Wohnungspreise und Mieten steigen weiter

Seit Jahresbeginn steigen die Angebotsmieten weiter an, bundesweit zuletzt im Juli und August moderat um 0,4 bzw. 0,2 Prozentpunkte. Das berichtet das Immobilienportal ImmobilienScout24 nach Auswertung des regelmäßig erhobenen IMX Immobilienindex. Die Experten von ImmobilienScout24 erwarten mittelfristig weitere leichte Erhöhungen. Allerdings sind die mittleren Angebotsmieten in den von der Mietpreisbremse betroffenen Städten München und Hamburg im August leicht gesunken, während sie sich in Berlin, nach einem Rückgang in den beiden Vormonaten, einzupendeln scheinen.

Auch die Angebotspreise für Eigentumswohnungen – Neubau und Bestand – sind nach Angaben von ImmobilienScout24 seit Januar 2015 bundesweit weiter gestiegen. Die Preise für Neubauwohnungen erhöhten sich zuletzt im Juli und August deutlich um jeweils 0,9 Prozentpunkte. Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand verteuerten sich ebenfalls deutlich im Vergleich zum Vormonat im Juli um 1,1 Prozentpunkte und im August um 1,4 Prozentpunkte. Laut ImmobilienScout24 werden die Preise auch in den kommenden Monaten weiter steigen.

Rekordjahr auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt

Nach Angaben der Experten von Dr. Lübke & Kelber Research wurde auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt von Januar bis einschließlich September 2015 ein Transaktionsvolumen von insgesamt rund 19,0 Mrd. € erreicht. Damit ist das bisherige Rekordergebnis von 17 Mrd. € aus dem Geschäftsjahr 2005 im Handel mit deutschen Wohnimmobilien bereits jetzt überschritten. Das Ergebnis in den ersten neun Monaten 2015 wurde insbesondere durch die Übernahme der GAGFAH S.A./SÜDEWO durch Vonovia und der Westgrund durch Adler Real Estate bestimmt (60 % aller Wohnungsverkäufe). Auf Käuferseite dominieren deutsche Investoren und Immobilien-AGs mit einem Anteil von 91 % das Geschehen. Zudem stehen B-Standorte mit oftmals günstigeren Risiko-Rendite-Verhältnissen für Investoren weiter im Fokus. Gemessen an der Anzahl der gehandelten Einheiten konnten die B-Städte einen Anteil von 74 % in den ersten drei Quartalen erzielen.

Mietrechtsnovellierungsgesetz ist in Kraft

Das Mietrechtsnovellierungsgesetz wurde am 5. März 2015 vom Deutschen Bundestag beschlossen und am 27. April 2015 im Bundesgesetzblatt verkündet. Unter anderem soll nach dem Gesetz in nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten die Miete bei Wiedervermietung künftig nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Das Gesetz sieht eine zeitliche Befristung vor und nimmt Neubauten sowie die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung aus. Die Regelung gilt bereits in Berlin und Hamburg sowie in 22 Städten Nordrhein-Westfalens und in 144 Städten und Gemeinden Bayerns. In drei Gemeinden im Bundesland Rheinland-Pfalz ist die Regelung Anfang Oktober in Kraft getreten. Ab November kommen außerdem 68 Städte und Gemeinden Baden-Württembergs hinzu. Von Seiten der Immobilienwirtschaft wurde unter anderem die „ortsübliche Vergleichsmiete“ als Referenzpunkt für Mieterhöhungen bei der Mietpreisbremse kritisiert. Einigkeit seitens der immobilienwirtschaftlichen Verbände besteht darin, dass das Gesetz keinen Beitrag zur Schaffung neuen und bezahlbaren Wohnraums in erforderlicher Zahl leistet.

Wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns

Geschäftsentwicklung in 2015

In den ersten neun Monaten 2015 war die Geschäftsentwicklung der Vonovia insgesamt überaus erfolgreich. Mit Wirkung zum 6. März 2015 haben wir durch die entsprechende Eintragung im Handelsregister der Stadt Düsseldorf die Aktienmehrheit an der GAGFAH-Gruppe erworben. Durch Andienung von weiteren GAGFAH S.A.-Aktien im Rahmen des Luxemburger

Übernahmegesetzes erhöhte sich der Anteil am Grundkapital der GAGFAH S.A. auf 93,8 %. Damit wurde ein bedeutsamer Schritt in der Expansion unseres Immobilienportfolios erreicht. Die GAGFAH S.A. sowie ihre Tochtergesellschaften sind in den Konzernabschluss der Vonovia SE einbezogen. Dieser Erwerb führte zu einer signifikanten Änderung des Vermögens, des Eigenkapitals wie auch der Schulden und wirkt sich damit wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Vonovia aus

Mit Wirkung zum 8. Juli 2015 schloss sich der Erwerb der SÜDEWO-Gruppe (SÜDEWO) an. Damit haben wir unsere Präsenz in Baden-Württemberg mit einem zusätzlichen Wohnungsportfolio von rund 19.400 Einheiten deutlich gestärkt.

Die zuvor erworbenen Portfolien der DeWAG, Vitus und Franconia sind bereits vollständig in das Portfolio und die Prozesse der Vonovia integriert und haben ebenfalls zur erfolgreichen Geschäftsentwicklung in 2015 beigetragen.

Zum 30. September 2015 stieg die Anzahl der Mitarbeiter auf 6.125 an.

Gesamtentwicklung des Geschäfts

Im Anschluss an die erfolgreiche Entwicklung im 1. Halbjahr 2015 zeigen sich auch im 3. Quartal 2015 insgesamt die operativen Kennzahlen der Vonovia weiterhin positiv. Zum 30. September 2015 bewirtschaftete Vonovia 366.918 eigene Wohnungen. In den Ergebniskennzahlen 2015 sind die DeWAG und Vitus mit neun Monaten, die GAGFAH-Gruppe mit den Werten der Monate März bis September 2015, die Franconia mit den Werten der Monate April bis September 2015 und die SÜDEWO mit den Werten der Monate Juli bis September 2015 enthalten. Dem stehen die Geschäftszahlen der Monate Januar bis September 2014 inklusive DeWAG für die Monate April bis September 2014 gegenüber, jedoch ohne die Akquisitionen GAGFAH, Vitus, Franconia und SÜDEWO.

In den ersten neun Monaten 2015 entwickelten sich die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung entsprechend unseren Erwartungen und betragen insgesamt 1.491,6 Mio. € (9M 2014: 836,7 Mio. €). Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien betragen 315,6 Mio. € (9M 2014: 213,0 Mio. €). Dabei trug das GAGFAH-Portfolio mit 489,6 Mio. € zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung und mit 113,1 Mio. € zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien im Berichtszeitraum 2015 bei. Das DeWAG-Portfolio trug mit 62,8 Mio. € (Q2 und Q3 2014: 41,5 Mio. €) zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung und mit 12,3 Mio. € (Q2 und Q3 2014: 42,3 Mio. €) zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien im Berichtszeitraum 2015 bei. Das Vitus-Portfolio trug

mit 87,3 Mio. € zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung und mit 16,1 Mio. € zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien in den ersten neun Monaten 2015 bei. Das Franconia-Portfolio trug mit 14,3 Mio. € zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung und mit 5,4 Mio. € zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien in den Monaten April bis September bei. Das SÜDEWO-Portfolio trug mit 33,8 Mio. € zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung und mit 0,2 Mio. € zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien in den Monaten Juli bis September bei.

Insgesamt entwickelten sich unsere wesentlichen Ergebniskennzahlen ebenfalls erwartungsgemäß. In den ersten neun Monaten 2015 konnte das FFO 1 mit 432,2 Mio. € eine Steigerung um 110,8 % im Vergleich zum Berichtszeitraum des Vorjahres verzeichnen. Das EBITDA IFRS betrug im Berichtszeitraum 2015 629,7 Mio. € und lag damit 76,2 % über dem Vergleichswert des Vorjahres 2014. Das bereinigte EBITDA konnte um 83,4 % von 400,2 Mio. € in den ersten neun Monaten 2014 auf 733,9 Mio. € in den ersten neun Monaten in 2015 gesteigert werden. Unser NAV stieg von 6.578,0 Mio. € zum Jahresende 2014 um 92,5 % auf 12.662,4 Mio. € zum 30. September 2015 an.

Ertragslage

Die nachfolgenden wesentlichen Kennzahlen stellen die Entwicklung der Ertragslage der Vonovia für die ersten neun Monate 2015 dar. Diese Kennzahlen sind durch die Einbeziehung der GAGFAH-Gruppe mit dem Ergebnisbeitrag der Monate März bis September 2015 sowie durch den Ergebnisbeitrag des DeWAG-/Vitus-Portfolios in den ersten neun Monaten und den Ergebnisbeitrag der Franconia im 2. Quartal und 3. Quartal 2015 sowie den Ergebnisbeitrag der SÜDEWO im 3. Quartal 2015 beeinflusst. Den Geschäftszahlen 2015 stehen die Geschäftszahlen der Deutschen Annington der ersten neun Monate 2014 inklusive der DeWAG mit den Monaten April bis September 2014, jedoch ohne die Akquisitionen GAGFAH, Vitus, Franconia und SÜDEWO gegenüber.

Wesentliche Kennzahlen Geschäftsentwicklung Vonovia

in Mio. €	9M 2015	9M 2014
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.491,6	836,7
davon Mieteinnahmen	1.019,4	572,7
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	699,8	364,5
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	315,6	213,0
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	34,1	35,7
EBITDA IFRS	629,7	357,4
Bereinigtes EBITDA	733,9	400,2
FFO 1	432,2	205,0
FFO 2 (inkl. Vertriebsergebnis)	466,3	240,7
AFFO	351,5	188,4
Mitarbeiter (Anzahl zum 30. September)	6.125	3.436
Anzahl erworbener Einheiten	168.632	11.386
Anzahl verkaufter Einheiten	5.322	2.651
davon Verkäufe Privatisierung	1.748	1.778
davon Verkäufe Non-Core	3.574	873
Leerstandsquote in %	3,4	3,6
Monatliche Ist-Miete (€/m ²)	5,69	5,59
Wohnimmobilieneigenbestand (Anzahl WE)	366.918	183.983

Bewirtschaftung

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2015 entwickelte sich unser Kerngeschäft Bewirtschaftung erwartungsgemäß sehr positiv. Basierend auf dem erweiterten Portfolio konnten wir das **bereinigte EBITDA Bewirtschaftung** von 364,5 Mio. € im Berichtszeitraum 2014 um 92,0 % auf 699,8 Mio. € in 2015 deutlich verbessern.

Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung

in Mio. €	9M 2015	9M 2014
Mieteinnahmen	1.019,4	572,7
Aufwendungen für Instandhaltung	-167,8	-106,4
Bewirtschaftungskosten	-151,8	-101,8
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	699,8	364,5

Unsere **Mieteinnahmen** stiegen von 572,7 Mio. € in den ersten neun Monaten 2014 um 78,0 % auf 1.019,4 Mio. € in den ersten neun Monaten 2015 an. Dazu trugen 2015 das GAGFAH-Portfolio 334,3 Mio. €, das DeWAG-Portfolio 46,2 Mio. € (Q2 und Q3 2014: 30,6 Mio. €), das Vitus-Portfolio 56,5 Mio. €, das Franconia-Portfolio 9,8 Mio. € und das SÜDEWO-Portfolio 28,8 Mio. € bei. Lässt man den Zugang der akquirierten Portfolios GAGFAH, Vitus, Franconia und SÜDEWO unberücksichtigt, stiegen die Mieteinnahmen von 572,7 Mio. € in den ersten neun Monaten 2014 (inkl. DeWAG im Q2 und Q3 2014) auf 592,9 Mio. € in den ersten neun Monaten 2015 an.

Die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter stieg von 5,59 € Ende September 2014 auf 5,69 € Ende September 2015 an. Der geringe Anstieg ist in den Akquisitionen begründet, die zum Teil mit geringeren Durchschnittsmieten als das Portfolio des Vorjahres in die aktuellen Werte eingehen. So gingen Ende September 2015 der GAGFAH-Bestand mit einer monatlichen Ist-Miete von 5,50 €/m², der DeWAG-Bestand mit einer monatlichen Ist-Miete von 6,95 €/m², der Vitus-Bestand mit einer monatlichen Ist-Miete von 5,13 €/m², der Franconia-Bestand mit einer monatlichen Ist-Miete von 5,83 €/m² und der SÜDEWO-Bestand mit einer monatlichen Ist-Miete von 6,83 €/m² in den Konzernwert ein. Die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter auf like-for-like Basis (inkl. DeWAG) lag bei 5,77 € Ende September 2015, was einer Steigerung von 2,9 % im Vergleich zu Ende September 2014 entspricht.

Des Weiteren wirkte sich die Entwicklung des Leerstands positiv auf die Mieteinnahmen aus. Die Leerstandsquote konnten wir von 3,6 % Ende September 2014 weiter auf 3,4 % Ende September 2015 senken. Die EPRA-Leerstandsquote lag Ende September 2015 bei 3,2 % gegenüber 3,3 % Ende September 2014.

Die **Aufwendungen für Instandhaltung** betragen in den ersten neun Monaten 2015 167,8 Mio. €, wovon 52,8 Mio. € auf das GAGFAH-Portfolio, 6,6 Mio. € auf das DeWAG-Portfolio (Q2 und Q3 2014: 5,2 Mio. €), 10,4 Mio. € auf das Vitus-Portfolio, 2,7 Mio. € auf das Franconia-Portfolio und 1,6 Mio. € auf das SÜDEWO-Portfolio entfielen. Die Aufwendungen für die Instandhaltung ohne die akquirierten Portfolios GAGFAH, Vitus, Franconia und SÜDEWO lagen mit 93,7 Mio. € proportional zum verkaufsbedingt kleineren Portfolio unter dem Niveau des Berichtszeitraumes des Vorjahres von 106,4 Mio. €. Verglichen mit einem Volumen von 120,0 Mio. € in den ersten neun Monaten 2014 haben wir in den ersten neun Monaten 2015 unser werterhöhendes Modernisierungsprogramm um über 82,5 % auf 219,0 Mio. € gesteigert. Inklusive substanzwahrender Investitionen in Höhe von 81,3 Mio. € haben wir somit

in den ersten neun Monaten 2015 ein Gesamtvolumen von 468,1 Mio. € (9M 2014: 243,3 Mio. €) an Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in unsere Immobilienbestände investiert.

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	9M 2015	9M 2014
Aufwendungen für Instandhaltung	167,8	106,4
Substanzwahrende Investitionen	81,3	16,9
Modernisierungsmaßnahmen	219,0	120,0
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen*	468,1	243,3
davon Umsatz der eigenen Handwerkerorganisation	274,1	129,8
davon eingekaufte Dritteleistungen	194,0	113,5

*Inkl. konzerninterne Gewinne 9M 2015: 20,9 Mio. € (davon 0,5 Mio. € substanzwahrende Investitionen, davon 2,6 Mio. € Modernisierung); 9M 2014: 14,0 Mio. € (davon 0,3 Mio. € substanzwahrende Investitionen, davon 1,4 Mio. € Modernisierung)

Bezogen auf die Anzahl der Quadratmeter an Wohnfläche bedeutet dies eine Steigerung der Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung um rund 12 % von 21,07 € in den ersten neun Monaten 2014 auf 23,67 € in den ersten neun Monaten 2015. Dies ist im Wesentlichen auf das gesteigerte Modernisierungsvolumen zurückzuführen.

Die **Bewirtschaftungskosten** beinhalten alle Aufwendungen für das Segment Bewirtschaftung, die nicht den Instandhaltungsaufwendungen zuzuordnen sind. Darüber hinaus erfassen wir hier auch sonstige Erträge aus der Bewirtschaftung, denen Kosten gegenüberstehen, wie zum Beispiel Erlöse aus der Wohneigentumsverwaltung für Dritte oder Mietzuschüsse öffentlicher Träger. In den ersten neun Monaten 2015 lagen die Bewirtschaftungskosten mit 151,8 Mio. € akquisitionsbedingt 50,0 Mio. € über dem Vergleichswert des Vorjahres 2014. Dieser Anstieg wurde maßgeblich durch die zusätzlichen Bewirtschaftungskosten des GAGFAH-Portfolios beeinflusst.

Vertrieb

Unser Segment Vertrieb umfasst alle Geschäftsaktivitäten für den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) und den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-Core). Im 3. Quartal 2015 haben wir unsere Verkaufsstrategie weiter fortgesetzt.

In den ersten neun Monaten 2015 stellten sich die Verkäufe in der Privatisierung wie folgt dar:

Verkäufe Privatisierung

in Mio. €	9M 2015	9M 2014
Wohnungsverkäufe (Anzahl WE)	1.748	1.778
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	183,2	184,4
Verkehrswertabgänge*	-133,6	-134,9
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	49,6	49,5
Verkehrswert-Step-up in %	37,1	36,7

* Die Verkehrswertabgänge inklusive Zeitwerteffekte der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

Im Berichtszeitraum 2015 lag die Anzahl der Privatisierungen mit 1.748 nahezu auf dem Niveau des Vorjahres. Die Veräußerungserlöse lagen mit 183,2 Mio. € in den ersten neun Monaten 2015 leicht unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 184,4 Mio. €. Der Verkehrswert-Step-up lag mit 37,1% etwas über dem hohen Vorjahresniveau. Aus dem GAGFAH-Portfolio wurden in 2015 471 Einheiten und aus dem DeWAG-Portfolio wurden 77 Einheiten (Q2 und Q3 2014: 232 Einheiten) und aus dem SÜDEWO-Portfolio eine Einheit privatisiert. Aus dem Vitus-Portfolio und dem Franconia-Portfolio wurden in 2015 keine Einheiten privatisiert.

Verkäufe Non-Core

in Mio. €	9M 2015	9M 2014
Wohnungsverkäufe (Anzahl WE)	3.574	873
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	132,4	28,6
Verkehrswertabgänge*	-130,3	-26,9
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2,1	1,7
Verkehrswert-Step-up in %	1,6	6,6

*Die Verkehrswertabgänge inklusive Zeitwerteffekte der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

Im Bereich Non-Core haben wir den opportunistischen Verkauf fortgesetzt und somit Objekte veräußert, die mittel- bis langfristig nicht zu unserer Strategie passen. Mit 3.574 Wohneinheiten lag dieser Verkauf in den ersten neun Monaten 2015 erwartungsgemäß deutlich über dem Vergleichswert des

Vorjahres. Dabei wurden aus dem GAGFAH-Portfolio 1.453 Non-Core-Einheiten, aus dem Vitus-Portfolio 427 Non-Core-Einheiten, aus dem Franconia-Portfolio 59 Einheiten, aus dem DeWAG-Portfolio vier Einheiten und dem SÜDEWO-Portfolio keine Non-Core-Einheiten in 2015 veräußert.

Insgesamt stellte sich das Segment Vertrieb in den ersten neun Monaten wie folgt dar:

Bereinigtes EBITDA Vertrieb

in Mio. €	9M 2015	9M 2014
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	315,6	213,0
Buchwerte der veräußerten Immobilien	-288,9	-180,6
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	24,4	16,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (IFRS)	51,1	48,9
Wertveränderung (realisiert) der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-24,4	-16,5
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	25,0	18,8
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	51,7	51,2
Vertriebskosten	-17,6	-15,5
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	34,1	35,7

Das bereinigte Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien stieg von 51,2 Mio. € in den ersten neun Monaten 2014 um 1,0% auf 51,7 Mio. € in den ersten neun Monaten 2015 an. Im Segment Vertrieb bereinigen wir periodenfremde Effekte aus der Veräußerung gehaltenen Immobilien. Diese Bereinigung dient dazu, die Ergebniswirksamkeit von Immobilienverkäufen ausschließlich in der Periode zu zeigen, in der die Veräußerung tatsächlich erfolgt. Die Bereinigung betrug in den ersten neun Monaten 2015 in Summe 0,6 Mio. € nach 2,3 Mio. € in den ersten neun Monaten 2014.

Im Berichtszeitraum 2015 lagen die Vertriebskosten mit 17,6 Mio. € 13,5% über dem Vergleichswert des Vorjahres 2014 von 15,5 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen auf die insgesamt gestiegene Anzahl von Verkäufen zurückzuführen. Das bereinigte EBITDA Vertrieb lag im Berichtszeitraum 2015 mit 34,1 Mio. € 4,5% unter dem Vergleichswert von 35,7 Mio. € in den ersten neun Monaten des Vorjahres.

Das Finanzergebnis lag in den ersten neun Monaten 2015 mit -297,8 Mio. € 46,4% unter dem Vergleichswert des Vorjahres mit -203,3 Mio. €. Dazu haben im Wesentlichen die Finanzierungskosten für unsere Akquisitionen beigetragen. Das operative FFO-relevante Zinsergebnis lag in den ersten neun Monaten 2015 akquisitionsbedingt mit -251,8 Mio. € um 64,0% unter dem Vergleichswert des Berichtszeitraums 2014.

Überleitung Finanzergebnis/Zinszahlungssaldo

in Mio. €	9M 2015	9M 2014
Erträge aus Ausleihungen	1,4	1,5
Zinserträge	1,0	1,9
Zinsaufwendungen	-300,2	-206,7
Finanzergebnis*	-297,8	-203,3
Anpassungen:		
Transaktionskosten	55,5	4,1
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	8,5	24,3
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-31,1	13,9
Derivate	0,2	-2,6
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	6,1	8,2
Zinsabgrenzungen	16,5	21,7
Sonstige Effekte	6,8	-0,5
Zinszahlungssaldo	-235,3	-134,2
Korrektur Zinsabgrenzungen	-16,5	-21,7
Vorzeitige Finanzierung Vitus-Akquisition	-	2,4
Zinsaufwand FFO	-251,8	-153,5

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis für die ersten neun Monate 2015 betrug 193,5 Mio. € und lag damit deutlich über dem Wert des Vergleichszeitraums 2014 von 122,0 Mio. €. Das Neun-Monats-Periodenergebnis ist geprägt durch ein deutlich verbessertes operatives Ergebnis, daneben aber auch durch Sondereinflüsse aus Akquisitions- und Transaktionskosten sowie durch einen erhöhten Steueraufwand. Das Neun-Monats-Periodenergebnis 2014 wurde maßgeblich durch das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties beeinflusst.

Vermögenslage

Vermögens- und Kapitalstruktur

Darstellung der Konzernbilanzstruktur

	30.09.2015		31.12.2014	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	25.956,7	96,9	12.980,0	87,9
Kurzfristige Vermögenswerte	831,1	3,1	1.779,2	12,1
AKTIVA	26.787,8	100,0	14.759,2	100,0
Eigenkapital	11.061,7	41,3	5.962,2	40,4
Langfristige Schulden	14.098,9	52,6	8.292,9	56,2
Kurzfristige Schulden	1.627,2	6,1	504,1	3,4
PASSIVA	26.787,8	100,0	14.759,2	100,0

Das **Eigenkapital** der Vonovia erhöhte sich im Verlauf des Neun-Monatszeitraums 2015 im Wesentlichen durch drei Kapitalerhöhungen im Zusammenhang mit den Erwerben der GAGFAH und der SÜDEWO von 5.962,2 Mio. € auf 11.061,7 Mio. €. Auch der Anstieg der nicht beherrschenden Anteile um insgesamt 157,7 Mio. € ist im Wesentlichen auf die GAGFAH-Transaktion zurückzuführen. Weiterhin trug das Periodenergebnis des Neun-Monatszeitraumes 2015 mit 193,5 Mio. € zu der Steigerung bei wie auch versicherungsmathematische Gewinne aus Pensionsverpflichtungen mit 24,6 Mio. € und Veränderungen aus Hedge Accounting mit 7,1 Mio. €. Gegenläufig nahm das Eigenkapital ab aufgrund der Dividendenzahlung in Höhe von 276,2 Mio. € sowie durch die Berücksichtigung von Transaktionskosten in Höhe von netto 32,4 Mio. € aus der Ausgabe neuer Aktien. Zu den weiteren Erläuterungen in Bezug auf die Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die Information im Kapitel [20] „Eigenkapital“ im Konzernanhang.

Die **Eigenkapitalquote** zum Bilanzstichtag 30. September 2015 betrug 41,3 %, im Vergleich zum 31. Dezember 2014 mit 40,4 %.

Das **Gesamtvermögen** der Vonovia beträgt zum 30. September 2015 26.787,8 Mio. € im Vergleich zu 14.759,2 Mio. € zum Ende des Jahres 2014, wobei der Anstieg im Wesentlichen durch die Einbeziehung der GAGFAH und SÜDEWO begründet ist.

Die **langfristigen Vermögenswerte** des Konzerns umfassen mit 23.018,2 Mio. € (31.12.2014: 12.687,2 Mio. €) oder 85,9 % die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties). Das gesamte Immobilienvermögen beträgt inklusive selbstgenutzter Bestände und zur Veräußerung gehaltener Immobilien 23.146,3 Mio. € (31.12.2014: 12.757,1 Mio. €) (GAV oder Gross Asset Value). Das langfristige Vermögen enthält als Resultat der Kaufpreisaufteilung der Akquisitionen einen Goodwill in Höhe von 2.636,6 Mio. €, der mit 106,0 Mio. € auf die Akquisitionen DeWAG und Vitus, mit 2.192,4 Mio. € auf die vorläufige Kaufpreisallokation der GAGFAH und mit 338,2 Mio. € auf die der SÜDEWO entfällt. Werthaltigkeitstests werden regulär im 4. Quartal durchgeführt.

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

Die **langfristigen Verbindlichkeiten** in Höhe von 14.098,9 Mio. € beinhalten zum 30. September 2015 im Wesentlichen originäre finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von 11.323,1 Mio. € sowie passive latente Steuern von 1.897,1 Mio. €. Der Anstieg der originären Verbindlichkeiten im Vergleich zum 31. Dezember 2014 resultiert aus dem Erwerb der GAGFAH; einerseits aus der Finanzierung der Kaufpreisverpflichtung und zum anderen durch die Einbeziehung der GAGFAH-Finanzverbindlichkeiten in den Vonovia-Konzern. Die langfristigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen die Pensionsverpflichtungen mit 492,7 Mio. €. Die langfristigen Verbindlichkeiten enthalten ferner den langfristigen Anteil aus den LTIP-Programmen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen neben den sonstigen Rückstellungen die kurzfristigen Zahlungsverpflichtungen aus den Fremdfinanzierungen für Tilgung und Zinsen in Höhe von 909,2 Mio. €.

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 Vermögensgegenstände. Die Bestimmung des Gesamtwerts des Wohnungsportfolios erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Values des International Valuation Standard Committee.

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte der Vonovia beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Soweit notwendig, erfolgt eine Neubewertung des Immobilienbestandes. Im 3. Quartal 2015 ist keine Anpassung der Fair Values vorgenommen worden. Aufgrund der aktuell sehr positiven Entwicklung sowohl unseres Portfolios als auch des Marktes für Wohnimmobilien in Deutschland erwarten wir aber, dass sich eine signifikante Wertentwicklung im Konzernabschluss 2015 widerspiegeln wird. Die Wertentwicklung unserer umfangreichen Modernisierungen ist durch die aktivierten Modernisierungskosten dargestellt. Die Verkehrswerte der im Juli 2015 erstmalig einbezogenen Bestände der SÜDEWO-Gruppe wurden durch ein externes Gutachten neu bewertet und im Rahmen der vorläufigen Allokation des Gesamtaufpreises mit einem Verkehrswert in Höhe von 1.747,5 Mio. € erfasst. Darüber hinaus gibt es im 3. Quartal 2015 keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem 31.12.2014.

Der Verkehrswert des Immobilienbestands der Vonovia mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 30. September 2015 auf rund 23.148,7 Mio. €.

Weitere Details zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties erörtern wir im Konzernanhang. Außerdem sei an dieser Stelle auf den zusammengefassten Lagebericht des Geschäftsjahres 2014 verwiesen. Diesen finden Sie auf der Internetseite der Vonovia unter www.vonovia.de.

EPRA Finanzkennzahlen

Die European Public Real Estate Association (EPRA) hat eine Reihe von Finanzkennzahlen (EPRA Performance Measures) entwickelt, die die Transparenz, Vergleichbarkeit und Relevanz veröffentlichter Finanzinformationen von Immobilienunternehmen verbessern soll. Im Rahmen ihrer „Best Practice Recommendations“ empfiehlt die EPRA europäischen börsennotierten Immobilienunternehmen, diese Finanzkennzahlen in ihre Finanzberichterstattung mit aufzunehmen. Der Empfehlung folgend hat sich Vonovia im Geschäftsjahr 2015 entschieden, zunächst die Kennzahlen EPRA NAV und EPRA Leerstandsquote zu veröffentlichen.

Leerstandsquote

Die EPRA Leerstandsquote zeigt den mit Marktmieten bewerteten erwarteten Mietertrag des Leerstands im Verhältnis zum mit Marktmieten bewerteten Mietertrag des Wohnimmobilienportfolios. Per Ende September stellt sich die Kennzahl wie folgt dar:

in Mio. €	30.09.2015	30.09.2014
Marktmiete der leerstehenden Wohnungen	49,9	28,5
Marktmiete des Wohnimmobilienportfolios	1.560,4	856,4
EPRA Leerstandsquote in %	3,2	3,3

Net Asset Value

In der NAV-Darstellung 2014 haben wir eine Angleichung der Berechnung durchgeführt und damit hinsichtlich der Berücksichtigung latenter Steuern uns stärker an den sogenannten EPRA-Best-Practice Guidelines orientiert. Der NAV nach EPRA erhöhte sich im Berichtszeitraum analog zum Eigenkapital im Wesentlichen durch erfolgte Kapitalmaßnahmen um 6.084,4 Mio. € von 6.578,0 Mio. € Ende 2014 auf 12.662,4 Mio. € oder um 92,5 %.

Der Geschäfts- und Firmenwert ist in der Darstellung des NAV enthalten. Zur Erhöhung der Transparenz wird ebenfalls ein sogenannter bereinigter NAV ausgewiesen.

Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung von IAS 40

in Mio. €	30.09.2015	31.12.2014
Eigenkapital der Aktionäre der Vonovia	9.853,7	4.932,6
Latente Steuern auf Investment Properties/zur Veräußerung gehaltene Immobilien	2.697,6	1.581,0
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	150,5	88,1
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-39,4	-23,7
EPRA NAV	12.662,4	6.578,0
Goodwill	-2.636,6	-106,0
Bereinigtes NAV	10.025,8	6.472,0
EPRA NAV pro Aktie in €**	27,17	23,04

* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps

** Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 30.09.2015: 466.000.624; 31.12.2014: 271.622.425, Vorjahreswert TERP-adjusted (s. Fußnote S. 18)

Der Anstieg des Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit im Vergleich zum Vorjahr auf 446,5 Mio. € resultiert aus einem höheren Zahlungsmittelüberschuss aus dem operativen Geschäft. Zu diesem Anstieg leisteten die erworbenen Portfolios der DeWAG, Vitus, GAGFAH, Franconia und SÜDEWO seit dem Zeitpunkt ihrer Einbeziehung einen spürbaren positiven Beitrag. Gegenläufig entwickelte sich das Netto-Umlaufvermögen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist geprägt durch die Akquisition der GAGFAH und der SÜDEWO sowie durch die Auszahlungen für den Erwerb des sogenannten Franconia-Portfolios. Weiterhin war der Cashflow aus Investitionstätigkeit beeinflusst durch Auszahlungen für Modernisierungsmaßnahmen und die Akquisition selektiver Einzelbestände. Positiv schlugen die Einzahlungen aus Verkäufen an Non-Core-Beständen und Privatisierungen mit 316,9 Mio. € zu Buche.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ist für den Neun-Monatszeitraum 2015 gekennzeichnet durch die Eigenkapital- und Fremdkapitalfinanzierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Übernahme der GAGFAH und der SÜDEWO. Der Umfang der Eigenkapitalfinanzierung betrug 2.372,0 Mio. €. Der Umfang der Fremdkapitalaufnahmen betrug 2.004,0 Mio. € und resultiert mit 1.000,0 Mio. € aus der Ziehung im Rahmen der EMTN-Daueremission (European Midterm Notes Programme) und in Höhe von 923,0 Mio. € aus der Zwischenfinanzierung der GAGFAH-Transaktion. Die Tilgungen in Höhe von 2.114,9 Mio. € betreffen die bereits wieder erfolgte Rückführung dieser Brückenfinanzierung sowie Regel- und Sondertilgungen sowohl aus dem ehemaligen Deutsche Annington- wie auch aus dem ehemaligen GAGFAH- und SÜDEWO-Bereich. Die Transaktionskosten aus den Eigen- und Fremdkapitalmaßnahmen führten zu Auszahlungen in Höhe von 116,9 Mio. €. Die Zinsauszahlungen im Neun-Monatszeitraum 2015 lagen mit 238,1 Mio. € aufgrund des deutlich höheren Fremdfinanzierungsvolumens klar über dem Vorjahresvergleichswert von 139,1 Mio. €. Auszahlungen erfolgten im 2. Quartal 2015 ferner für die Dividendenzahlung in Höhe von 276,2 Mio. € an Aktionäre der Vonovia (zu dem Zeitpunkt: Deutsche Annington Immobilien SE) sowie Dividendenzahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner in Höhe von 19,6 Mio.€.

Finanzlage**Cashflow**

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Darstellung der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	9M 2015	9M 2014
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	446,5	295,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.079,3	-1.368,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.580,2	722,4
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1.052,6	-350,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	1.564,8	547,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	512,2	196,9

Finanzierung

Die Verantwortung für die Finanzierung der Unternehmensgruppe im Ganzen und der Konzerngesellschaften im Einzelnen liegt bei Vonovia SE. Diese beschafft die notwendigen Finanzmittel entsprechend der Finanzierungsstrategie flexibel auf den internationalen Eigen- und Fremdkapitalmärkten. Hierzu bedient sich Vonovia wesentlich ihrer niederländischen Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. Die als Deutsche

Annington Finance B.V., Amsterdam, gegründete niederländische Finanzierungsgesellschaft wurde mit Eintrag vom 7. Juli 2015 im Handelsregister von Amsterdam in Vonovia Finance B.V. umfirmiert.

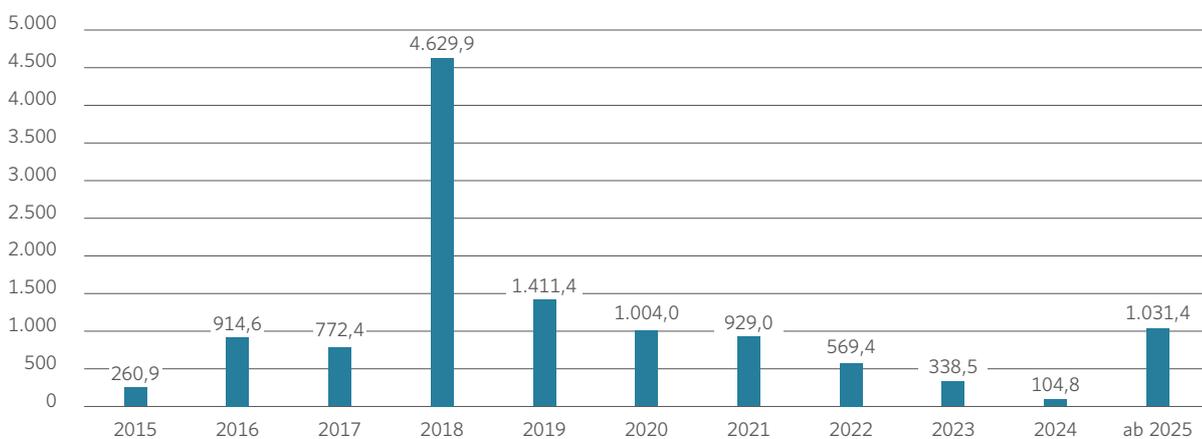
In der Folge des Börsengangs im Jahre 2013 verbunden mit der Verleihung des Investment-Grade-Ratings durch Standard & Poor's Rating Service hat Vonovia einen jederzeitigen Zugang zu den Eigen- und Fremdkapitalmärkten erhalten, um entsprechend der Finanzierungsstrategie eine ausgewogene und flexible Finanzierung zu gewährleisten mit einem ausgeglichenen Fälligkeitsprofil.

Die Rating Agentur Standard & Poor's hat die Kreditwürdigkeit der Vonovia mit Veröffentlichung vom 10. März 2015 heraufgestuft. Danach ist nunmehr das „long-term corporate credit rating“ von BBB auf BBB+ mit stabilem Ausblick angehoben worden. Das „short-term credit rating“ wurde mit A-2 bestätigt. Im Gleichklang dazu wurde die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen von BBB auf BBB+ angehoben. Weiterhin wurde die Kreditwürdigkeit der nachrangigen sogenannten Hybridanleihen von BB+ auf BBB- heraufgestuft und somit das bis dahin bestehende vorläufige Rating vom 1. Dezember 2014 mit BBB- bestätigt.

Die Fälligkeitsstruktur der Finanzierungen der Vonovia stellte sich zum 30. September 2015 wie folgt dar:

Fälligkeitsstruktur

zum 30.09.2015 in Mio. €



Hinsichtlich detaillierter Angaben zu den Finanzierungen verweisen wir auf die entsprechenden Ausführungen im Konzernanhang zu „Originäre finanzielle Verbindlichkeiten“. Der Betrag der fälligen Finanzierungen im Jahr 2018 ist im Wesentlichen auf die Finanzierungen der nunmehr mit einbezogenen GAGFAH zurückzuführen, deren Finanzierung durch drei CMBS-Finanzierungen geprägt ist. Hier sind jeweils detaillierte Regelungen enthalten, um die Verlängerung oder Verkürzung der Laufzeiten zu erwirken.

Einhaltung von Finanzkennzahlen

Im Zusammenhang mit der Emission von unbesicherten Anleihen durch die Vonovia Finance B.V. hat sich Vonovia zur Einhaltung folgender – marktüblicher – Finanzkennzahlen verpflichtet:

- > Limitations on Incurrence of Financial Indebtedness
- > Maintenance of Consolidated Coverage Ratio
- > Maintenance of Total Unencumbered Assets

Auch für die bestehenden strukturierten gesicherten Finanzierungen bestehen die Zusicherungen zur Einhaltung bestimmter marktüblicher Finanzkennzahlen. Die etwaige Nichteinhaltung der vereinbarten Finanzkennzahlen könnte den Liquiditätsstatus negativ beeinflussen.

Die branchenübliche Kennzahl LTV (Loan to Value) stellte sich für uns zum Stichtag wie folgt dar:

in Mio. €	30.09.2015	31.12.2014
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	12.232,3	6.664,8
Fremdwährungseffekte ¹⁾	-154,7	-84,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-512,2	-1.564,8
Vorgehaltene Mittel für Franconia-Ankauf ²⁾	-	322,5
Vorgehaltene Mittel für GAGFAH-Ankauf ²⁾	-	1.000,0
Bereinigtes Net Debt	11.565,4	6.338,5
Verkehrswert des Immobilienbestands	23.148,7	12.759,1
LTV	50,0 %	49,7 %

¹⁾ Siehe hierzu Textziffer [22] im Anhang

²⁾ Bereinigung von Eigenkapitalinstrumenten

in Mio. €	30.09.2015	31.12.2014
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	12.232,3	6.664,8
Summe Aktiva	26.787,8	14.759,2
LTV Bond Covenants	45,7 %	45,2 %

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden erwartungsgemäß eingehalten.

Kapitalerhöhungen aus dem genehmigten Kapital

Durch Eintragung im Handelsregister vom 6. März 2015 wurde das Eigenkapital der Vonovia SE als Folge der gemischten Bar- und Sachkapitalerhöhung im Rahmen des Vollzugs des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots der damaligen Deutsche Annington Immobilien SE für sämtliche Aktien der GAGFAH S.A. um 2.657,7 Mio. € erhöht. In der Folge eines erweiterten Andienungsrechts nach luxemburger Recht im Zuge der GAGFAH-Transaktion wurde das Eigenkapital mit Wirkung vom 22. Mai 2015 um weitere 4.355.790 Aktien bzw. 128,3 Mio. € erhöht.

Mit Wirkung vom 3. Juli 2015 wurde das Eigenkapital der Vonovia SE im Rahmen einer Barkapitalerhöhung mit Bezugsrechten über 107.538.636 Aktien um weitere 2.257,5 Mio. € erhöht.

Die Transaktionskosten für die Kapitalerhöhungen im Neun-Monatszeitraum 2015 betragen rund 48,3 Mio. € oder 32,4 Mio. € nach latenten Steuern.

Die Kapitalerhöhung wurde dem genehmigten Kapital entnommen.

Im Nachgang zur am 3. Juli 2015 vollzogenen Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht um 107.538.606 Aktien aus dem genehmigten Kapital belaufen sich zum 30. September 2015 das genehmigte Kapital 2013 auf 1.900.790,00 € und das genehmigte Kapital 2015 auf 63.257.928,00 €.

Erhöhung des Fremdfinanzierungsvolumens

Zur Absicherung des öffentlichen Übernahmeangebots hatte die Deutsche Annington eine Akquisitionskreditlinie in Höhe von 6,5 Mrd. € abgeschlossen. Hiervon wurde lediglich die Tranche A mit rund 1 Mrd. € in Anspruch genommen. Die Kreditlinie war zum 30. Juni 2015 bereits wieder vollständig zurückgeführt worden.

Am 12. März 2015 hat die Finanzaufsichtsbehörde des Großherzogtums Luxemburg (CSSF: Commission de Surveillance du Secteur Financier) die Aktualisierung des Basisprospekts für die EMTN-Daueremission (European Midterm Notes Programme) genehmigt. Im Zusammenhang mit der Aktualisierung des Basisprospekts wurde das Volumen des EMTN-Programms von 5.000 Mio. € auf 8.000 Mio. € erhöht. Im Nachgang dazu wurde am 30. März 2015 aus dem EMTN-Programm eine Anleihe mit zwei Tranchen zu je 500 Mio. € platziert. Im September erfolgte eine weitere Aktualisierung und Genehmigung der EMTN-Daueremission im Nachgang zur Barkapitalerhöhung im Juli.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betragen zum 30. September 2015 512,2 Mio. €. Zum 31. Dezember 2014 umfasste diese Position ferner kurzfristige Wertpapiere in Höhe von 850,0 Mio. €. Die Abnahme der liquiden Mittel resultiert im Wesentlichen aus der Begleichung der Barkaufpreiskomponente für die GAGFAH, Zahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der SÜDEWO-Gruppe sowie aus der Kaufpreiszahlung für das sogenannte Franconia-Portfolio.

In Höhe von 77,6 Mio. € (31.12.2014: 32,8 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen.

Nachtragsbericht

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der Deutschen Wohnen AG

Der Vorstand der Vonovia SE hat am 14. Oktober 2015 gemäß § 10 Abs. 1, 3 Satz 1 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes („WpÜG“) seine Entscheidung veröffentlicht, gegenüber den Aktionären der Deutschen Wohnen AG mit Sitz in Frankfurt am Main ein freiwilliges Übernahmeangebot nach den Bestimmungen des WpÜG in der Form eines kombinierten Bar- und Umtauschangebots unter bestimmten Bedingungen abzugeben, das auf den Erwerb aller von diesen gehaltenen Aktien der Deutschen Wohnen AG gerichtet ist.

Als Gegenleistung für die zum Umtausch eingereichten Aktien soll den Aktionären der Deutschen Wohnen AG eine gemischte Bar- und Sachleistung angeboten werden, also eine Kombination aus einer Barzahlung sowie neuen Aktien der Vonovia SE, wobei den Aktionären der Deutschen Wohnen AG im Umtausch gegen elf (11) eingereichte, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Deutschen Wohnen AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je 1,00 € sieben (7) neue, auf den Namen lautende Stückaktien der Vonovia SE mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je 1,00 € sowie eine zusätzliche Barzahlung in Höhe von 83,14 € im Rahmen eines kombinierten Bar-/Umtauschangebotes angeboten werden sollten.

Die im Rahmen der Aktienkomponente zu liefernden neuen Vonovia-Aktien sollen im Wege einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage (in der Form einer sogenannten „gemischten Sacheinlage“) geschaffen werden. Bei dieser Sachkapitalerhöhung ist das Bezugsrecht der Aktionäre der Vonovia SE ausgeschlossen. Die Deutsche Wohnen-Aktien, für welche das kombinierte Bar-/Umtauschangebot angenommen worden ist, sollen dabei – vorbehaltlich der nachstehend beschriebenen Einschränkungen – im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage in die Vonovia SE eingebracht werden.

Die Zustimmung zu dieser Kapitalerhöhung mögen die Aktionäre der Vonovia SE in einer am Montag, den 30. November 2015 um 10:00 Uhr (MEZ) im CASTELLO Düsseldorf, Karl-Hohmann-Str. 1, 40599 Düsseldorf, stattfindenden außerordentlichen Hauptversammlung geben (auf die Einladung zu dieser außerordentlichen Hauptversammlung sei an dieser Stelle verwiesen).

Absicherung des zukünftigen Zinsrisikos aus den übernommenen GAGFAH-CMBS-Finanzierungen

Vonovia hat Anfang Oktober die bestehenden Zinsrisiken der übernommenen GAGFAH-CMBS-Finanzierungen durch den Abschluss entsprechender Zinssicherungsgeschäfte in großem Umfang gesichert. Das abgesicherte Nominal-Volumen der Transaktion beläuft sich zunächst auf 2,7 Mrd. €. Mit den abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften konnte Vonovia bereits mehr als 85 % der mit der GAGFAH-Übernahme angestrebten Finanzierungssynergien vorab sichern und die zukünftigen durchschnittlichen Finanzierungskosten absenken.

Chancen und Risiken

Zusätzlich zu den im zusammengefassten Lagebericht des Geschäftsjahres 2014 und den bereits im Quartalsabschluss zum 30. Juni 2015 dargestellten Chancen und Risiken sind für den Quartalsabschluss zum 30. September 2015 keine weiteren darüber hinausgehenden Chancen und Risiken oder wesentliche Änderungen zu diesen zu benennen.

Über die bisher schon im Geschäftsjahr erfolgte Akquisition der GAGFAH-Gruppe hinaus wurden ab April 2015 die Bestände des sogenannten Franconia-Portfolios in den Konzernabschluss der Vonovia einbezogen sowie ab Juli 2015 die SÜDEWO-Gruppe.

Das bisher bereits existierende Risiko falscher Investitionsentscheidungen und die Gefahr einer überhöhten Kaufpreiszahlung, insbesondere durch eine fehlerhafte Beurteilung übernommener Immobilienbestände und Bewirtschaftungsprozesse einschließlich inhärenter Risiken, bestehen weiter fort. Diesen Risiken wird durch adäquate Due-Diligence-Arbeiten im Rahmen des Akquisitionsprozesses sowie durch einen strukturierten Integrationsprozess begegnet.

Deshalb sei an dieser Stelle noch einmal explizit auf die Chancen und Risiken im Zusammenhang mit Akquisitionen verwiesen, wie diese insbesondere im zusammengefassten Lagebericht des Geschäftsjahres 2014 dargestellt sind. Diese umfassen neben Markt-, Bestands- und Umfeld-Risiken weiterhin Integrationsrisiken, finanzielle Risiken, steuerliche und rechtliche Risiken. Außerdem besteht das Risiko, dass die erwarteten Vorteile aus dem Zusammenschluss, insbesondere erwartete Synergien, nicht in dem Umfang oder nicht im ursprünglich geplanten Zeitraum realisiert werden können. Dies kann weiterhin dazu führen, dass der bilanzierte Goodwill nach einem Impairmenttest nicht mehr gerechtfertigt werden kann und somit Goodwillabschreibungen das Konzernergebnis und damit das Eigenkapital möglicherweise signifikant belasten.

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

Die bestehende Risikomanagementorganisation und der bestehende Risikomanagementprozess bestehen unverändert fort.

Prognosebericht

Weiterer Kurs des Konzerns

Erwartete Entwicklung der Rahmenbedingungen

Deutsche Konjunktur weiter aufwärts gerichtet

Die deutsche Wirtschaft setzte im 2. und 3. Quartal ihren Aufschwung mit jeweils einer Steigerung des Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,4 % fort, nachdem sich die gesamtwirtschaftliche Leistung bereits im Schlussquartal 2014 kräftig erhöhte, berichtet das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi). Nach Angaben des Instituts für Weltwirtschaft Kiel (IfW) wird das BIP im Verlauf von 2015 um voraussichtlich 1,8 % zulegen. In 2016 rechnet das Institut mit einem weiteren Zuwachs um 2,1 %.

Nach Einschätzung der Experten des IfW bleibt die Dynamik beim privaten Konsum hoch, auch wenn die privaten Haushalte im 3. Quartal ihren Konsum aufgrund einer höheren Sparneigung und niedrigeren Zuwächsen beim verfügbaren Einkommen mehr zurück hielten. Der Investitionsaufschwung festigt sich und wird in 2016 – auch getragen von den anhaltend günstigen monetären Rahmenbedingungen – voraussichtlich zum wesentlichen Treiber der Konjunktur. Die Erholung im Euroraum erweist sich als robust, sodass auch aufkeimende Unsicherheiten, wie sie durch Griechenland zu verzeichnen waren, die Unternehmenszuversicht nicht trüben können. Die Exporte behaupten sich weiter, indem leichte Rückgänge in Schwellenländer durch Exporte in Industrieländer kompensiert werden können. Die Exporte werden durch die Abwertung des Euro zusätzlich stimuliert, während die Importe aufgrund der hohen konjunkturellen Dynamik in Deutschland in deutlich beschleunigtem Tempo zulegen dürften. Die Beschäftigung bleibt weiter aufwärts gerichtet. Die Zahl der Erwerbstätigen dürfte in 2015 und 2016 im Durchschnitt um 220.000 bzw.

320.000 zunehmen. Die Folgen der Einführung des Mindestlohns, die zunächst zu Verlusten von Minijobs und damit zu einer Verlangsamung der Beschäftigungsentwicklung geführt haben, scheinen überwunden. Vor allem der Zuzug von Flüchtlingen wird das Erwerbspersonenpotenzial deutlich ansteigen lassen. Nachdem die Inflation durch den Ölpreisverfall spürbar gedämpft wurde, zieht sie wieder an und dürfte 2016 bei knapp 2 % liegen. Getrieben durch die günstige Konjunktur verzeichnen die öffentlichen Haushalte laut IfW weiterhin Überschüsse. Nicht zuletzt bietet der erhebliche Zuzug von Flüchtlingen große Chancen, wenn die Wirtschaftspolitik entsprechende Weichenstellungen vornimmt, allen voran die Öffnung des Arbeitsrechts und mehr Flexibilität im Baurecht.

Risiken für die deutsche Konjunktur ergeben sich laut IfW insbesondere aus dem außenwirtschaftlichen Umfeld. Der ultraexpansive Kurs der großen Notenbanken macht die Weltwirtschaft anfällig für krisenhafte Entwicklungen. Schon ein geringfügiges Anziehen der geldpolitischen Zügel dürfte zu extremen Wechselkursreaktionen mit entsprechenden Auswirkungen auf die internationalen Handelsströme führen. Allein die Reaktionen auf die jüngsten, vergleichsweise geringen Abwertungen der chinesischen Währung lassen erahnen, dass starke ökonomische Verwerfungen die Folge eines Abwertungswettlaufs der großen Währungsräume wäre. Das IfW sieht zudem in der weiteren ökonomischen Entwicklung Chinas einen nicht unerheblichen Einfluss auf die deutsche Exportwirtschaft.

Wohnungsmarkt: Preisentwicklung mit reduziertem Tempo

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt befindet sich laut Aussage der Experten der HSH Nordbank überwiegend weiterhin im Aufwind. So steigen Mieten und Kaufpreise weiter an, jedoch mit reduziertem Tempo gegenüber den teils starken Zuwächsen der letzten Jahre. Die Landesbausparkassen (LBS) rechnen 2015 mit einer weiterhin lebhaften Immobiliennachfrage mit steigenden Preisen um 2 % bis 3 %. Die HSH Nordbank erwartet ein Wachstum der Bestandsmieten um jeweils 1,4 % in 2015 und 2016. Dämpfend wirkt laut Deutsche Bank die Angebotsausweitung, aber die Nachfrage dürfte wegen günstiger Finanzierungsbedingungen, hoher Nettozuwanderung, weiterer Urbanisierung sowie der verringerten Haushaltsgröße hoch bleiben. Rückenwind gibt laut HSH Nordbank auch die gut laufende Konjunktur mit wachsenden Einkommen und Beschäftigungszunahme. Mit Blick auf die Mietpreislösung nehmen die Experten der HSH Nordbank an, dass auf angespannten Märkten in gefragten Großstädten künftig damit zu rechnen sei, dass Mietsteigerungen im Bestand insbesondere am oberen Rand restriktiv gedrosselt werden. Gleichzeitig steigen hier Erstbezugswohnungen nachfragegetrieben weiter spürbar an. Angesichts eher ausgeglichener Märkte sei in den übrigen untersuchten Städten von einem moderaten Mietwachstum auszugehen. Auswertungen des Immobiliendienstleisters ImmobilienScout24 bestätigen einen Anstieg von Angebotsmieten und -preisen im Bundesdurchschnitt seit Jahresbeginn 2015. Allerdings sind – laut einer Sonderanalyse von ImmobilienScout24 zur Einführung der Mietpreislösung – die mittleren Angebotsmieten in München und Hamburg im August leicht gesunken, während sie sich in Berlin einzupendeln scheinen, nachdem diese in den beiden Vormonaten zuletzt gesunken sind. Als erstes Bundesland hatte Berlin die neue Regelung eingeführt. Hamburg sowie 22 Städte in Nordrhein-Westfalen und 144 Städte und Gemeinden in Bayern folgten bereits. Seit Anfang Oktober gilt die Regelung auch in drei Städten in Rheinland-Pfalz und ab November 2015 wird sie in 68 Städten und Gemeinden Baden-Württembergs gelten (siehe Wirtschaftsbericht).

Zur Jahresmitte sah man bei der Deutschen Bundesbank, bezogen auf Gesamtdeutschland, keine Immobilienblase. Zwar gäbe es in einigen Städten größere Preissteigerungen und auch preisliche Übertreibungen, diese seien aber regional begrenzt. Für die Stabilität der Märkte sei auch entscheidend, ob die Preissteigerungen mit einem starken Kreditwachstum und lockereren Kreditvergabebedingungen einhergehen. Hier sehe man derzeit aber keine besorgniserregende Entwicklung. Die Experten des Forschungsinstituts empirica sahen zum

2. Quartal 2015 bundesweit ebenfalls keine Blase. Mieten und Kaufpreise wachsen jedoch in 173 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang, in 83 Kreisen zeigt der Blasenindex eine hohe Gefahr. Nur in zehn Kreisen kann ein übermäßiges Neubauvolumen gemessen werden. Wegen wachsender verfügbarer Einkommen und günstiger Zinsen ist Wohneigentum in Deutschland laut Deutsche Bank Research über einen längeren Zeitraum hinweg betrachtet im Schnitt vergleichsweise erschwinglich. Dabei gibt es jedoch ausgeprägte regionale Unterschiede.

Hoher Neubaubedarf

Vor dem Hintergrund steigender Zuwanderungszahlen müssen laut Schätzung des Pestel-Instituts bis 2020 jedes Jahr 400.000 neue Wohnungen gebaut werden, um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken, darunter rund 80.000 preisgebundene Sozialwohnungen sowie 60.000 Einheiten im bezahlbaren Wohnungsbau. Dem gegenüber stehen bundesweit für dieses Jahr nur erwartete 270.000 neue Wohnungen. In neu errichteten Gebäuden rechnet das Prognose-Netzwerk EUROCONSTRUCT mit rund 225.000 fertiggestellten Wohnungen in 2015 und 240.000 in 2016. Weitere Schätzungen des Neubaubedarfs für die kommenden Jahre reichen von rund 266.000 Wohnungen nach Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) über mindestens 350.000 laut Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD) bis ebenfalls 400.000 nach Schätzung des Deutschen Mieterbundes (DMB). 2015 werden in Deutschland rund 800.000 Flüchtlinge erwartet. Zur Bewältigung damit einhergehender Herausforderungen stockt der Bund die Zahlungen an die Länder für den Neubau von Sozialwohnungen im Zeitraum 2016 bis 2019 um jeweils 500 Mio. € auf gut 1 Mrd. € auf.

Erwartete Entwicklung des Geschäfts**Prognose für das Geschäftsjahr 2015**

Die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2015 waren für Vonovia sehr erfolgreich. Durch den Zusammenschluss mit der GAGFAH konnten wir unser Portfolio deutlich vergrößern. Zusätzlich konnten wir durch den Erwerb der SÜDEWO unser Portfolio weiter vergrößern. Unsere im 1. Halbjahr 2015 veröffentlichte Prognose für das Geschäftsjahr 2015 haben wir entsprechend angepasst.

Für das neue Gesamtportfolio ergibt sich nachstehende Prognose für das Geschäftsjahr 2015:

	Ist 2014 (DAIG ohne GAGFAH)	Prognose 2015 im Geschäftsbericht 2014 (DAIG ohne GAGFAH)	Prognose 2015 Quartalsbericht H1 2015 (einschl. GAGFAH/SÜDEWO)	Aktuelle Prognose 2015 Quartalsbericht Q3 2015 (einschl. GAGFAH/SÜDEWO)
EPRA NAV bereinigt/Aktie*	22,67 €			23,50 – 24,50 €
EPRA NAV/Aktie*	23,04 €	23 – 24 €	27,50 – 28,50 €	29 – 30 €
FFO 1	286,6 Mio. €	340 – 360 Mio. €	560 – 580 Mio. €	590 – 600 Mio. €
FFO 1/Aktie*	1,00 €	1,19 – 1,27 €	1,20 – 1,24 €	1,27 – 1,29 €
CSI	Steigerung um 5,7 % (=+3 Indexpunkte)	Steigerung um bis zu 5 %	Steigerung um bis zu 5 %	Steigerung um bis zu 5 %
Monatliche Ist-Miete pro m ² (like-for-like)	5,55 €	Steigerung um 2,6 – 2,8 %	Steigerung um 2,6 – 2,8 %	Steigerung um 2,8 – 2,9 %
Leerstandsquote	3,4 %	rd. 3,3 %	rd. 3 %	rd. 3 %
Instandhaltung inkl. sub- stanzwahrende Investitionen	173,8 Mio. €	rd. 200 Mio. €	rd. 340 Mio. €	rd. 330 Mio. €
Modernisierung	171,7 Mio. €	> 200 Mio. €	280 – 300 Mio. €	330 – 350 Mio. €
Anzahl Wohnungsverkäufe Privatisierung	2.238	ca. 1.600	ca. 2.900	ca. 2.900
Step-up Privatisierung	37,6 %	ca. 30 %	ca. 30 %	ca. 30 %
Anzahl Wohnungsverkäufe Non-Core	1.843	opportunistischen Verkauf fortsetzen	opportunistischen Verkauf fortsetzen	opportunistischen Verkauf fortsetzen
Step-up Non-Core	10,9 %	auf Vorjahresniveau	0 %	0 %

* Aufgrund der erfolgten Bezugsrechtsaktienemission, bei der die neuen Aktien mit einem Abschlag erworben werden konnten, wurden alle Kennzahlen pro Aktie bereinigt, um sie mit den Werten inklusive der Bezugsrechtsemission vergleichbar zu machen (TERP-Adjustierung). Der Anpassungsfaktor berechnet sich aus dem letzten Aktienkurs vor Abzug der Bezugsrechte (26,46 €) geteilt durch den angenommenen Aktienkurs nach der Emission der neuen Aktien (25,18 €) (TERP, theoretical ex-rights price). Dementsprechend ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,051, durch den die Ist-Werte sowie die ursprünglichen Prognosen des EPRA NAV/Aktie und FFO 1/Aktie zur Herstellung der Vergleichbarkeit dividiert wurden.

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2015 basiert auf der für den Gesamtkonzern ermittelten aktuellen Hochrechnung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung der ersten neun Monate und mögliche Chancen und Risiken im 4. Quartal 2015 berücksichtigt.

Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen. Diese sind im Kapitel Chancen und Risiken detailliert beschrieben.

Im Rahmen der Planung für das Geschäftsjahr 2015 haben wir die oben dargestellten Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und zur Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland zugrunde gelegt.

Insgesamt haben wir im laufenden Geschäftsjahr unsere führende Position im deutschen Wohnimmobilienmarkt weiter ausgebaut. Unser Ziel ist es, unseren Kunden ein „Zuhause“ mit bestmöglichem Service und zu einem fairen Mietpreis anzubieten. Unseren Kapitalgebern wollen wir weiterhin eine risikoadäquate Rendite sichern.

Auch 2015 wollen wir unseren Unternehmenswert weiter steigern. Wir erwarten eine Steigerung des EPRA NAV pro Aktie zum Jahresende 2015 auf 29 – 30 €. Für den adjusted NAV pro Aktie, d.h. ohne Berücksichtigung des Goodwills bedeutet das eine Steigerung auf 23,50 – 24,50 €.

Darüber hinaus beabsichtigen wir, unsere nachhaltige operative Ertragskraft im laufenden Berichtsjahr nochmals weiter zu verbessern, u.a. getrieben durch die in 2014 und 2015 getätigten Akquisitionen. Für das FFO 1 erwarten wir einen Anstieg in 2015 auf 590 bis 600 Mio. €. Dies entspricht einem FFO 1 pro Aktie von 1,27 € bis 1,29 € und beinhaltet die in 2014 abgeschlossenen Akquisitionen von DeWAG und Vitus-Gruppe, den GAGFAH-Zusammenschluss (mit zehn Monaten) sowie die anteiligen Jahreswerte aus den 2015 realisierten Franconia- und SÜDEWO-Akquisitionen. Da der SÜDEWO-Kauf vollständig durch Eigenkapital (107,5 Mio. neue Aktien) finanziert ist und die SÜDEWO in der Prognose mit einem FFO 1-Beitrag für das 2. Halbjahr 2015 berücksichtigt ist, ergibt sich eine leichte Reduzierung des FFO 1 pro Aktie aus dieser Akquisition. Der volle Ergebnisbeitrag aller Akquisitionen wird sich in 2016 auswirken. Darüber hinaus berücksichtigen wir in dieser Prognose keine größeren Akquisitionen weiterer Immobilienbestände.

Weiterhin streben wir auch für 2015 eine Verbesserung unseres Kundenservices an. Damit einhergehend erwarten wir eine weitere Steigerung unseres Kundenzufriedenheitsindex CSI um bis zu 5 % gegenüber 2014.

Im Segment Bewirtschaftung planen wir, in 2015 unsere Strategie konsequent weiter fortzuführen und in unsere Immobilienbestände zu investieren. Unser Modernisierungsprogramm in 2015 wird voraussichtlich ein Volumen von 330 – 350 Mio. € umfassen. Die Schwerpunkte liegen dabei unverändert auf Maßnahmen zur Energieeinsparung, auf der Sanierung von Wohnungen zur Verbesserung des Wohnstandards und auf Maßnahmen für den seniorenfreundlichen Umbau von Wohnungen. Darüber hinaus erwarten wir laufende Instandhaltungsmaßnahmen inklusive substanzwahrender Investitionen mit einem Volumen von rund 330 Mio. €. In Summe bedeutet dies ein Investitionsvolumen von bis zu 680 Mio. € oder bis zu 32 € pro Quadratmeter in 2015. Für die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter like-for-like erwarten wir 2015 nunmehr eine Steigerung von 2,8 bis 2,9 %. Zum Jahresende 2015 erwarten wir eine Leerstandsquote von ca. 3 %. Insgesamt gehen wir davon aus, dass die Mieteinnahmen von 789 Mio. € in 2014 (DAIG ohne GAGFAH) auf rund 1,4 Mrd. € in 2015 steigen werden.

Für den Zinsaufwand ohne Sondereinflüsse (FFO-Zins) gehen wir weiterhin von einem Niveau aus, das trotz getätigter Akquisitionen bei rund 340 Mio. € liegen wird.

Im Segment Vertrieb werden wir unsere Strategie des selektiven Verkaufs weiter fortsetzen. In der Wohnungsprivatisierung erwarten wir den Verkauf von weiterhin ca. 2.900 Wohnungen bei einem Step-up über dem Verkehrswert dieser Wohnungen von ca. 30 %. Zudem werden wir den opportunistischen Verkauf von Gebäuden aus dem Subportfolio „Non-Core“ zu Preisen, die in etwa den Verkehrswerten entsprechen, im 4. Quartal 2015 verstärkt fortsetzen.

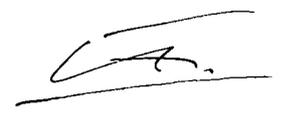
Düsseldorf, den 28. Oktober 2015



Rolf Buch
(CEO)



Thomas Zinnöcker
(CRO)



Klaus Freiberg
(COO)



Dr. A. Stefan Kirsten
(CFO)



Gerald Klinck
(CCO)

Verkürzter Konzern- zwischenabschluss

32	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
33	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
34	Konzernbilanz
36	Konzern-Kapitalflussrechnung
38	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
40	Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben gemäß IFRS
74	Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.09.2015	01.01.- 30.09.2014	01.07.- 30.09.2015	01.07.- 30.09.2014
Erlöse aus der Vermietung		1.470,3	823,5	556,5	281,2
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		21,3	13,2	7,3	4,2
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	5	1.491,6	836,7	563,8	285,4
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		315,6	213,0	94,2	74,1
Buchwert der veräußerten Immobilien		-288,9	-180,6	-84,1	-59,7
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		24,4	16,5	9,2	5,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	6	51,1	48,9	19,3	19,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	7	0,0	26,9	0,0	6,1
Aktivierete Eigenleistungen		115,1	59,8	49,8	25,6
Materialaufwand	8	-683,0	-382,7	-257,6	-136,3
Personalaufwand	9	-234,5	-130,2	-96,4	-42,3
Abschreibungen		-7,3	-5,1	-2,5	-1,7
Sonstige betriebliche Erträge		60,1	34,7	23,2	14,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-171,8	-110,7	-58,6	-35,8
Finanzerträge		3,5	4,2	0,8	1,4
Finanzaufwendungen	10	-300,2	-206,7	-61,4	-61,7
Ergebnis vor Steuern		324,6	175,8	180,4	75,2
Ertragsteuern	11	-131,1	-53,8	-71,8	-23,2
Periodenergebnis		193,5	122,0	108,6	52,0
davon entfallen auf:					
Anteilseigner der Vonovia		159,3	117,3	98,5	50,0
Hybridkapitalgeber der Vonovia		22,4	-	7,6	-
Nicht beherrschende Anteilseigner		11,8	4,7	2,5	2,0
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	12	0,42	0,47	0,21	0,21

Konzern- Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.09.2015	01.01.- 30.09.2014	01.07.- 30.09.2015	01.07.- 30.09.2014
Periodenergebnis	193,5	122,0	108,6	52,0
Cashflow Hedges				
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	50,6	16,2	-13,5	38,6
Realisierte Gewinne/Verluste	-40,0	-56,6	12,1	-59,2
Steuereffekt	-3,5	11,5	0,2	5,4
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden könnten	7,1	-28,9	-1,2	-15,2
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen				
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	36,5	-43,4	-7,6	-18,6
Steuereffekt	-11,9	14,4	2,6	6,2
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	24,6	-29,0	-5,0	-12,4
Sonstiges Ergebnis	31,7	-57,9	-6,2	-27,6
Gesamtergebnis	225,2	64,1	102,4	24,4
davon entfallen auf:				
Anteilseigner der Vonovia	196,2	59,4	102,3	22,4
Hybridkapitalgeber der Vonovia	22,4	-	7,6	-
Nicht beherrschende Anteilseigner	6,6	4,7	-7,5	2,0

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

Konzernbilanz

in Mio. €	Erläuterungen	30.09.2015	31.12.2014
AKTIVA			
Immaterielle Vermögenswerte	13	2.643,3	108,5
Sachanlagen		67,9	29,0
Investment Properties	14	23.018,2	12.687,2
Finanzielle Vermögenswerte	15	197,2	93,2
Sonstige Vermögenswerte		15,5	47,0
Laufende Ertragsteueransprüche		0,1	0,1
Latente Steueransprüche		14,5	15,0
Langfristige Vermögenswerte		25.956,7	12.980,0
Vorräte	16	19,8	2,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17	78,9	65,1
Finanzielle Vermögenswerte	15	-	2,0
Sonstige Vermögenswerte		116,6	77,5
Laufende Ertragsteueransprüche		19,2	13,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	18	512,2	1.564,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	19	84,4	53,8
Kurzfristige Vermögenswerte		831,1	1.779,2
Summe Aktiva		26.787,8	14.759,2

in Mio. €	Erläuterungen	30.09.2015	31.12.2014
PASSIVA			
Gezeichnetes Kapital		466,0	271,6
Kapitalrücklage		6.892,3	2.076,0
Gewinnrücklagen		2.540,9	2.643,4
Sonstige Rücklagen		-45,5	-58,4
Eigenkapitalanteil der Anteilseigner der Vonovia		9.853,7	4.932,6
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		1.031,5	1.001,6
Eigenkapitalanteil der Anteilseigner der Vonovia und der Hybridkapitalgeber		10.885,2	5.934,2
Nicht beherrschende Anteile		176,5	28,0
Eigenkapital	20	11.061,7	5.962,2
Rückstellungen	21	575,5	422,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		0,9	1,0
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	22	11.323,1	6.539,5
Derivate	23	139,9	54,5
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	24	94,5	88,1
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		38,2	46,3
Sonstige Verbindlichkeiten	25	29,7	8,6
Latente Steuerschulden		1.897,1	1.132,8
Langfristige Schulden		14.098,9	8.292,9
Rückstellungen	21	379,7	211,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		93,8	51,5
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	22	909,2	125,3
Derivate	23	122,8	21,9
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	24	4,8	4,4
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		8,0	7,5
Sonstige Verbindlichkeiten	25	108,9	82,2
Kurzfristige Schulden		1.627,2	504,1
Schulden		15.726,1	8.797,0
Summe Passiva		26.787,8	14.759,2

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang

Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.09.2015	01.01.- 30.09.2014 geändert ¹⁾
Periodenergebnis		193,5	122,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	7	-	-26,9
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	6	-24,4	-16,5
Abschreibungen		7,3	5,1
Zinsaufwendungen/-erträge		297,8	203,4
Ertragsteuern	11	131,1	53,8
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		-26,7	-32,4
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		1,5	-
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		0,1	0,1
Veränderung der Vorräte		8,6	1,1
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		8,9	15,0
Veränderung der Rückstellungen		-21,3	-17,0
Veränderung der Verbindlichkeiten		-75,8	-9,3
Rückzahlung der Steuerverbindlichkeiten aus EK 02		-44,4	-
Ertragsteuerzahlungen		-9,7	-2,9
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit²⁾		446,5	295,5
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		316,9	264,2
Einzahlungen aus Abgängen von sonstigen Vermögenswerten		1,1	1,0
Ein-/Auszahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettozufluss)		7,4	-
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	14	-338,7	-148,7
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte		-10,0	-1.539,9
Ein-/Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettoabfluss) ³⁾	3	-3.058,7	49,7
Zinseinzahlungen		2,7	4,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-3.079,3	-1.368,8

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.09.2015	01.01.- 30.09.2014 geändert ¹⁾
Kapitaleinzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien (einschließlich Agio)	20	2.372,0	304,0
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE und nicht beherrschende Anteilseigner		-295,8	-179,7
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanziellen Verbindlichkeiten	22	2.004,0	1.806,4
Auszahlungen für die Tilgung von Finanziellen Verbindlichkeiten	22	-2.114,9	-1.007,6
Auszahlungen für Transaktionskosten		-116,9	-22,8
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten		-28,9	-41,7
Ein-/Auszahlungen für den Verkauf/Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettozufluss)		-1,2	2,9
Zinsauszahlungen		-238,1	-139,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		1.580,2	722,4
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-1.052,6	-350,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		1.564,8	547,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende⁴⁾	18	512,2	196,9

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang

^{1)/2)} Im Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit sind in 2015 zahlungswirksame Transaktionskosten für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen Höhe von 44,9 Mio. € (30.09.2014: 10,4 Mio. €) enthalten. Im Vorjahr waren diese Kosten im Cashflow aus der Investitionstätigkeit in der Zeile Ein-/Auszahlungen für den Verkauf/Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettozufluss) enthalten.

³⁾ davon 228,2 Mio. € wg. Erwerb Franconia-Gruppe und 67,9 Mio. € wg. Erwerb Franconia-Portfolio

⁴⁾ davon mit Verfügungsbeschränkungen 77,6 Mio. € (30.09.2014: 37,5 Mio. €)

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Cashflow Hedges
Stand 1. Januar 2014	224,2	1.430,1	2.178,5	-27,3
Periodenergebnis			117,3	
Sonstiges Ergebnis				
Änderungen der Periode			-29,0	14,0
Ergebniswirksame Reklassifizierung				-42,9
Gesamtergebnis			88,3	-28,9
Kapitalerhöhung	16,0			
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		288,0		
Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien		-2,0		
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-168,2	
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			-0,3	
Stand 30. September 2014	240,2	1.716,1	2.098,3	-56,2
Stand 1. Januar 2015	271,6	2.076,0	2.643,4	-58,4
Periodenergebnis			159,3	
Sonstiges Ergebnis				
Änderungen der Periode			24,0	44,9
Ergebniswirksame Reklassifizierung				-32,0
Gesamtergebnis			183,3	12,9
Kapitalerhöhung	194,4			
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		4.849,2		
Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien		-32,4		
Erwerb GAGFAH				
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-276,2	
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung ²⁾		-0,5	-9,6	
Stand 30. September 2015	466,0	6.892,3	2.540,9	-45,5

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

²⁾ Die wesentlichen Veränderungen in der ergebnisneutralen Eigenkapitalveränderung betreffen die Ausschüttung der GAGFAH für das Geschäftsjahr 2014 sowie Effekte aus der Erstkonsolidierung des am 1. April 2015 vollzogenen kombinierten Anteils- und Grundstückskauf des Franconia-Portfolios.

Siehe auch Erläuterung [20] im Konzernanhang

Eigenkapital der Anteilseigner der Vonovia	Eigenkapital der Hybridkapitalgeber der Vonovia ¹⁾	Eigenkapital der Anteilseigner und der Hybridkapitalgeber der Vonovia	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
3.805,5		3.805,5	12,5	3.818,0
117,3		117,3	4,7	122,0
-15,0		-15,0		-15,0
-42,9		-42,9		-42,9
59,4		59,4	4,7	64,1
16,0		16,0		16,0
288,0		288,0		288,0
-2,0		-2,0		-2,0
-168,2		-168,2		-168,2
-0,3		-0,3		-0,3
3.998,4		3.998,4	17,2	4.015,6
4.932,6	1.001,6	5.934,2	28,0	5.962,2
159,3	22,4	181,7	11,8	193,5
68,9		68,9	-5,2	63,7
-32,0		-32,0		-32,0
196,2	22,4	218,6	6,6	225,2
194,4		194,4		194,4
4.849,2		4.849,2		4.849,2
-32,4		-32,4		-32,4
			139,3	139,3
-276,2		-276,2		-276,2
-10,1	7,5	-2,6	2,6	-
9.853,7	1.031,5	10.885,2	176,5	11.061,7

Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben gemäß IFRS

Grundsätze der Rechnungslegung

1 Grundlagen des Konzernabschlusses

Am 6. März 2015 ist mit dem Vollzug des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots für die Aktien der GAGFAH S.A. und damit der Einbeziehung der GAGFAH-Gruppe (GAGFAH) in den Konzernabschluss der Vonovia SE (zu dem Zeitpunkt: Deutsche Annington Immobilien SE) der zweitgrößte börsennotierte Immobilienkonzern in Kontinentaleuropa entstanden.

Seit dem 3. September 2015 firmiert die Deutsche Annington Immobilien SE unter dem neuen Namen Vonovia SE und sie wird an der Deutschen Börse unter dem neuen Kürzel VNA geführt. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte bereits Ende August 2015. Die Deutsche Börse hat zudem am 3. September 2015 auf Empfehlung des Arbeitskreises Aktienindizes entschieden, dass die Vonovia SE mit Wirkung zum 21. September 2015 in den DAX aufsteigt.

Vonovia ist ein langfristig orientierter Bewirtschafter von Wohnimmobilien, der Menschen deutschlandweit ein verlässliches und bezahlbares Zuhause und seinen Mietern kundenorientierten Service rund um das Thema Wohnen bietet. Durch ihre Investitionsprogramme übernimmt Vonovia außerdem Verantwortung in städtebaulicher und gesellschaftlicher, in sozialer sowie in ökologischer Hinsicht. Gleichzeitig wird der Immobilienbestand durch Akquisitionen und Verkäufe gezielt weiterentwickelt. Es wird nachhaltig ein umfassender Ansatz für die Wohnungswirtschaft mit einem integrierten und skalierbaren Geschäftsmodell mit dem Ziel der Qualitätsführerschaft verfolgt.

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

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2015 wurde entsprechend den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union für Zwischenabschlüsse gemäß IAS 34 anzuwenden sind, erstellt und umfasst das Unternehmen sowie seine Tochtergesellschaften. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315a Absatz 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2014 zugrunde lagen. Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzernzwischenabschlusses der Vonovia zum 30. September 2015 ein gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 verkürzter Berichtsumfang gewählt.

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

2 Konsolidierungsgrundsätze

Nach der Vollkonsolidierungsmethode werden alle Tochterunternehmen einbezogen, die vom Konzern beherrscht werden. Der Konzern beherrscht ein Beteiligungsunternehmen, wenn eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen vorliegt und der Konzern die Fähigkeit besitzt, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Höhe der Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst wird.

Gemeinsame Vereinbarungen, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert sind, werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinschaftliche Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen, anstatt Rechte an deren Vermögenswerten und Verpflichtungen für deren Schulden zu haben.

Alle Konsolidierungsmethoden wurden unverändert zum Vorjahresabschluss angewandt.

Für eine detaillierte Beschreibung wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 verwiesen.

3 Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse sowie Akquisitionen nach dem Bilanzstichtag

Insgesamt wurden zum 30. September 2015 inklusive der Vonovia SE 205 Unternehmen (31.12.2014: 114), davon 172 (31.12.2014: 95) inländische und 33 (31.12.2014: 19) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen.

Die Veränderungen zum 30. September 2015 im Vergleich zum 31. Dezember 2014 resultieren im Wesentlichen aus der Akquisition der GAGFAH (67 Gesellschaften), der SÜDEWO-Gruppe (23 Gesellschaften) und der Franconia-Bestände (zehn Gesellschaften) sowie aus acht Verschmelzungen und einem Verkauf.

Im 3. Quartal 2015 hat sich der Anteil an der GAGFAH S.A. von 93,80 % auf 93,84 % erhöht.

Akquisition der GAGFAH

Im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots vom 1. Dezember 2014 der Vonovia SE an die Aktionäre der GAGFAH S.A., Luxemburg, wurden nach dem Ablauf der Annahmefrist am 9. Februar 2015, 24:00 Uhr, insgesamt 230.954.655 Aktien der GAGFAH S.A. angenommen. Dies entspricht circa 93,82 % des aktuellen Grundkapitals und der Stimmrechte der GAGFAH S.A. 88,79 % der angedienten Aktien wurden durch die Vonovia SE übernommen und 5,03 % durch den Co-Investor J.P. Morgan Securities plc, London.

Der Erwerbszeitpunkt, an dem die Vonovia SE die Beherrschung über die GAGFAH S.A. erlangt hat, ist der 6. März 2015. An diesem Tag wurde die letzte Vollzugsbedingung im Rahmen des Übernahmeangebots, die Eintragung der gemischten Bar- und Sachkapitalerhöhung in das Handelsregister Düsseldorf, erfüllt. Ab dem 6. März 2015 wird diese Transaktion als Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3 behandelt.

Gemäß Art. 16 in Verbindung mit dem Art. 15 des luxemburgischen Gesetzes vom 19. Mai 2006 über öffentliche Übernahmeangebote (das „Luxemburger Übernahmegesetz“) wurden bis zum 10. Mai 2015 12.355.521 der GAGFAH S.A.-Aktien der Vonovia SE angedient. Davon entfielen 12.196.224 auf die kombinierte Gegenleistung, die aus einer Barzahlung von 122,52 Euro und einer zusätzlichen Gegenleistung von je fünf neuen Aktien der Vonovia SE für je 14 GAGFAH S.A.-Aktien besteht, und 159.297 entfielen auf die bare Gegenleistung, die gegen eine Barzahlung von 18,68 Euro je Aktie erfolgt. Es handelt sich um eine mit dem eigentlichen Anteils-erwerb zusammenhängende Transaktion. Dadurch erhöhte sich der Anteil der Vonovia am Grundkapital der GAGFAH S.A. von 88,79 % auf 93,80 %.

Die vorläufige übertragene Gegenleistung für den Erwerb der 93,80 % der Aktien am Grundkapital der GAGFAH S.A. setzt sich wie folgt zusammen:

in Mio. €	
Netto-Barkaufpreiskomponente	2.022,5
Eigenkapitalinstrumente	2.671,5
Bedingte Kaufpreisverpflichtung	12,1
Gesamtgegenleistung	4.706,1

Die im Rahmen der ursprünglichen Andienung kombinierte Gegenleistung für je 14 GAGFAH S.A.-Aktien setzte sich aus einer Barzahlung von 122,52 Euro und einer zusätzlichen Gegenleistung von je fünf neuen Aktien der Vonovia SE zusammen. Die Aktienkomponente bezieht sich auf 78.060.390 nennwertlose Stückaktien aus der Sachkapitalerhöhung der Vonovia SE, die durch die Vonovia SE gegen die GAGFAH S.A.-Aktien eingetauscht wurden. Diese Aktienkomponente wurde mit dem XETRA-Schlusskurs in Höhe von 32,58 €/Aktie vom 6. März 2015 bewertet und beträgt 2.543,2 Mio. €. Diese Barkomponente beläuft sich auf 1.912,8 Mio. €.

Die im Rahmen der erweiterten Andienung nach luxemburger Recht gewährte Aktienkomponente bezieht sich auf 4.355.790 nennwertlose Stückaktien der Vonovia SE, die durch die Vonovia SE gegen die GAGFAH S.A.-Aktien eingetauscht wurden. Die Aktienkomponente wurde mit dem XETRA-Schlusskurs in Höhe von 29,45 €/Aktie vom 8. Mai 2015 bewertet. Da es sich bei dem 10. Mai 2015 um einen Sonntag handelt, war das Andienungsfristende der 8. Mai 2015. Diese Aktienkomponente beträgt 128,3 Mio. €. Die Bewertung der baren Gegenleistung erfolgt mit einem im Rahmen des Andienungsverfahrens festgelegten Preis in Höhe von 18,68 Euro je Aktie. Der Gesamtwert dieser Barkaufpreiskomponente beträgt 109,7 Mio. €.

Bei der bedingten Gegenleistung handelt es sich um eine Option des Co-Investors J.P. Morgan Securities plc. hinsichtlich der ursprünglich erworbenen 5,03 % am Grundkapital der GAGFAH S.A. Die Bewertung erfolgte zum Fair Value unter Verwendung des Black-Scholes-Modells. Die maximale Gegenleistung aus dieser Option ergibt sich bei einer Aktienanzahl von 12.385.559 aus dem garantierten Preis pro Aktie von 18,00 €.

Die vorläufige Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (PPA) der GAGFAH-Gruppe zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf einem zu diesem Zwecke in Auftrag gegebenen externen Bewertungsgutachten zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte dieser Vermögenswerte und Schulden.

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

in Mio. €	
Investment Properties	8.184,8
Sachanlagen	26,9
Finanzielle Vermögenswerte	20,8
Liquide Mittel	154,8
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	166,1
Summe Vermögenswerte	8.553,4
Nicht beherrschende Anteile	-139,3
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	-4.825,5
Derivate	-108,8
Pensionsverpflichtungen	-163,2
Sonstige Rückstellungen	-134,8
Latente Steuerschulden	-455,2
Sonstige Verbindlichkeiten	-212,9
Summe Schulden	-6.039,7
Nettovermögen zu Zeitwerten	2.513,7
Gegenleistung	4.706,1
Goodwill	2.192,4

Die Beurteilung der sogenannten Multi-Employer-Pläne konnte aufgrund ausstehender aktueller Daten noch nicht abschließend erfolgen. Daher wurde zum 30. September 2015 die Verpflichtung mit einem aktualisierten vorläufigen Wert in Höhe von 31,7 Mio. € in den sonstigen Rückstellungen berücksichtigt.

Seit dem 1. März 2015 erzielte die GAGFAH-Gruppe Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 489,6 Mio. € sowie einen Ergebnisbeitrag im Sinne des Ergebnisses vor Bewertung von Investment Properties, Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA IFRS) in Höhe von 218,6 Mio. €. Wenn die GAGFAH-Gruppe bereits zum 1. Januar 2015 vollkonsolidiert worden wäre, hätte sie zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 628,2 Mio. € sowie zum EBITDA IFRS in Höhe von 272,0 Mio. € beigetragen.

Im Geschäftsjahr 2015 sind Transaktionskosten in Höhe von 28,9 Mio. € erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst worden.

Insgesamt wurden durch den Erwerb der GAGFAH-Gruppe 62 inländische und fünf ausländische Gesellschaften neu in den Konsolidierungskreis einbezogen.

Akquisition SÜDEWO-Gruppe

Am 14. Juni 2015 hat eine Tochtergesellschaft der Vonovia SE einen Kaufvertrag mit einer Investorengruppe über den Erwerb von 94,3% der SÜDEWO-Gruppe (SÜDEWO) geschlossen. Der Immobilienbestand der SÜDEWO umfasst rund 19.400 Wohneinheiten, die sich überwiegend in Baden-Württemberg befinden.

Der Erwerbszeitpunkt, an dem Vonovia die Beherrschung über die SÜDEWO erlangt hat, ist der 8. Juli 2015. Diese Transaktion wird als Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3 behandelt. Die Gesellschaften der SÜDEWO werden ab diesem Zeitpunkt erstmalig in den Konzernabschluss der Vonovia SE einbezogen.

Die vorläufige Gegenleistung für den Erwerb der Gesellschaftsanteile setzt sich wie folgt zusammen:

in Mio. €	
Liquide Mittel	1.062,8
Put Option	65,2
Gegenleistung für den Anteilserwerb	1.128,0

Der Preis für den Erwerb von 94,3 % der Anteile beträgt 1.062,8 Mio. €.

Der Kaufvertrag beinhaltet eine Put Option in Bezug auf die Andienung der restlichen Anteile. Diese Put Option wird entsprechend der Anticipated Acquisition Method abgebildet. Die Bilanzierung erfolgt in Höhe des Barwertes des Ausübungspreises.

Die vorläufige Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden der SÜDEWO zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf einem zu diesem Zwecke in Auftrag gegebenen externen Bewertungsgutachten zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte dieser Vermögenswerte und Schulden.

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

in Mio. €	
Investment Properties	1.742,1
Liquide Mittel	167,9
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	52,6
Summe Vermögenswerte	1.962,6
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	-819,5
Derivate	-26,9
Pensionsrückstellungen	-11,1
Sonstige Rückstellungen	-15,2
Latente Steuerschulden	-227,1
Sonstige Verbindlichkeiten	-73,0
Summe Schulden	-1.172,8
Nettovermögen zu Zeitwerten	789,8
Gegenleistung	1.128,0
Goodwill	338,2

Die Beurteilung der sogenannten Multi-Employer-Pläne konnte aufgrund ausstehender Daten noch nicht abschließend erfolgen. Daher wurde die Verpflichtung mit einem vorläufigen Wert in Höhe von 12,7 Mio. € in den sonstigen Rückstellungen berücksichtigt.

Seit dem 8. Juli 2015 erzielte die SÜDEWO Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 33,8 Mio. € sowie einen Ergebnisbeitrag im Sinne des Ergebnisses vor Bewertung von Investment Properties, Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA IFRS) in Höhe von 16,3 Mio. €. Wenn die SÜDEWO bereits zum 1. Januar 2015 vollkonsolidiert worden wäre, hätte sie zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 104,4 Mio. € sowie zum EBITDA IFRS in Höhe von 45,9 Mio. € beigetragen.

Im Geschäftsjahr 2015 sind Transaktionskosten in Höhe von 6,5 Mio. € erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst worden.

Insgesamt werden durch den Erwerb der SÜDEWO 22 inländische Gesellschaften und eine ausländische Gesellschaft neu in den Konsolidierungskreis einbezogen.

4 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Seit dem 31. Dezember 2014 haben sich die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden grundsätzlich nicht verändert.

Durch die Erstkonsolidierung der GAGFAH-Gruppe wurden jedoch erstmalig eingebettete derivative Finanzinstrumente im Vonovia Konzernzwischenabschluss ausgewiesen. Eingebettete derivative Finanzinstrumente, die mit einem nicht derivativen Finanzinstrument (Basisvertrag) zu einem zusammengesetzten Finanzinstrument kombiniert wurden, sind gemäß IAS 39 grundsätzlich dann vom Basisvertrag abzuspalten und gesondert zu bilanzieren und zu bewerten, wenn (i) ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit den wirtschaftlichen Merkmalen und Risiken des Basisvertrags verbunden sind, (ii) ein eigenständiges Instrument mit den gleichen Bedingungen die Definition eines Derivats erfüllen würde und (iii) das hybride zusammengesetzte Instrument nicht erfolgswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Soweit eine Abspaltung vorzunehmen ist, werden die einzelnen Komponenten des zusammengesetzten Finanzinstruments nach den Regelungen für die jeweiligen Finanzinstrumente bilanziert und bewertet.

Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 verwiesen, der die Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss darstellt.

Schätzungen, Annahmen, Wahlrechts- und Ermessensausübungen des Managements

Die Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses erfordert bei einigen Bilanzposten Ermessensentscheidungen beziehungsweise Schätzungen, die sich auf den Ansatz und die Bewertung in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung auswirken.

Die Schätzungen und Annahmen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden mit sich bringen können, beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Investment Properties und sind im Kapitel „Investment Properties“ gesondert beschrieben.

Wahlrechts- und Ermessensausübungen bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden durch das Management, die die Beträge im Konzernabschluss erheblich beeinflussen können, betreffen weiterhin Ermessensentscheidungen im Rahmen von Erwerbstransaktionen, ob es sich bei dem jeweiligen Erwerb eines Portfolios um einen Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 oder einen Erwerb von Vermögenswerten und Schulden handelt.

Sämtliche sonstige Schätzungen, Annahmen, Wahlrechts- und Ermessensausübungen sind unverändert zum letzten Konzernabschluss vom 31. Dezember 2014.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Standards und Interpretationen

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2015 anzuwenden und haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss der Vonovia:

- > Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2010 – 2012
- > Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2011 – 2013
- > Änderungen an IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“

Die erstmalige Anwendung des IFRIC 21 „Abgaben“ führte zu Änderungen in der Bilanzierung der sonstigen Verbindlichkeiten.

Erläuterungen zur Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

5 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	01.01.- 30.09.2015	01.01.- 30.09.2014
Mieteinnahmen	1.019,4	572,7
Betriebskosten	450,9	250,8
Erlöse aus der Vermietung	1.470,3	823,5
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	21,3	13,2
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.491,6	836,7

6 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	01.01.- 30.09.2015	01.01.- 30.09.2014
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	130,3	116,4
Buchwert der veräußerten Investment Properties	-103,6	-84,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	26,7	32,4
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	185,3	96,6
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-185,3	-96,6
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	24,4	16,5
Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	24,4	16,5
	51,1	48,9

Die Wertanpassung von zur Veräußerung vorgesehenen Investment Properties führte zum 30. September 2015 zu einem positiven Ergebnis von 24,4 Mio. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2014: 16,5 Mio. €). Nach erfolgter Wertanpassung wurden diese Immobilien in den Bilanzposten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ umgebucht.

7 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte der Vonovia beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Da zum Stichtag 30. September 2015 noch keine ausreichend valide Datenbasis für wesentliche Bewertungsparameter vorlag, ist im 3. Quartal 2015 keine Anpassung der Fair Values vorgenommen worden. Aufgrund der Entwicklung der bereits vorliegenden Parameter und der aktuell sehr positiven Entwicklung des Marktes für Wohnimmobilien in Deutschland erwarten wir aber, dass sich eine signifikante Wertsteigerung im Konzernabschluss 2015 widerspiegeln wird.

8 Materialaufwand

in Mio. €	01.01.- 30.09.2015	01.01.- 30.09.2014
Aufwendungen für Betriebskosten	439,0	246,6
Aufwendungen für Instandhaltung	169,7	100,7
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	74,3	35,4
	683,0	382,7

9 Personalaufwand

in Mio. €	01.01.- 30.09.2015	01.01.- 30.09.2014
Löhne und Gehälter	196,3	108,5
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	38,2	21,7
	234,5	130,2

Zum 30. September 2015 waren 6.125 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (30. September 2014: 3.436) bei Vonovia beschäftigt.

10 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen betreffen hauptsächlich den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden sowie Transaktionskosten für Finanzierungsmaßnahmen.

Durch die Anwendung der Effektivzinsmethode wurde der Zinsaufwand im Berichtszeitraum in Höhe von 31,1 Mio. € entlastet. Im Zeitraum vom 1. Quartal bis 3. Quartal 2014 waren die Finanzaufwendungen durch die Anwendung der Effektivzinsmethode in Höhe von 13,9 Mio. € belastet.

Im Zeitraum vom 1. Quartal bis 3. Quartal 2015 sind Transaktionskosten in Höhe von 55,5 Mio. €, im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Finanzierung der Übernahme der GAGFAH-Gruppe, aufwandswirksam erfasst worden (1. Quartal bis 3. Quartal 2014: 4,1 Mio. €).

Des Weiteren haben Zinsen aus Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen das Ergebnis in Höhe von 8,5 Mio. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2014: 24,3 Mio. €) belastet.

Im Zinsergebnis sind die Zinsanteile an Rückstellungszuführungen für Pensionen in Höhe von 6,6 Mio. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2014: 6,8 Mio. €) und Entlastungen für sonstige übrige Rückstellungen in Höhe von 0,5 Mio. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2014 Belastungen von 1,4 Mio. €) enthalten.

Das im Berichtszeitraum angefallene positive Zinsergebnis aus Swaps betrug 0,7 Mio. € (negatives Zinsergebnis im 1. Quartal bis 3. Quartal 2014: 8,0 Mio. €); negativ wirkte sich hingegen die Wertanpassung der bedingten Kaufpreisverpflichtung zu Gunsten des Co-Investor J.P. Morgan Securities plc, London in Höhe von 21,5 Mio. € sowie die Wertanpassungen aus anderen Andienungsrechten in Höhe von 3,1 Mio. € aus (1. Quartal bis 3. Quartal 2014: 0,5 Mio. € lediglich aus anderen Andienungsrechten).

11 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern betreffen mit 15,4 Mio. € laufende Steuern (1. Quartal bis 3. Quartal 2014: Steuerertrag von 5,5 Mio. €) und mit 115,7 Mio. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2014: 59,3 Mio. €) latente Steuern. Die laufenden Steuern beinhalten einen Steuerertrag für frühere Jahre in Höhe von 0,4 Mio. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2014: Steuerertrag von 11,5 Mio. €).

Dem Ertragsteueraufwand liegt der für das gesamte Geschäftsjahr zu erwartende durchschnittliche effektive Konzernsteuersatz zu Grunde. Der für 2015 erwartete effektive Konzernsteuersatz für laufende und latente Steuern beträgt 40,38 % (1. Quartal bis 3. Quartal 2014: 30,58 %). Der Anstieg des Konzernsteuersatzes ist im Wesentlichen auf entfallene Verrechnungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit den Regelungen der sogenannten Zinsschranke zurückzuführen. Der Konzernsteuersatz beinhaltet die deutsche Körperschaft- und Gewerbesteuer.

12 Ergebnis je Aktie

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

	01.01.- 30.09.2015	01.01.- 30.09.2014
Auf die Anteilseigner der Vonovia entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €)	159,3	117,3
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)*	383.045.682	248.482.094
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	0,42	0,47

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

Im März und im Mai 2015 erfolgten gemischte Bar- und Sachkapitalerhöhungen gegen Ausgabe neuer Aktien in Höhe von 82.483.803 Stück und 4.355.780 Stück. Zusammen mit der gegen Bareinlage im Juli 2015 durchgeführten Ausgabe neuer Aktien in Höhe von 107.538.606 Stück erhöhte sich die Gesamtzahl der Aktien zum 30. September 2015 auf 466.000.624 Stück.

Die im Juli 2015 durchgeführte Kapitalerhöhung erfolgte unter Ausgabe von Bezugsrechten für die bestehenden Aktionäre. Da der Bezugspreis der neuen Aktien unterhalb des Marktpreises der bestehenden Aktien lag, beinhaltet die Kapitalerhöhung eine Bonuskomponente. Gemäß IAS 33 ergibt sich diese Bonuskomponente aus einer impliziten Veränderung der ausstehenden Aktien für alle Perioden vor der Kapitalerhöhung, ohne dass es zu einer proportionalen Änderung der Ressourcen kam. Infolgedessen wurden die durchschnittlich ausstehenden Aktien für alle Berichtsperioden rückwirkend angepasst.

Zum Ende der Berichtsperiode waren keine verwässernden Finanzinstrumente im Umlauf. Das unverwässerte stimmt mit dem verwässerten Ergebnis überein.

Erläuterungen zur Konzernbilanz

13 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Geschäfts- oder Firmenwerte, die aus den Akquisitionen DeWAG, Vitus, GAGFAH sowie SÜDEWO resultieren:

in Mio. €	30.09.2015	31.12.2014
Geschäfts- oder Firmenwert DeWAG	10,7	10,7
Geschäfts- oder Firmenwert Vitus	95,3	95,3
Geschäfts- oder Firmenwert GAGFAH (vorläufig)	2.192,4	-
Geschäfts- oder Firmenwert SÜDEWO (vorläufig)	338,2	-
	2.636,6	106,0

14 Investment Properties

in Mio. €	
Stand: 1. Januar 2015	12.687,2
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	9.926,9
Zugänge aus Erwerb Franconia-Portfolio	298,1
Zugänge	43,3
Aktiviert Modernisierungskosten	293,9
Erhaltene Zuschüsse	-0,6
Sonstige Umbuchungen	22,2
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-173,6
Abgänge	-103,6
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	24,4
Stand: 30. September 2015	23.018,2
Stand 1. Januar 2014	10.266,4
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	2.049,3
Zugänge	13,0
Aktiviert Modernisierungskosten	197,9
Erhaltene Zuschüsse	-1,2
Umbuchungen von Sachanlagen	1,1
Umbuchungen zu Sachanlagen	-1,2
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1,3
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-124,5
Abgänge	-111,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	371,1
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	25,1
Stand: 31. Dezember 2014	12.687,2

Die Bestimmung des Gesamtwerts des Wohnungsportfolios erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Values des International Valuation Standard Committee.

Die Wertentwicklung unserer umfangreichen Modernisierungen ist durch die aktivierten Modernisierungskosten dargestellt.

Die sonstigen Umbuchungen zum 30. September 2015 enthalten im Wesentlichen Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen.

Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse des Gesamtportfolios stellen sich zum 30. September 2015 wie folgt dar:

Bewertungsparameter	Mittelwert	Min.*	Max.*
Verwaltungskosten Wohnen	246 € pro Mieteinheit/Jahr	195	350
Instandhaltungskosten Wohnen	9,41 € pro m ² /Jahr	5,92	12,29
Kosten für Wohnungsherrichtung	4,13 € pro m ² /Jahr	0,00	15,57
Instandhaltungskosten Gesamt	13,54 € pro m ² /Jahr	5,92	25,68
Kostensteigerung/Inflation	1,7 % pro Jahr		
Marktmiete	6,07 € pro m ² /Jahr	2,00	13,00
Marktmietsteigerung	1,1 % pro Jahr	0,2 %	2,1 %
Stabilisierte Leerstandsquote	3,2 %	0,5 %	25,8 %
Diskontierungszinssatz	6,0 %	4,4 %	8,5 %
Kapitalisierungszinssatz	4,9 %	3,5 %	7,5 %

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

Bewertungsergebnisse	
Nettoanfangsrendite	4,9 %
Ist-Mieten-Multiplikator	14,6-fach
Marktwert pro m ²	981 € pro m ² Mietfläche

Vertragliche Verpflichtungen

Im Rahmen der Akquisitionen der GAGFAH-Gruppe/SÜDEWO-Gruppe hat Vonovia verschiedene vertragliche Verpflichtungen hinsichtlich des Immobilienbestandes übernommen. Diese betreffen Regelungen zum Bestandsschutz, zu Verkaufsmaßnahmen und zu Modernisierungsverpflichtungen.

15 Finanzielle Vermögenswerte

in Mio. €	30.09.2015		31.12.2014	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Assoziierte Beteiligungen - at equity	4,1	-	-	-
Übrige Beteiligungen	2,6	-	1,7	-
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,5	-	33,6	-
Wertpapiere	6,9	-	2,9	-
Sonstige Ausleihungen	3,9	-	4,4	-
Derivate	143,1	-	50,6	-
Langfristige Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	3,1	-	-	-
Dividenden von übrigen Beteiligungen	-	-	-	2,0
	197,2	-	93,2	2,0

Im Rahmen der Übernahme der GAGFAH S.A. wurden zusammengesetzte Finanzinstrumente identifiziert, die die Anforderungen des IAS 39 zur Abspaltung als eingebettetes derivatives Finanzinstrument erfüllen. Hierbei handelt es sich um marktübliche Verlängerungs- bzw. Beendigungsrechte, deren Wert im Wesentlichen durch das Kreditrisiko der Kreditnehmer beeinflusst wird. Die Finanzinstrumente enthalten keine eingebetteten Derivate, aus denen den Kreditnehmern Verpflichtungen entstehen („Stillhalter-Optionen“). Zum Berichtszeitpunkt haben die eingebetteten Derivate einen beizulegenden Zeitwert in Höhe von insgesamt 8,5 Mio. €; darüber hinaus werden unter den Derivaten die positiven Marktwerte aus den Fremdwährungsswaps in Höhe von 134,6 Mio. € (31.12.2014: 50,6 Mio. €) ausgewiesen.

16 Vorräte

In den Vorräten sind umlagefähige, abgegrenzte Grundsteuern in Höhe von 10,0 Mio. € auf Grund der Anwendung des IFRIC 21 ausgewiesen.

17 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in Mio. €	30.09.2015	31.12.2014
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	51,9	49,8
Forderungen aus Vermietung	25,1	14,6
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1,9	0,7
	78,9	65,1

18 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Beträge mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten in Höhe von insgesamt 512,2 Mio. € (31.12.2014: 714,8 Mio. €) sowie zum 31. Dezember 2014 kurzfristige Wertpapiere in Höhe von 850,0 Mio. €.

In Höhe von 77,6 Mio. € (31.12.2014: 32,8 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen.

19 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte enthalten in Höhe von 84,4 Mio. € (31.12.2014: 53,8 Mio. €) Immobilien, für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge vorliegen.

20 Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Durch Eintragung im Handelsregister vom 6. März 2015 wurde das Eigenkapital der Vonovia SE als Folge der gemischten Bar- und Sachkapitalerhöhung im Rahmen des Vollzugs des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots der damaligen Deutsche Annington Immobilien SE für sämtliche Aktien der GAGFAH S.A. um 2.657.751.786 € erhöht. Davon entfallen entsprechend der Anzahl an neugeschaffenen nennwertlosen Stückaktien 82.483.803 € auf das Grundkapital.

Von den 82.483.803 nennwertlosen Stückaktien aus der Kapitalerhöhung wurden 4.423.413 Aktien durch J.P. Morgan Securities plc. zum Kurs von 25,89 € in bar gezeichnet. Die restlichen 78.060.390 Aktien wurden im Rahmen der Sachkapitalerhöhung zum XETRA-Schlusskurs vom 6. März 2015 mit 32,58 € pro Aktie bewertet.

Gemäß Art. 16 in Verbindung mit dem Art. 15 des luxemburgischen Gesetzes vom 19. Mai 2006 über öffentliche Übernahmeangebote (das „Luxemburger Übernahmegesetz“) wurden bis zum 10. Mai 2015 12.355.521 der GAGFAH S.A.-Aktien der Vonovia SE angedient. Davon entfielen 12.196.224 auf die kombinierte und 159.297 auf die bare Gegenleistung. Es handelt sich um eine mit dem eigentlichen Anteilserwerb zusammenhängende Transaktion.

Auf Grundlage des Vorstandsbeschlusses der Vonovia SE vom 15. Mai 2015 und der Zustimmung des Finanzausschusses des Aufsichtsrats vom 18. Mai 2015 ist im Rahmen der erweiterten Andienung nach luxemburger Recht das Grundkapital der Vonovia SE gegen Sacheinlagen von 354.106.228,00 € um 4.355.790,00 € auf 358.462.018,00 € durch Ausgabe von 4.355.790 neuen Aktien aus dem genehmigten Kapital 2013 erhöht worden. Die neuen Aktien wurden zu einem Ausgabebetrag von 1,00 € pro Aktie ausgegeben und sind ab dem 1. Januar 2015 dividendenberechtigt. Die Kapitalerhöhung wurde am 22. Mai 2015 in das Handelsregister eingetragen.

Die Aktienkomponente bezieht sich auf 4.355.790 nennwertlose Stückaktien der Vonovia SE, die durch die Vonovia SE gegen die GAGFAH S.A.-Aktien eingetauscht wurden. Die Aktienkomponente wurde mit dem XETRA-Schlusskurs in Höhe von 29,45 €/Aktie vom 8. Mai 2015 bewertet. Da es sich bei dem 10. Mai 2015 um einen Sonntag handelte, war das Andienungsfristende der 8. Mai 2015.

Am 14. Juni 2015 hat der Vorstand nach der Autorisierung durch den Aufsichtsrat vom 12. Juni 2015 beschlossen, das eingetragene Grundkapital der Gesellschaft von 358.462.018,00 € um 107.538.606,00 € auf 466.000.624,00 € gegen Bareinlagen zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung erfolgte aus dem genehmigten Kapital 2015 durch die Ausgabe von 107.538.606 neue auf den Namen lautende Stückaktien jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von 1,00 € sowie unter voller Dividendenberechtigung ab dem 1. Januar 2015 und Bezugsrechten für die bestehenden Aktionäre. Der Bezugspreis betrug 20,90 Euro je Aktie. 105.514.060 neue Aktien wurden zu einem Preis von 20,90 € je Aktie bezogen. Die 2.024.546 Aktien, für welche das Bezugsrecht nicht ausgeübt wurde, wurden am Markt zu einem Preis in Höhe von 25,80 € je Aktie verkauft. Von einem Ausgabebetrag in Höhe von 2.257,5 Mio. € entfallen 107,5 Mio. € auf eine beschlossene Erhöhung des gezeichneten Kapitals und 2.149,9 Mio. € auf eine beschlossene Zuführung zur Kapitalrücklage. Die Transaktionskosten wurden erfolgsneutral unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte in der Kapitalrücklage erfasst. Die Kapitalerhöhung wurde am 3. Juli 2015 in das Handelsregister eingetragen.

Entwicklung des gezeichneten Kapitals

in €

Stand zum 1. Januar 2015	271.622.425,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 6. März 2015	78.060.390,00
Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen vom 6. März 2015	4.423.413,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 22. Mai 2015	4.355.790,00
Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen vom 3. Juli 2015	107.538.606,00
Stand zum 30. September 2015	466.000.624,00

Entwicklung des genehmigten Kapitals 2013

in €

Stand zum 1. Januar 2015	83.331.111,00
Angebotskapitalerhöhung vom 6. März 2015	-77.074.531,00
Angebotskapitalerhöhung vom 22. Mai 2015	-4.355.790,00
Stand zum 30. September 2015	1.900.790,00

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. Juni 2018 das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 1.900.790,00 € einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 1.900.790 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2013). Den Aktionären ist grundsätzlich das gesetzliche Bezugsrecht auf die neuen Aktien zu gewähren.

Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre nach näherer Maßgabe der im § 5 der Satzung festgelegten Bestimmungen ganz oder teilweise, einmalig oder mehrmals auszuschließen.

Die durch die Hauptversammlung am 9. Mai 2014 erteilte und bis zum 8. Mai 2019 befristete Ermächtigung zur Erhöhung des Grundkapitals wurde mit Wirksamwerden des neuen genehmigten Kapitals 2015 aufgehoben.

Entwicklung des genehmigten Kapitals 2015

in €

Stand zum 1. Mai 2015	170.796.534,00
Angebotskapitalerhöhung vom 3. Juli 2015	-107.538.606,00
Stand zum 30. September 2015	63.257.928,00

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 30. April 2015 ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 29. April 2020 um bis zu 63.257.928,00 € einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 63.257.928 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2015). Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen.

Die Aktien können dabei von einem oder mehreren Kreditinstitut(en) mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten (sog. mittelbares Bezugsrecht). Der

Vorstand ist ermächtigt, das Bezugsrecht mit Zustimmung des Aufsichtsrats für eine oder mehrere Kapitalerhöhungen im Rahmen des genehmigten Kapitals nach näherer Maßgabe der im § 5a der Satzung festgelegten Bestimmungen auszuschließen.

Das bedingte Kapital 2013

Die bestehende Ermächtigung für das bestehende bedingte Kapital (bedingtes Kapital 2013) wurden auf der Hauptversammlung vom 30. April 2015 aufgehoben und durch eine neue Ermächtigung und ein neues bedingtes Kapital (bedingtes Kapital 2015) ersetzt.

Das bedingte Kapital 2015

Zur Bedienung der aufgrund der von der Hauptversammlung vom 30. April 2015 beschlossenen Ausgabeermächtigung begebaren Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombination dieser Instrumente) („Schuldverschreibungen“) wurde ein bedingtes Kapital geschaffen. Das Grundkapital ist um bis zu 177.053.114,00 € durch Ausgabe von bis zu 177.053.114 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2015).

Durch den Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 30. April 2015 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. April 2020 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder Namen lautende Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) (nachstehend gemeinsam „Schuldverschreibungen“) im Nennbetrag von bis zu 5.311.000.000,00 € mit oder ohne Laufzeitbegrenzung zu begeben und den Gläubigern bzw. Inhabern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu 177.053.114,00 € nach näherer Maßgabe der jeweiligen Options- bzw. Wandelanleihebedingungen bzw. Genussrechtsbedingungen zu gewähren. Die jeweiligen Bedingungen können auch Pflichtwandlungen zum Ende der Laufzeit oder zu anderen Zeiten vorsehen, einschließlich der Verpflichtung zur Ausübung des Wandlungs- oder Optionsrechts. Die Ausgabe von Schuldverschreibungen kann auch gegen Erbringung einer Sacheinlage erfolgen.

Die Schuldverschreibungen können außer in Euro auch – unter Begrenzung auf den entsprechenden Euro-Gegenwert – in der gesetzlichen Währung eines OECD-Landes begeben werden. Des Weiteren können die Schuldverschreibungen daneben durch von der Gesellschaft abhängige oder im unmittelbaren oder mittelbaren Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Gesellschaften begeben werden; in diesem Fall wird der Vorstand ermächtigt, für die abhängige oder im Mehrheitsbesitz stehende Gesellschaft die Garantie für die Schuldverschreibungen zu übernehmen und den Gläubigern solcher Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft zu gewähren. Bei Emission der Schuldverschreibungen können bzw. werden diese im Regelfall in jeweils unter sich gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen eingeteilt. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die Schuldverschreibungen einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Schuldverschreibungen mit Zustimmung des Aufsichtsrats auszuschließen.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt 6.892,3 Mio. € (31.12.2014: 2.076,0 Mio. €).

Im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2015 erhöhte sich die Kapitalrücklage durch das Agio aus der Ausgabe neuer Aktien um insgesamt 4.849,2 Mio. €. Die im Rahmen der Ausgabe der neuen Aktien auf die Gesellschaft entfallenden Kapitalbeschaffungskosten in Höhe von 48,3 Mio. € wurden unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte in Höhe von 15,9 Mio. € mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Entwicklung der Kapitalrücklage

in €

Stand zum 1. Januar 2015	2.075.982.333,34
Kapitalerhöhung vom 6. März 2015	2.575.267.982,84
Kapitalerhöhung vom 22. Mai 2015	123.922.225,50
Kapitalerhöhung vom 3. Juli 2015	2.149.946.025,62
Transaktionskosten aus der Ausgabe von neuen Aktien (nach latenten Steuern)	-32.384.091,16
Sonstige ergebnisneutrale Veränderungen	-476.640,00
Stand zum 30. September 2015	6.892.257.836,14

Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 30. April 2015 in Düsseldorf wurde unter anderem für das Geschäftsjahr 2014 eine Dividendenzahlung in Höhe von 78 Cent pro Aktie beschlossen und anschließend in Höhe von 276,2 Mio. € ausgeschüttet.

21 Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich zum 30. September 2015 aus Pensionsrückstellungen in Höhe von 492,7 Mio. € (31.12.2014: 360,9 Mio. €), Steuerrückstellungen für laufende Ertragsteuern von 145,0 Mio. € (31.12.2014: 66,0 Mio. €) und übrige Rückstellungen von insgesamt 317,5 Mio. € (31.12.2014: 206,5 Mio. €) zusammen.

Die Erhöhung der Pensionsrückstellungen resultiert im Wesentlichen aus der Erstkonsolidierung der GAGFAH (siehe Kapitel [3] Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse sowie Akquisitionen nach dem Bilanzstichtag).

Des Weiteren wurde die Entwicklung der Pensionsrückstellungen durch die Erhöhung des Rechnungszinssatzes auf 2,15 % (31.12.2014: 1,9 %) sowie durch die Absenkung des Rententrends um 0,25 Prozentpunkte auf 1,75 % (31.12.2014: 2,0 %) beeinflusst. Die sich hieraus ergebenden versicherungsmathematischen Gewinne werden erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst.

22 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	30.09.2015		31.12.2014	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	6.816,4	116,7	2.418,5	58,8
gegenüber anderen Kreditgebern	4.506,7	714,8	4.121,0	10,5
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	77,7	-	56,0
	11.323,1	909,2	6.539,5	125,3

Die in 2013 begebenen US-Dollar-Unternehmensanleihen werden nach den anzuwendenden IFRS Regelungen zum Stichtagskurs bewertet. Unter Berücksichtigung des durch das abgeschlossene Zinnsicherungsgeschäft festgeschriebenen Sicherungskurses läge diese Finanzverbindlichkeit um 154,7 Mio. € unter dem bilanzierten Wert.

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

in Mio. €	30.09.2015	31.12.2014
Unternehmensanleihen (Bond)*	1.300,0	1.300,0
Unternehmensanleihen (US-Dollar)*	739,8	739,8
Unternehmensanleihen (EMTN)*	2.000,0	1.000,0
Unternehmensanleihe (Hybrid)*	700,0	700,0
Portfoliofinanzierungen:		
Norddeutsche Landesbank (1)*	139,2	140,9
Corealcredit Bank AG (1)*	154,7	158,7
Berlin-Hannoversche Hypothekbank (Landesbank Berlin) (1)*	572,3	582,5
Nordrheinische Ärzteversorgung	34,6	35,4
AXA S.A. (Société Générale S.A.)*	156,9	161,9
Norddeutsche Landesbank (2)*	124,3	126,5
Berlin-Hannoversche Hypothekbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg*	423,4	435,4
Pfandbriefbank AG*	-	180,2
Deutsche Hypothekbank*	180,8	184,2
Hypothekendarlehen	958,1	901,3
GAGFAH:		
GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-1 (CMBS GRF-1)*	1.864,9	-
GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-2 (CMBS GRF-2)*	681,6	-
Taurus*	1.035,2	-
Portfoliofinanzierungen:		
HSH Nordbank AG*	242,1	-
Berlin-Hannoversche Hypothekbank (Landesbank Berlin) (2)*	228,9	-
Corealcredit Bank AG (2)*	94,3	-
Hypothekendarlehen	335,2	-
	11.966,3	6.646,8

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

Bei Vonovia erfolgten bis zum 30. September 2015 planmäßige Tilgungen von insgesamt 1.021,3 Mio. € sowie außerplanmäßige Rückzahlungen in Höhe von 1.093,6 Mio. €. Dem standen Darlehensaufnahmen in Höhe von 2.004,0 Mio. € gegenüber. In den außerplanmäßigen Rückzahlungen sind 816,2 Mio. € im Rahmen der Übernahme der SÜDEWO-Gruppe übernommene und kurzfristig abgelöste finanzielle Verbindlichkeiten enthalten.

Im Rahmen der Übernahme der GAGFAH-Gruppe wurden verbriefte Kredite (CMBS), Portfoliofinanzierungen und Hypothekendarlehen mit einem Nominalvolumen von 4.614,8 Mio. € übernommen.

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

Auf Basis des aktuellen Emissions-Rahmenvertrages vom 12. März 2015 (8,000,000,000 € Debt Issuance Programme) hat Vonovia über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft Anleihen in zwei Tranchen in Höhe von jeweils 500 Mio. € begeben. Die Platzierung der Anleihen erfolgte am 30. März 2015 zu einem

Ausgabekurs von 99,263 %, einem Kupon von 0,875 % und einer Laufzeit von fünf Jahren für die eine Tranche sowie zu einem Ausgabekurs von 98,455 %, einem Kupon von 1,50 % und einer Laufzeit von zehn Jahren für die andere Tranche. Der Mittelzufluss diente der Refinanzierung einer syndizierten Brückenfinanzierung im Rahmen der Akquisition der GAGFAH.

Im Rahmen der Erstkonsolidierung der GAGFAH wurden folgende wesentliche Finanzierungen in die Vonovia übernommen:

GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-1 (CMBS GRF-1)

Die GAGFAH hat am 19. Juni 2013 einen Kreditvertrag über ein Volumen von 1.998,1 Mio. € und einer Laufzeit von fünf Jahren mit Fälligkeit am 20. August 2018 mit GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-1 Limited (GRF 2013-1) abgeschlossen. Es besteht eine Verlängerungsoption für ein Jahr. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz beläuft sich zum 30. September 2015 auf 2,80 %. Das aktuell ausstehende Kreditvolumen beträgt 1.864,9 Mio. €. Die dem Kreditvertrag zugrundeliegenden Darlehen sind durch Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen vollständig besichert. Die Darlehen wurden im Wege einer Commercial-Mortgage-backed-Securities (CMBS)-Struktur refinanziert. Die entsprechenden Schuldverschreibungen sind variabel verzinst und zum Handel an der irischen Wertpapierbörse (Irish Stock Exchange) zugelassen. Zur Absicherung des mit dem verbrieften Kredit (CMBS) verbundenen Zinsänderungsrisikos hat die Emittentin ein entsprechendes Swapgeschäft abgeschlossen. Nach Maßgabe von IFRS 10 wird GRF 2013-1 im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Vonovia einbezogen.

GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-2 (CMBS GRF-2)

Am 17. Oktober 2013 schloss die GAGFAH einen Kreditvertrag über 699,7 Mio. € und einer Laufzeit von fünf Jahren mit Fälligkeit am 20. November 2018 mit GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-2 Limited (GRF 2013-2). Es besteht eine Verlängerungsoption für ein Jahr. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz beläuft sich zum 30. September 2015 auf 2,67 %. Das aktuell ausstehende Kreditvolumen beträgt 681,6 Mio. €. Die dem Kreditvertrag zugrundeliegenden Darlehen sind durch Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen vollständig besichert. Die Darlehen wurden im Wege einer Commercial-Mortgage-backed-Securities (CMBS)-Struktur refinanziert. Die entsprechenden Schuldverschreibungen sind variabel verzinst und zum Handel an der irischen Wertpapierbörse (Irish Stock Exchange) zugelassen. Zur Absicherung des mit dem verbrieften Kredit (CMBS) verbundenen Zinsänderungsrisikos hat die Emittentin entsprechende Swapgeschäfte abgeschlossen. Nach Maßgabe von IFRS 10 wird GRF 2013-2 im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Vonovia einbezogen.

Taurus 2013 PLC

Am 20. Februar 2013 wurde zwischen Taurus 2013 PLC und der GAGFAH ein Kreditvertrag über ein Darlehensvolumen von 1.060,5 Mio. € vereinbart. Diese Vereinbarung wurde am 13. Mai 2013 um 17,0 Mio. € erhöht auf 1.077,5 Mio. €. Aktuell ist ein Kreditvolumen von 1.035,2 Mio. € ausstehend. Die Laufzeit dieses Darlehens beträgt fünf Jahre mit einer Verlängerungsoption für ein Jahr, regulär ist das Laufzeitende des Darlehens somit der 14. Mai 2018. Die Verzinsung des Darlehens ist überwiegend fest mit einem variablen Anteil von derzeit weniger als 4 %. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz beläuft sich auf 3,35 % zum 30. September 2015. Das Darlehen ist durch Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen vollständig besichert.

HSH Nordbank AG

Im Zusammenhang mit der Akquisition der GAGFAH im März 2015 wurden folgende Darlehen zwischen der GAGFAH und der HSH Nordbank AG übernommen:

Im September 2008 schloss die GAGFAH ein Darlehen mit der HSH Nordbank AG über 37,2 Mio. €, welches zum 31. August 2015 planmäßig ausgelaufen ist und vollständig abgelöst wurde.

Im Oktober 2013 schloss die GAGFAH ein weiteres von der HSH Nordbank AG ausgereichtes Darlehen über initial 91,0 Mio. € ab mit einer Endfälligkeit zum 21. Oktober 2020. Dieses Darlehen weist aktuell

eine Valuta von 89,5 Mio. € auf. Auf Grundlage der aktuellen Zinssicherungsstrategie und des derzeitigen EURIBOR-Zinssatzes beträgt der gewichtete durchschnittliche Zinssatz zurzeit 3,73 %. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt. Das Darlehen ist zum 21. Oktober 2015 gekündigt und wird zu diesem Zeitpunkt vollständig vorzeitig zurückgezahlt.

Die GAGFAH hat im April 2014 zwei Kreditverträge über ein Volumen von 176 Mio. € mit der HSH Nordbank AG abgeschlossen. Der Kredit setzt sich aus zwei Tranchen zusammen. Die erste Tranche mit einem aktuellen Volumen von 127,1 Mio. € (55,3 Mio. € syndiziert an UniCredit Bank AG) hat eine Laufzeit bis zum 22. April 2021, wohingegen die zweite Tranche mit einem aktuellen Volumen von 25,5 Mio. € bereits am 22. April 2017 endfällig ist. Die beiden Tranchen sind variabel verzinst und derzeit teilweise durch einen CAP abgesichert. Basierend auf dem aktuell gültigen EURIBOR-Zinssatz liegt der gewichtete durchschnittliche Zinssatz bei 1,78 %. Die Besicherung erfolgte in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen. Die erste Tranche ist zum 22. Oktober 2015 gekündigt und wird zu diesem Zeitpunkt vollständig vorzeitig zurückgezahlt.

Berlin Hyp AG

Am 29. September 2014 schloss die GAGFAH einen Darlehensvertrag mit der Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG über insgesamt 230 Mio. €, die zum 20. Oktober 2021 endfällig werden. Der gesamte Betrag wurde am 18. Dezember 2014 in Anspruch genommen. Das Darlehen ist im Wesentlichen durch Grundschulden, Kontoverpfändungsvereinbarungen und Abtretungen vollständig besichert. Die Verzinsung des Darlehens ist variabel und orientiert sich am 3M-EURIBOR. Das Darlehen ist in Höhe von 160 Mio. € durch ein derivatives Finanzinstrument zinsgesichert. Aufgrund der vorliegenden Finanzierungsstruktur verfügt der ausstehende Darlehensbetrag in Höhe von 228,9 Mio. € aktuell über einen gewichteten durchschnittlichen Zinssatz von rund 2,04 % zum 30. September 2015.

Corealcredit Bank AG

Das zwischen der GAGFAH und der Corealcredit Bank AG variabel verzinsliche Darlehen beläuft sich zum 30. September 2015 auf 94,3 Mio. €. Auf Grundlage der aktuellen Zinssicherungsstrategie und des derzeitigen EURIBOR-Zinssatzes ergibt sich per Stichtag ein gewichteter durchschnittlicher Zinssatz von 2,95 %. Die drei Tranchen haben ihr reguläres Laufzeitende am 14. Oktober 2016, es besteht jedoch die Möglichkeit der Verlängerung um ein Jahr. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gegeben.

23 Derivate

in Mio. €	30.09.2015		31.12.2014	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Derivate				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	-	123,8	-	21,7
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	139,9	-	54,5	-
Zinsabgrenzungen Derivate	-	-1,0	-	0,2
	139,9	122,8	54,5	21,9

Zu den derivativen finanziellen Verbindlichkeiten wird auch auf die Ausführungen in den Kapiteln [26] Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten und [28] Cashflow Hedges verwiesen.

24 Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing beinhalten 92,9 Mio. € (31.12.2014: 92,5 Mio. €) für das Objekt Spree-Bellevue sowie 6,4 Mio. € im Zusammenhang mit dem Finanzierungsleasing von Wärme-erzeugungsanlagen.

25 Sonstige Verbindlichkeiten

Im Rahmen des IFRIC 21 sind in den sonstigen Verbindlichkeiten die auf das Jahr 2015 entfallenden und bisher noch nicht gezahlten Grundsteuern in Höhe von 10,6 Mio. € ausgewiesen.

Sonstige Erläuterungen und Angaben

26 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 30.09.2015
Vermögenswerte		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
Kassenbestände und Bankguthaben	LaR	512,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	51,9
Forderungen aus Vermietung	LaR	25,1
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	LaR	1,3
Finanzielle Vermögenswerte		
Assoziierte Unternehmen, die at equity bewertet werden	n.a.	4,1
Langfristige Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	LaR	3,1
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	LaR	33,5
Sonstige Ausleihungen	LaR	3,9
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	-
Langfristige Wertpapiere	AfS	6,9
Übrige Beteiligungen	AfS	2,6
Derivative finanzielle Vermögenswerte		
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n.a.	134,6
Eingebettete Derivate	FLHfT	8,5
Zinsabgrenzungen Derivate	n.a.	-
Schulden		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	50,9
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	FLAC	43,8
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten		
gegenüber Kreditinstituten	FLAC	6.933,1
gegenüber anderen Kreditgebern	FLAC	5.221,5
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	FLAC	77,7
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten		
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	FLHfT	123,8
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n.a.	139,9
Zinsabgrenzungen Derivate	n.a.	- 1,0
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	99,3
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	FLAC	46,2
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:		
Loans and Receivables	LaR	631,0
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	9,5
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHfT	132,3
Financial Liabilities measured at Amortised Cost	FLAC	12.373,2
Finanzielle Vermögenswerte und Finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen		
Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19		
Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen		7,5
Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung		0,7
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		492,7

Wertansatz Bilanz nach IAS 39

Nominalwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Fair Value 30.09.2015	Fair Value-Hierarchiestufe
512,2						512,2	1
	51,9					51,9	2
	25,1					25,1	2
	1,3					1,3	2
					4,1	4,1	n.a.
3,1						3,1	1
	33,5					51,4	2
	3,9					3,9	2
	-					-	2
				6,9		6,9	1
		2,6				2,6	n.a.
						134,6	2
			8,5			8,5	2
						-	2
	50,9					50,9	2
	43,8					43,8	2
	6.933,1					7.148,6	2
	5.221,5					5.386,8	2
	77,7					77,7	2
			123,8			123,8	3
						139,9	2
						- 1,0	2
					99,3	165,1	2
	46,2					46,2	3
515,3	115,7					648,9	
		2,6		6,9		9,5	
			132,3			132,3	
	12.373,2					12.754,0	

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2014
Vermögenswerte		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
Kassenbestände und Bankguthaben	LaR	714,8
Commercial Papers	LaR	450,0
Geldmarktfonds	AfS	400,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	49,8
Forderungen aus Vermietung	LaR	14,6
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	LaR	0,7
Finanzielle Vermögenswerte		
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	LaR	33,6
Sonstige Ausleihungen	LaR	4,4
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	2,0
Langfristige Wertpapiere	AfS	2,9
Übrige Beteiligungen	AfS	1,7
Derivative finanzielle Vermögenswerte		
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n.a.	50,6
Schulden		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	25,1
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	FLAC	27,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten		
gegenüber Kreditinstituten	FLAC	2.477,3
gegenüber anderen Kreditgebern	FLAC	4.131,5
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	FLAC	56,0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten		
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	FLHfT	21,7
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n.a.	-
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n.a.	54,5
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	n.a.	0,3
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	92,5
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	FLAC	53,7
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:		
Loans and Receivables	LaR	1.269,9
Available-for-Sale financial assets	AfS	404,6
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHfT	21,7
Financial Liabilities measured at Amortised Cost	FLAC	6.771,0
Finanzielle Vermögenswerte und Finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen		
Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19		
Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen		8,3
Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung		0,7
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		360,9

Wertansatz Bilanz nach IAS 39

Nominalwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2014	Fair Value-Hierarchiestufe
714,8						714,8	1
	450,0					450,0	2
	400,0					400,0	2
	49,8					49,8	2
	14,6					14,6	2
	0,7					0,7	2
	33,6					55,3	2
	4,4					4,4	2
	2,0					2,0	2
				2,9		2,9	1
		1,7				1,7	n.a.
						50,6	2
	25,1					25,1	2
	27,4					27,4	2
	2.477,3					2.735,2	2
	4.131,5					4.446,0	2
	56,0					56,0	2
			21,7			21,7	3
						-	2
						54,5	2
						0,3	2
					92,5	162,8	2
	53,7					53,7	3
714,8	555,1					1.291,6	
	400,0	1,7		2,9		404,6	
			21,7			21,7	
	6.771,0					7.343,4	

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

in Mio. €	30.09.2015	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	23.018,2			23.018,2
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	6,9	6,9		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	84,4		84,4	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	134,6		134,6	
Eingebettete Derivate	8,5		8,5	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	123,8			123,8
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	139,9		139,9	

in Mio. €	31.12.2014	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	12.687,2			12.687,2
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	2,9	2,9		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	53,8		53,8	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	21,7			21,7
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	54,5		54,5	

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

Wenn sich das Level der verwendeten Inputparameter eines Finanzinstruments in einer dem Erstanfang nachfolgenden Periode ändern sollte, wird das Finanzinstrument zum Ende dieser Berichtsperiode der neuen Hierarchiestufe zugeordnet. Gegenüber der Vergleichsperiode kam es zu keinen Wechseln von Finanzinstrumenten zwischen den Hierarchiestufen.

Vonovia bewertete ihre Investment Properties anhand der Discounted-Cash-Flow (DCF)-Methodik (Stufe 3). Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse sind dem Kapitel [14.] 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).

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

Zur Bewertung der Zinsswaps und der Cross Currency Swaps werden zunächst Zahlungsströme kalkuliert und nachfolgend diskontiert. Zur Diskontierung wird neben dem tenorspezifischen Zero-Rates 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 EUR-Zinsswaps das eigene Kreditrisiko relevant. Dieses wird für die wesentlichen Risiken aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und liegt in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 50 und 160 Basispunkten. Hinsichtlich der positiven Marktwerte der Cross Currency Swaps wurde ein Kontrahentenrisiko zwischen 30 und 100 Basispunkten berücksichtigt.

Die Bewertung der im Rahmen der GAGFAH-Integration übernommenen optionalen derivativen Finanzinstrumente (EUR-Zinsscaps) erfolgt unter Verwendung anerkannter Optionspreismodelle.

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

Der beizulegende Zeitwert der Andienungsrechte für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile wird grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt (Stufe 3). Die nicht beobachtbaren Bewertungsparameter könnten durch eine Änderung des Unternehmenswertes dieser Gesellschaften schwanken. Eine hohe Wertänderung ist allerdings nicht wahrscheinlich, da das Geschäftsmodell gut prognostizierbar ist.

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

Der Kaufvertrag der SÜDEWO-Gruppe beinhaltet eine Put Option in Bezug auf die Andienung der restlichen Anteile. Diese Put Option ist ein Bestandteil der zu übertragenden Gegenleistung und wird entsprechend der Anticipated-Acquisition-Methode abgebildet. Die Bilanzierung erfolgt in Höhe des Barwertes des Ausübungspreises.

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

in Mio. €	Stand 01.01.	Änderung Konsolidie- rungskreis	Veränderungen		Stand 30.09.
			erfolgswirksam	zahlungs- wirksam	
2015					
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungs- rechten	21,7	77,5	24,6	-	123,8

in Mio. €	Stand 01.01.	Änderung Konsolidie- rungskreis	Veränderungen		Stand 31.12.
			erfolgswirksam	zahlungs- wirksam	
2014					
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungs- rechten	7,4	18,6	3,9	-8,2	21,7

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt wurde die Option mit dem Co-Investor J.P. Morgan Securities plc. mit einem beizulegenden Zeitwert von 12,1 Mio. € bewertet. Zum Berichtszeitpunkt hat sich der beizulegende Zeitwert um 21,5 Mio. € erhöht.

Die im Rahmen des Erwerbs der SÜDEWO-Gruppe gewährte Put Option wurde mit einem beizulegenden Zeitwert von 65,2 Mio. € bewertet.

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

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

Im Rahmen der Übernahme der GAGFAH wurden nicht in Anspruch genommene Kreditlinien in Höhe von 64 Mio. € übernommen, die zu den jeweiligen Zinszahlungsterminen sukzessive reduziert werden. Dabei handelt es sich um eine Liquiditätskreditlinie in Höhe von derzeit 45,6 Mio. € zwischen der Goldman Sachs Bank USA und der GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-1 LIMITED und einer Liquiditätskreditlinie in einem Volumen von aktuell 16,8 Mio. € zwischen der Bank of America N.A., Niederlassung London, und der GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-2 LIMITED.

27 Finanzielles Risikomanagement

Hinsichtlich der detaillierten Beschreibung der Zinsrisiken, der Marktrisiken sowie des Liquiditätsrisikos verweisen wir auf den Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014.

Im Zuge der GAGFAH-Transaktion wurden Finanzierungen übernommen, deren Zinsänderungsrisiken im Wesentlichen gesichert sind.

28 Cashflow Hedges

Das Nominalvolumen der in ein Cashflow Hedging einbezogenen Zinsswaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 3.412,7 Mio. € (31.12.2014: 734,1 Mio. €). Die Zinskonditionen variieren zwischen 0,683 % und 4,470 % bei ursprünglichen Laufzeiten von drei bis zehn Jahren.

Das Nominalvolumen der Cross Currency Swaps beträgt zum Berichtszeitpunkt unverändert 739,8 Mio. € (31.12.2014: 739,8 Mio. €). Die Zinskonditionen betragen für vier Jahre 2,970 % und für zehn Jahre 4,580 %.

Im Rahmen des Cashflow Hedge Accounting wurden zum 30. September 2015 langfristige Hedges mit negativen Marktwerten in Höhe von insgesamt 139,9 Mio. € (31.12.2014: 54,5 Mio. €) unter den Derivaten ausgewiesen, dem standen die langfristigen Cross Currency Swaps mit positiven Marktwerten in Höhe von insgesamt 134,6 Mio. € (31.12.2014: 50,6 Mio. €) unter den finanziellen Vermögenswerten gegenüber.

Zum Berichtszeitpunkt sind grundsätzlich alle bei Vonovia zur Anwendung kommenden Cashflow Hedges in eine wirksame Sicherungsbeziehung gemäß IAS 39 eingebunden.

29 Segmentberichterstattung

Vonovia ist ein integriertes Immobilienunternehmen. Im Mittelpunkt der Unternehmenspolitik steht die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes. Mit einer werterhöhenden Bewirtschaftung der Immobilienbestände, mit wertschaffenden Investitionen sowie einem aktiven Portfoliomanagement wird ein stetiges Wachstum der Ertragskraft angestrebt. Die Immobilienbestände befinden sich ausschließlich in Deutschland.

Die konsequente Wertorientierung spiegelt sich in dem internen Steuerungssystem wider. Hierfür wird in die beiden Segmente Bewirtschaftung und Vertrieb unterschieden.

Im Segment Bewirtschaftung werden alle Geschäftsaktivitäten für das aktive Management sowie die Investitionen in die Wohnimmobilien zusammengefasst.

In das Bewirtschaftungssegment fließen nur die Betriebskosten ein, die nicht auf Mieter umgelegt werden können. Die anderen Erträge aus der Bewirtschaftung werden innerhalb des Bewirtschaftungssegments mit den operativen Kosten saldiert und daher nicht brutto als Umsätze ausgewiesen. Die dargestellten Instandhaltungen beinhalten unter anderem die zu Marktpreisen bewerteten Leistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation.

Im Segment Vertrieb sind alle Geschäftsaktivitäten gebündelt, die den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) sowie den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-Core-Verkäufe) betreffen.

Ein konzernweit einheitliches Planungs- und Controllingsystem gewährleistet, dass Ressourcen für beide Segmente effizient allokiert und deren erfolgreicher Einsatz überwacht werden.

Die Berichterstattung an die zentralen Entscheidungsträger und damit die Beurteilung der Geschäftsentwicklung sowie die Allokation von Ressourcen erfolgt auf Basis dieser Segmentierung. Dementsprechend folgt die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8.22 dieser Darstellung. Dabei wird auf eine regionale Betrachtung verzichtet. Vermögens- und Schuldposten werden nicht nach Segmenten differenziert betrachtet.

Die interne Berichterstattung basiert, soweit nicht anders angegeben, grundsätzlich auf IFRS Rechnungslegungsstandards.

Der Vorstand als zentraler Entscheidungsträger der Vonovia überwacht anhand der Erlöse sowie anhand des Segmentergebnisses den Beitrag der Geschäftssegmente zum Unternehmenserfolg. Das Segmentergebnis repräsentiert ein um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte bereinigtes Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern ohne Effekte aus Wertanpassungen gemäß IAS 40 (adjusted EBITDA).

in Mio. €	Bewirtschaftung	Vertrieb	Sonstige*	Konzern
01.01. – 30.09.2015				
Segmenterlöse	1.019,4	315,6	472,2	1.807,2
Buchwert der veräußerten Immobilien		-288,9		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		25,0		
Aufwendungen für Instandhaltung	-167,8			
Operative Kosten	-151,8	-17,6	-472,2	
Bereinigtes EBITDA	699,8	34,1	0,0	733,9
Sondereinflüsse				-103,6
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				-0,6
EBITDA IFRS				629,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties				0,0
Abschreibungen				-7,3
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				-1,1
Finanzerträge				3,5
Finanzaufwendungen				-300,2
EBT				324,6
Ertragsteuern				-131,1
Periodenergebnis				193,5

* Bei den Umsatzerlösen in den Segmenten Bewirtschaftung und Vertrieb handelt es sich um die Umsatzerlöse, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (chief operating decision maker) regelmäßig berichtet werden. Die Umsatzerlöse in der Spalte „Sonstiges“ setzen sich zusammen aus der Weiterbelastung der Betriebskosten in Höhe von 450,9 Mio. € sowie anderen Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 21,3 Mio. €. Diese sind nicht Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung an den Vorstand und werden daher in der Spalte „Sonstiges“ ausgewiesen. Gleichwohl ist die Kostenseite Bestandteil des Reportings an den Vorstand, um eine effiziente Bewirtschaftung sicherzustellen.

in Mio. €	Bewirtschaftung	Vertrieb	Sonstige*	Konzern
01.01. - 30.09.2014				
Segmenterlöse	572,7	213,0	264,0	1.049,7
Buchwert der veräußerten Immobilien		-180,6		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		18,8		
Aufwendungen für Instandhaltung	-106,4			
Operative Kosten	-101,8	-15,5	-264,0	
Bereinigtes EBITDA	364,5	35,7	0,0	400,2
Sondereinflüsse				-40,5
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				-2,3
EBITDA IFRS				357,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties				26,9
Abschreibungen				-5,1
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				-0,9
Finanzerträge				4,2
Finanzaufwendungen				-206,7
EBT				175,8
Ertragsteuern				-53,8
Periodenergebnis				122,0

* Bei den Umsatzerlösen in den Segmenten Bewirtschaftung und Vertrieb handelt es sich um die Umsatzerlöse, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (chief operating decision maker) regelmäßig berichtet werden. Die Umsatzerlöse in der Spalte „Sonstiges“ setzen sich zusammen aus der Weiterbelastung der Betriebskosten in Höhe von 250,8 Mio. € sowie anderen Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 13,2 Mio. €. Diese sind nicht Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung an den Vorstand und werden daher in der Spalte „Sonstiges“ ausgewiesen. Gleichwohl ist die Kostenseite Bestandteil des Reportings an den Vorstand, um eine effiziente Bewirtschaftung sicherzustellen.

in Mio. €	Bewirtschaftung	Vertrieb	Sonstige*	Konzern
01.07. - 30.09.2015				
Segmenterlöse	391,4	94,2	172,4	658,0
Buchwert der veräußerten Immobilien		-84,1		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		10,0		
Aufwendungen für Instandhaltung	-60,7			
Operative Kosten	-57,5	-5,5	-172,4	
Bereinigtes EBITDA	273,2	14,6	0,0	287,8
Sondereinflüsse				-43,4
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				-0,8
EBITDA IFRS				243,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties				0,0
Abschreibungen				-2,5
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				-0,1
Finanzerträge				0,8
Finanzaufwendungen				-61,4
EBT				180,4
Ertragsteuern				-71,8
Periodenergebnis				108,6

* Bei den Umsatzerlösen in den Segmenten Bewirtschaftung und Vertrieb handelt es sich um die Umsatzerlöse, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (chief operating decision maker) regelmäßig berichtet werden. Die Umsatzerlöse in der Spalte „Sonstiges“ setzen sich zusammen aus der Weiterbelastung der Betriebskosten in Höhe von 165,1 Mio. € sowie andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 7,3 Mio. €. Diese sind nicht Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung an den Vorstand und werden daher in der Spalte „Sonstiges“ ausgewiesen. Gleichwohl ist die Kostenseite Bestandteil des Reportings an den Vorstand, um eine effiziente Bewirtschaftung sicherzustellen.

in Mio. €	Bewirtschaftung	Vertrieb	Sonstige*	Konzern
01.07. - 30.09.2014				
Segmenterlöse	196,0	74,1	89,4	359,2
Buchwert der veräußerten Immobilien		-59,7		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		5,6		
Aufwendungen für Instandhaltung	-37,3			
Operative Kosten	-30,2	-6,7	-89,4	
Bereinigtes EBITDA	128,5	13,3	0,0	141,8
Sondereinflüsse				-9,8
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				-0,4
EBITDA IFRS				131,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties				6,1
Abschreibungen				-1,7
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				-0,5
Finanzerträge				1,4
Finanzaufwendungen				-61,7
EBT				75,2
Ertragsteuern				-23,2
Periodenergebnis				52,0

* Bei den Umsatzerlösen in den Segmenten Bewirtschaftung und Vertrieb handelt es sich um die Umsatzerlöse, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (chief operating decision maker) regelmäßig berichtet werden. Die Umsatzerlöse in der Spalte „Sonstiges“ setzen sich zusammen aus der Weiterbelastung der Betriebskosten in Höhe von 85,2 Mio. € sowie andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 4,2 Mio. €. Diese sind nicht Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung an den Vorstand und werden daher in der Spalte „Sonstiges“ ausgewiesen. Gleichwohl ist die Kostenseite Bestandteil des Reportings an den Vorstand, um eine effiziente Bewirtschaftung sicherzustellen.

30 Eventualschulden

Die Grundstücksübertragungsverpflichtungen sind im Vergleich zum 31. Dezember 2014 von 1,7 Mio. € um 1,0 Mio. € auf 0,7 Mio. € gesunken. Eine detaillierte Beschreibung der Eventualschulden findet sich im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014.

31 Anteilsbasierte Vergütung für Führungskräfte

Der dem Börsengang 2013 (IPO) vorgelagerte sogenannte Long-Term-Incentive-Plan (LTIP oder Pre-IPO-LTIP) wurde mit dem Börsengang abgewickelt und durch einen neuen LTIP (LTIP 2013) ersetzt. Durch das Ausscheiden von Monterey Holdings S.à r.l. (MHI) als Mehrheitsaktionärin in 2014 wurden wesentliche Kriterien dieses LTIP erfüllt, sodass er wiederum durch einen neuen LTIP 2015 ersetzt werden musste.

Der Aufsichtsrat hat mit Wirkung ab dem 1. Januar 2015 ein neues virtuelles Aktienprogramm (share-based-payment-plan) (LTIP 2015) für die Vorstände der Vonovia beschlossen und die Hauptversammlung hat am 30. April 2015 den Beschluss bestätigt. Dieses Programm stellt ein langfristig orientiertes variables Vergütungsinstrument dar, um die Vorstände an der langfristigen Wertentwicklung der Gesellschaft zu beteiligen. Danach werden den Vorständen zum 1. Januar eine feste Anzahl virtueller Aktien (phantom stocks)

(Performance Share Units "PSU") gewährt, die nach dem Ablauf der vierjährigen „Performance-Periode“ in Abhängigkeit vom Erreichen eines vorher definierten Zielerreichungsgrades ausgezahlt werden. Dabei ist der Auszahlungsbetrag begrenzt auf 250 % des ursprünglichen Gewährungsbetrages. Damit stellt dieser LTIP 2015 eine anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich (cash-settled-plan) nach IFRS 2 dar; umgekehrt kann der Auszahlungsanspruch bei Nichterreichung des definierten Zielerreichungsgrades komplett entfallen.

Der Zielerreichungsgrad, der den Auszahlungsbetrag aus dem LTIP 2015 bestimmt, wird abgeleitet aus den Zielgrößen Relative Total Shareholder Return (RTSR), Entwicklung des NAV je Aktie, Entwicklung des FFO I je Aktie sowie des Kundenzufriedenheits Index (CSI), die jeweils gleich mit 25 % gewichtet sind.

Das langfristig orientierte Anreizsystem der Führungsebene I direkt unterhalb des Vorstandes ist eng an die Regelungen des Vorstandes angelehnt (New Management LTIP 2015). Darüber hinaus existieren die noch auslaufenden Vorgängeranreizsysteme für ausgewählte Führungskräfte der Führungsebene I.

Aus dem LTIP 2015 resultiert nach IFRS 2 zum 30. September 2015 ein Aufwand von insgesamt 1,5 Mio. €.

Im Rahmen der Akquisition der GAGFAH wurden anteilsbasierte Vergütungsprogramme für die GAGFAH-Führungskräfte übernommen. Dabei handelt es sich um Vergütungspläne mit Barausgleich. Die virtuellen Aktien werden über einen Zeitraum von drei aufeinander folgenden Jahren gewährt, zu je einer Tranche pro Jahr. Ausübungsbedingungen sind die entsprechende Zielerfüllung sowie die ununterbrochene Ableistung der Dienstzeit in jedem Erdienungszeitraum. Aus diesem LTIP resultiert nach IFRS 2 zum 30. September 2015 ein Aufwand von insgesamt 0,4 Mio. €.

Insgesamt sind im Konzernabschluss zum 30. September 2015 Verpflichtungen aus anteilsbasierter Vergütung in Höhe von 13,7 Mio. € berücksichtigt.

32 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der Deutsche Wohnen AG

Der Vorstand der Vonovia SE hat am 14. Oktober 2015 gemäß § 10 Abs. 1, 3 Satz 1 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes („WpÜG“) seine Entscheidung veröffentlicht, gegenüber den Aktionären der Deutsche Wohnen AG mit Sitz in Frankfurt am Main ein freiwilliges Übernahmeangebot nach den Bestimmungen des WpÜG in der Form eines kombinierten Bar- und Umtauschangebots unter bestimmten Bedingungen abzugeben, das auf den Erwerb aller von diesen gehaltenen Aktien der Deutsche Wohnen AG gerichtet ist.

Als Gegenleistung für die zum Umtausch eingereichten Aktien soll den Aktionären der Deutsche Wohnen AG eine gemischte Bar- und Sachleistung angeboten werden, also eine Kombination aus einer Barzahlung sowie neuen Aktien der Vonovia SE. Den Aktionären der Deutsche Wohnen AG werden im Umtausch gegen elf eingereichte, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Deutsche Wohnen AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je 1,00 Euro sieben neue, auf den Namen lautende Stückaktien der Vonovia SE mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je 1,00 Euro sowie eine zusätzliche Barzahlung in Höhe von 83,14 Euro im Rahmen eines kombinierten Bar-/Umtauschangebotes angeboten.

Die im Rahmen der Aktienkomponente zu liefernden neuen Vonovia-Aktien sollen im Wege einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage (in der Form einer sogenannten „gemischten Sacheinlage“) geschaffen werden. Bei dieser Sachkapitalerhöhung ist das Bezugsrecht der Aktionäre der Vonovia SE ausgeschlossen. Die Deutsche Wohnen-Aktien, für welche das kombinierte Bar-/Umtauschangebot angenommen worden ist, sollen dabei – vorbehaltlich der nachstehend beschriebenen Einschränkungen – im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage in die Vonovia SE eingebracht werden.

Die Zustimmung zu dieser Kapitalerhöhung mögen die Aktionäre der Vonovia SE in einer am Montag, den 30. November 2015 um 10:00 Uhr (MEZ) im CASTELLO Düsseldorf, Karl-Hohmann-Str. 1, 40599 Düsseldorf, stattfindenden außerordentlichen Hauptversammlung geben (auf die Einladung zu dieser außerordentlichen Hauptversammlung sei an dieser Stelle verwiesen).

Absicherung des zukünftigen Zinsrisikos aus den übernommenen GAGFAH-CMBS-Finanzierungen

Die Vonovia Finance B.V. hat Anfang Oktober die bestehenden Zinsrisiken der übernommenen GAGFAH-CMBS-Finanzierungen durch den Abschluss entsprechender Zinssicherungsgeschäfte in großem Umfang gesichert. Das abgesicherte Nominal-Volumen der Transaktion beläuft sich zunächst auf 2,7 Mrd. €. Mit den abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften konnte Vonovia bereits mehr als 85 % der mit der GAGFAH-Übernahme angestrebten Finanzierungssynergien vorab sichern und die zukünftigen durchschnittlichen Finanzierungskosten absenken.

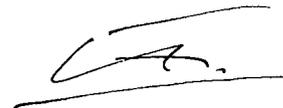
Düsseldorf, den 28. Oktober 2015



Rolf Buch
(CEO)



Thomas Zinnöcker
(CRO)



Klaus Freiberg
(COO)



Dr. A. Stefan Kirsten
(CFO)



Gerald Klinck
(CCO)

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die Vonovia SE, Düsseldorf

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Konzernanhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Vonovia SE, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2015, die Bestandteile des Quartalsfinanzberichts nach § 37x Abs. 3 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 liegt 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 Konzernzwischenlagebericht 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.

Essen, den 30. Oktober 2015

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dr. Hain
Wirtschaftsprüfer



Salzmann
Wirtschaftsprüferin

Glossar

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

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

Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung

Das Bereinigte EBITDA Bewirtschaftung wird errechnet, indem Bewirtschaftungskosten und Aufwendungen für Instandhaltung von den Mieteinnahmen der Gruppe abgezogen werden.

Bereinigtes EBITDA Vertrieb

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

Bereinigtes NAV

Das bereinigte NAV ergibt sich aus dem EPRA NAV abzüglich Goodwill.

CMBS (Commercial Mortgage Backed Securities)

Gedckte Wertpapiere, die durch grundpfandrechtlich besicherte Forderungen besichert sind. Bei den zur Besicherung zugrundeliegenden Objekten handelt es sich um kommerziell genutzte Immobilien.

Core-/ Non-Core-Immobilien

Immobilien, die dem Kernbestand (Core) bzw. dem Nicht-Kernbestand (Non-Core) zugerechnet werden. Non-Core-Immobilien sind Immobilien, die sich für eine Bewirtschaftung mit unseren Prozessen und aufgrund ihrer Eigenschaften oder Lage weniger eignen. Darüber hinaus besitzen wesentliche Teile von ihnen ein unterdurchschnittliches Zukunftspotenzial und werden gemäß Strategie mittelfristig veräußert. Core-Immobilien sind unsere Immobilien im Vermietungsportfolio und Privatisierungsportfolio.

Covenants

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

CSI (Customer Satisfaction Index)

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

EPRA (European Public Real Estate Association)

Organisation mit Sitz in Brüssel, die die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz der europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften unterstützt.

EPRA NAV

Der EPRA NAV wird als Indikator für das langfristige Eigenkapital der Vonovia herangezogen und wird auf der Basis des Eigenkapitals der Aktionäre der Vonovia („EPRA NNNAV“) unter Abzug des Verkehrswerts von derivativen Finanzinstrumenten (netto), latenter Steuern auf Investment Properties, zur Veräußerung gehaltener Immobilien und derivativer Finanzinstrumente errechnet.

EPRA Leerstandsquote

Die EPRA Leerstandsquote zeigt den mit Marktmieten bewerteten erwarteten Mietertrag des Leerstands im Verhältnis zum mit Marktmieten bewerteten Mietertrag des Wohnimmobilienportfolios.

Fair Value (Verkehrswert)

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

FFO (Mittel aus der operativen Tätigkeit)

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

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

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

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

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

Bei dem FFO 2 wird das Bereinigte EBITDA Vertrieb zum FFO 1 für die jeweiligen Zeiträume hinzugerechnet.

Instandhaltung

Instandhaltung umfasst die Maßnahmen, die erforderlich sind, während der Nutzungsdauer der Immobilie den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern und die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinwirkungen entstandenen baulichen und sonstigen Mängel zu beseitigen.

Leerstandsquote

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

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

LTV-Ratio bezeichnet den Finanzschuldendeckungsgrad. Er stellt das Verhältnis der originären Finanzverbindlichkeiten gemäß IFRS, abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, zur Summe der Verkehrswerte der Investment Properties, Vorratsimmobilien, selbst genutzten Immobilien sowie zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte dar.

Mieteinnahmen

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

Modernisierungsmaßnahmen

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

Monatliche Ist-Miete

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

Rating

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

TERP

Der TERP (Theoretical ex-rights price) ist der angenommene Aktienkurs nach der Emission junger Aktien nach einer Kapitalerhöhung. Der TERP wird errechnet, indem man das arithmetische Mittel der Preise von jungen und alten Aktien ermittelt, und dieses durch die Summe der Menge von jungen Aktien und alten Aktien dividiert.

$$\text{TERP} = \frac{\text{Anzahl Altaktien} \cdot \text{Aktienkurs} + \text{Anzahl junger Aktien} \cdot \text{Emissionspreis}}{\text{Anzahl Altaktien} + \text{Anzahl junger Aktien}}$$

Verkehrswert-Step-up

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

Zahlungsmittelgenerierende Einheit (ZGE)

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

Kontakt

Vonovia SE

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

Ihre Ansprechpartner

Konzernkommunikation

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

Investor Relations

Thomas Eisenlohr
Leiter Investor Relations
Tel. +49 234 314-2384
Fax +49 234 314-2995
E-Mail: thomas.eisenlohr@vonovia.de

Finanzkalender

2015

30. April 2015	Hauptversammlung in Düsseldorf
1. Juni 2015	Zwischenbericht zum 1. Quartal 2015
19. August 2015	Zwischenbericht zum 1. Halbjahr 2015
3. November 2015	Zwischenbericht zum 3. Quartal 2015
30. November 2015	Außerordentliche Hauptversammlung in Düsseldorf

2016

3. März 2016	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2015
12. Mai 2016	Hauptversammlung in Düsseldorf
12. Mai 2016	Zwischenbericht zum 1. Quartal 2016
2. August 2016	Zwischenbericht zum 1. Halbjahr 2016
3. November 2016	Zwischenbericht zum 3. Quartal 2016

Hinweis

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

Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2014 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Finanzbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Vonovia SE dar.

Impressum

Herausgeber: Der Vorstand der Vonovia SE
Konzept und Realisierung: Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg
Vorstandsfotografie: Catrin Moritz
Stand: 3. November 2015
© Vonovia SE, Bochum

