

Zwischenfinanzbericht Vonovia SE

zum 3. Quartal 2016

VONOVIA

Kennzahlen

in Mio. €	9M 2016	9M 2015	Veränderung in %
Finanzielle Kennzahlen			
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	1.156,1	1.019,4	13,4
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	794,1	677,5	17,2
Bereinigtes EBITDA Extension	45,1	24,4	84,8
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	988,2	315,6	213,1
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	65,5	34,1	92,1
Bereinigtes EBITDA	897,8	733,5	22,4
EBITDA IFRS	825,9	629,7	31,2
Zinsaufwand FFO	-249,1	-251,4	-0,9
FFO 1	571,6	440,4	29,8
davon entfallen auf Anteilseigner von Vonovia	536,2	402,9	33,1
davon entfallen auf Hybridkapitalgeber von Vonovia	30,0	22,9	31,0
davon entfallen auf nicht beherrschende Anteilseigner	5,4	14,6	-63,0
FFO 2	604,0	466,3	29,5
AFFO	524,3	359,7	45,8
FFO 1 pro Aktie in €*	1,23	0,95	29,8
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	-	-	-
EBT	455,4	324,6	40,3
Periodenergebnis	278,3	193,5	43,8
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	636,7	446,5	42,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	326,5	-3.079,3	-
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.953,0	1.580,2	-
Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen	516,7	468,1	10,4
davon für Instandhaltungen und Substanzwahrung	232,1	249,1	-6,8
davon für Modernisierung	284,6	219,0	30,0
in Mio. €			
Bilanzielle Kennzahlen	30.09.2016	31.12.2015	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	23.851,1	24.157,7	-1,3
Bereinigter EPRA NAV	11.016,9	11.273,5	-2,3
Bereinigter EPRA NAV pro Aktie in €**	23,64	24,19	-2,3
LTV in %***	47,1	46,9	0,2 pp
in Mio. €			
Nicht-finanzielle Kennzahlen	9M 2016	9M 2015	Veränderung in %
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	397.254	407.609	-2,5
davon eigene Wohnungen	337.720	366.918	-8,0
davon Wohnungen Dritter	59.534	40.691	46,3
Anzahl erworbener Einheiten	2.440	168.632	-98,6
Anzahl verkaufter Einheiten	21.922	5.322	311,9
davon Verkäufe Privatisierung	2.150	1.748	23,0
davon Verkäufe Non-Core	19.772	3.574	453,2
Leerstandsquote in %	2,8	3,4	-0,6 pp
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	5,94	5,69	4,4
Monatliche Ist-Miete in €/m ² like-for-like****	5,94	5,77	2,8
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. September)	7.074	6.125	15,5
in Mio. €			
EPRA Kennzahlen	30.09.2016	31.12.2015	Veränderung in %
EPRA NAV	13.735,8	13.988,2	-1,8
EPRA NAV pro Aktie in €**	29,48	30,02	-1,8
in Mio. €			
	9M 2016	9M 2015	Veränderung in %
EPRA Leerstandsquote in %	2,6	3,2	-0,6 pp

* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.09.2016: 466.000.624, 30.09.2015: 466.000.624

** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.09.2016: 466.000.624, 31.12.2015: 466.000.624

*** Wert per 31.12.2015 angepasst: vollständiger Ausweis ausstehender Kaufpreiszahlungen aus Verkäufen und separater Ausweis der Beteiligungen im bereinigten Verkehrswert

**** Inkl. GAGFAH, Franconia, SÜDEWO

Inhalt

2-6

Brief des Vorstands – 3

7-30

Konzernzwischenlagebericht

Vonovia SE am Kapitalmarkt – 8

Grundlagen des Konzerns – 10

Wirtschaftsbericht – 14

Nachtragsbericht – 26

Chancen und Risiken – 26

Corporate Governance – 26

Prognosebericht – 27

31-56

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung – 32

Konzern-Gesamtergebnisrechnung – 33

Konzernbilanz – 34

Konzern-Kapitalflussrechnung – 36

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung – 38

Ausgewählte erläuternde

Konzernanhangangaben gemäß IFRS – 40

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht – 57

Glossar – 58

Kontakt – 61

Finanzkalender – 62

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



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



auf der Zielgeraden für das Geschäftsjahr 2016 dürfen wir Ihnen noch einmal einen Status über die Entwicklung von Vonovia im laufenden Geschäftsjahr geben. Der Tenor ist Ihnen vertraut: Die Strategie greift, was sich in den kontinuierlich verbesserten Ergebnissen widerspiegelt. Das dritte Quartal entwickelte sich entsprechend unseren Erwartungen gut, sodass wir an der zuletzt im Sommer angehobenen Prognose für das Gesamtjahr festhalten und einzelne Prognosekennzahlen noch einmal nach oben anpassen können.

Danach erwarten wir für 2016 einen Anstieg des FFO 1 um 25 %. Das FFO 1 wird absolut ca. 760 Mio. € erreichen bzw. rund 1,63 € je Aktie. Auf dieser Grundlage planen wir der Hauptversammlung im kommenden Jahr eine Dividende von 1,12 € je Aktie vorzuschlagen, was einer Ausschüttungsquote von knapp 70 % entspricht. Die Dividende in Höhe von 1,12 € ist übrigens unabhängig von der Annahmquote im Rahmen unseres Übernahmeangebots an die Aktionäre der conwert Immobilien Invest SE.

Auch wenn die Wertermittlung für das laufende Jahr noch nicht abgeschlossen ist und die endgültigen Ergebnisse erst zum Jahresabschluss 2016 vorliegen werden, erwarten wir nach aktuellen Erkenntnissen einen EPRA NAV von rund 36 € je Aktie zum 31. Dezember 2016. Neben der Wertsteigerung durch die gute operative Performance und den werterhöhenden Investitionen in den Bestand ist eine dynamische Marktentwicklung an der großen Mehrzahl unserer Standorte hierfür verantwortlich. Dies ist ein klarer Beleg dafür, dass unsere Portfolio-Management-Strategie Früchte trägt.

Der Blick auf das operative Geschäft zeigt, dass Vonovia auf allen drei Geschäftsfeldern sehr gut unterwegs ist: Im **Segment Bewirtschaftung** sank die Leerstandsquote im Stichtagsvergleich um 0,6 Prozentpunkte auf 2,8 %. Damit bewegen wir uns bereits sehr nah an einem strukturellen Leerstandsniveau, das aufgrund von Mieterwechseln und Modernisierungsmaßnahmen immer gegeben sein wird. Die Mieteinnahmen stiegen in den ersten neun Monaten des Jahres um 13,4 % auf 1.156,1 Mio. €. Die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter erhöhte sich bezogen auf denselben Wohnungsbestand an den Stichtagen 30. September (like-for-like) um insgesamt 2,8 % auf 5,94 €. 1,4 % dieser Mietsteigerung sind die Folge gestiegener Marktmieten und die übrigen 1,4 % erfolgten aufgrund von Wohnwertverbesserungen im Rahmen unserer Modernisierungsinvestitionen. In der Summe führte das zu einem Wachstum des bereinigten EBITDA Bewirtschaftung im Neunmonatszeitraum 2016 um 17,2 % auf 794,1 Mio. €.

Im **Segment Vertrieb** veräußerten wir in den ersten neun Monaten insgesamt 21.922 Wohnungen, wovon im ersten Quartal ein großes Portfolio von 13.570 Einheiten an die LEG-Gruppe verkauft wurde. Das bereinigte EBITDA im Segment Vertrieb kletterte im Neunmonatsvergleich um 92,1% auf 65,5 Mio. €. Über den Verkauf von nicht strategischen Beständen konnten wir zudem die Bestandsqualität deutlich erhöhen.

Unser **Segment Extension** nahm nicht zuletzt durch den zielstrebigem Ausbau unserer Handwerkerorganisation weiter Fahrt auf. Insgesamt konnten wir die Erträge aus immobilienbezogenen Produkten und Dienstleistungen im Neunmonatsvergleich fast verdoppeln. Das bereinigte EBITDA Extension stieg um 84,8% auf 45,1 Mio. €.

Konsolidiert kletterte das bereinigte EBITDA im Vonovia Konzern im Neunmonatszeitraum auf insgesamt 897,8 Mio. € und lag damit mehr als 22% über dem Vorjahreswert. Das FFO 1, also das operative Ergebnis nach laufenden Zinsen und Steuern, lag im Neunmonatsvergleich mit 571,6 Mio. € um 29,8% über dem Vorjahr.

Der EPRA NAV je Aktie lag zum 30. September 2016 bei 29,48 €, und damit leicht unter dem Wert zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015. Dies ist im Wesentlichen auf die Dividendenausschüttung im Mai dieses Jahres zurückzuführen. Zum Jahresende gehen wir wie bereits erwähnt auf Basis unserer aktuellen Einschätzung von einem EPRA NAV in Höhe von rund 36 € je Aktie aus. Dieser Erwartung liegt neben dem weiterhin starken operativen Geschäft und den werterhöhenden Investitionen in den Bestand eine erwartete Portfoliowertsteigerung aufgrund der dynamischen Marktentwicklung an den meisten Standorten zugrunde. Wir schätzen den Gesamteffekt nach aktuellen Erkenntnissen auf 3,5 Mrd. € bis 3,9 Mrd. €.

Wie in den Vorjahren geben wir auch in diesem Jahr zum dritten Quartal einen Ausblick auf das kommende Jahr. Mit unserer Prognose für 2017 (ohne Effekte aus der geplanten Übernahme der conwert) untermauern wir die starke operative Entwicklung von Vonovia. Für das FFO 1 erwarten wir eine Steigerung um mehr als 10% auf 830 Mio. € bis 850 Mio. € bzw. 1,78 € bis 1,82 € je Aktie. An der Ausschüttungsquote von 70% des FFO 1 planen wir festzuhalten. Für das kommende Jahr haben wir ein Investitionsprogramm in Höhe von 1 Mrd. € beschlossen. Wir gehen davon aus, dass wir 700 Mio. € bis 730 Mio. € davon auch noch in 2017 ergebniswirksam umsetzen können. Auf Basis der erwarteten Investitionen und der weiteren positiven Geschäftsentwicklung gehen wir von einem EPRA NAV je Aktie zwischen 37 € und 38 € aus. Noch nicht enthalten in dieser Prognose sind mögliche Wertsteigerungen aufgrund weiterer dynamischer Entwicklungen in unseren Standorten.

Wie Sie gewiss verfolgt haben, hat unser Unternehmen den Aktionären der conwert am 5. September ein Angebot zur Übernahme ihrer Aktien angekündigt. Der geplante Schritt bietet für uns eine hervorragende Gelegenheit, unser Portfolio in sich positiv entwickelnden Regionen und Metropolen zu erweitern. Das Portfolio von conwert umfasst insgesamt rund 24.500 Wohnimmobilien, von denen ca. 90% in attraktiven Regionen Deutschlands liegen: Dazu zählen vornehmlich Berlin, Potsdam, Leipzig und Dresden.

Wir freuen uns, dass sowohl der Verwaltungsrat als auch die Adler Real Estate AG als der größte Anteilseigner der conwert unserem Angebot positiv gegenüberstehen und ihre Unterstützung zugesichert haben. Die Aufnahme der zu unseren Standorten

komplementären conwert-Immobilien in das Vonovia Portfolio ist strategisch sinnvoll. Damit bietet das Angebot auch den Aktionären der conwert eine sehr gute Möglichkeit, von der Integration dauerhaft zu profitieren. Unsere neuen Mieter profitieren über die Aufnahme in eine voll funktionierende Bewirtschaftungsplattform. Gleichzeitig erhalten sie Zugang zu unseren serviceorientierten Dienstleistungen, die wir nach wie vor weiter ausbauen.

Durch die Integration erwarten wir jährlich operative Synergien von mindestens 7 Mio. €, die wir bis Ende 2018 vollständig realisiert haben wollen. Über eine anteilige Refinanzierung der conwert kommen Finanzsynergien in Höhe von 5 Mio. € hinzu. Diese wollen wir bereits im Verlauf des Jahres 2017 voll realisieren. Die Angebotsunterlage planen wir am 17. November 2016 zu veröffentlichen. Die Angebotsfrist endet damit voraussichtlich am 19. Dezember 2016, sodass die Übernahme Anfang Januar 2017 vollzogen werden könnte.

Unsere **Aktie** konnte ihre Notierung gegenüber dem letzten Quartalsstichtag erneut verbessern und zeichnete am 30. September einen Schlusskurs von 33,71 €. Dazwischen hatte der Kurs Mitte August ein Allzeithoch von 37 € erreicht. Aufgrund der Markterwartung, dass es zu steigenden Renditen bei Staatsanleihen und möglicherweise bald zu einem ersten Zinsanstieg kommen könnte, wurden europäische Immobilienitel im Allgemeinen und deutsche Wohnimmobilienaktien im Besonderen in den letzten Wochen vom Markt nach unten korrigiert.

Seit dem Jahreswechsel hat die Aktie von Vonovia dennoch deutlich um 18 % zugelegt während der DAX im selben Zeitraum um 2 % nachgegeben hat. Dies zeigt, dass sich unser Wertpapier an den europäischen Börsen insgesamt gut behaupten kann, auch wenn aktuell makroökonomische Faktoren auf dem Sektor und damit auch auf unserer Aktie lasten.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, wenn wir den Betrachtungsrahmen noch einmal über den unterjährigen Zeitraumvergleich hinaus erweitern, können wir feststellen: Neben dem erweiterten Leistungsspektrum für unsere Kunden haben wir vor allem auch unser Portfolio seit dem Börsengang vor inzwischen fast dreieinhalb Jahren erheblich weiterentwickelt; unser heutiger Bestand ist mit dem Portfolio, das wir im Juli 2013 an die Börse gebracht haben, kaum zu vergleichen: Wir haben rund 1 Mrd. € in die Modernisierung unserer Bestände investiert, mehr als 200.000 Wohnungen an attraktiven Standorten gekauft und werden bis zum Ende des laufenden Jahres insgesamt etwa 42.000 Wohnungen verkauft haben, für die wir mittel- und langfristig nur wenig Wachstumspotenzial gesehen haben. Unsere Immobilien befinden sich heute überwiegend in wachstumsstarken Märkten, die regelmäßigen Investitionen haben die Substanz spürbar verbessert, und auch mit unseren Dienstleistungen sind wir inzwischen nahezu flächendeckend bei unseren Kunden vor Ort.

Kurz gesagt: Wir haben es geschafft, in geringer Zeit viel zu bewegen für ein Geschäftsmodell, das auf einen Erfolg über viele Jahrzehnte angelegt ist.

Und trotzdem liegen noch sehr wichtige Aufgaben vor uns: Gemeinsam mit meinen Kollegen werde ich nicht müde, darauf hinzuweisen, dass insbesondere der steigende Mangel an – für die Mieter auch bezahlbaren – Wohnungen in den Ballungsräumen ein Thema ist, das Politik und Wirtschaft nur gemeinsam lösen können. Und hier gilt: Wir brauchen pragmatischere Lösungen und mehr Flexibilität seitens der Politik. Wenn die

Politik unternehmerfreundliche Rahmenbedingungen schafft, und dazu gehören auch einfachere Genehmigungsprozesse, können wir sehr schnell und günstig dort Wohnraum schaffen, wo er gebraucht wird.

Aber auch hier sind wir zuversichtlich, dass wir in naher Zukunft Fortschritte vermelden können. Wir sind im Dialog mit der Politik, während wir unsere Ziele auf den Feldern Nachverdichtung und Neubau weiter fest im Blick behalten.

Die Einzelheiten zum Geschäftsverlauf finden Sie, wie gewohnt, auf den nachfolgenden Seiten.

Zu guter Letzt möchte ich Sie auf unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht hinweisen. Mit diesem Bericht beginnen wir das, was wir seit längerer Zeit in unserem täglichen Handeln bereits leben, auch in unserem Auftritt nach Außen deutlich und nachvollziehbar zu kommunizieren. So soll unseren Anspruchsgruppen ein ganzheitliches Bild unserer Unternehmensleistung vermittelt werden und wir wollen zeigen, wie wir Nachhaltigkeit in unserem Kerngeschäft umsetzen. Sie finden den Nachhaltigkeitsbericht auf unserer Internetseite.

Im Namen meiner Vorstandskollegen und unseres Führungsteams danke ich Ihnen für Ihr Vertrauen!

Bochum, im November 2016

Ihr

Rolf Buch
Vorsitzender des Vorstands



Rolf Buch (CEO)

Konzernzwischen- lagebericht

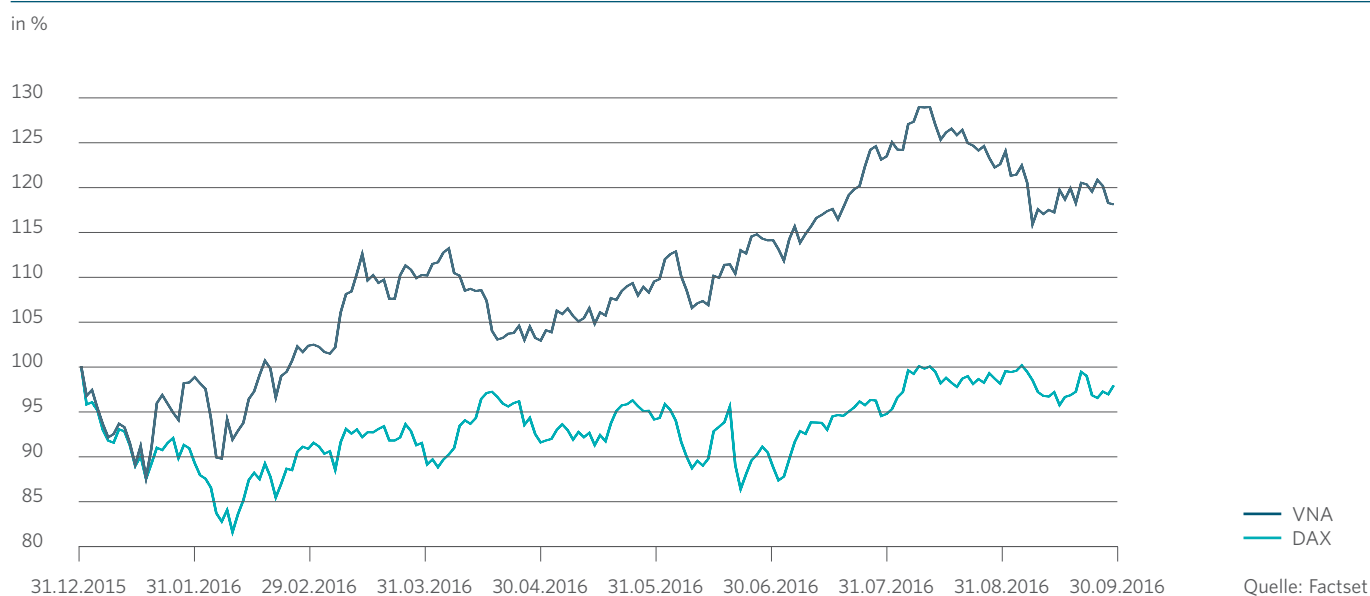


Vonovia SE am Kapitalmarkt – 8
Grundlagen des Konzerns – 10
Wirtschaftsbericht – 14
Nachtragsbericht – 26
Chancen und Risiken – 26
Corporate Governance – 26
Prognosebericht – 27

Vonovia SE am Kapitalmarkt



Kursentwicklung der Vonovia Aktie



In den ersten neun Monaten des Jahres 2016 stieg die Vonovia Aktie um ca. 18 %, ausgehend von einem Schlusskurs vom 31. Dezember 2015 von 28,55 € und einem Schlusskurs am 30. September 2016 von 33,71 €. Im gleichen Zeitraum verlor der DAX rund 2 % von 10.743 Punkten (31. Dezember 2015) auf 10.511 Punkte.

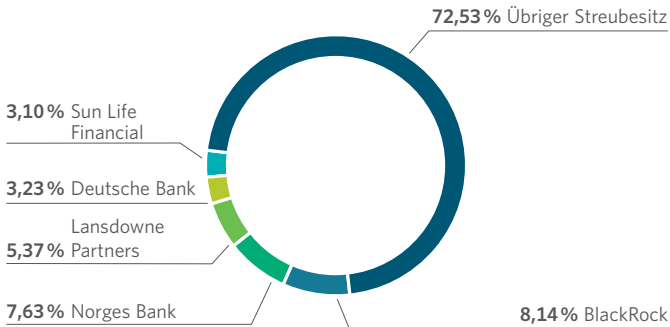
Die Vonovia Aktie hat im Verlauf des 3. Quartals 2016 mit 37,00 € zwischenzeitlich ein neues Allzeithoch erreicht und wie andere Wettbewerber auch vom Niedrigzinsumfeld und der hohen Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilienaktien profitiert. Zum Ende des 3. Quartals 2016 hin zeigte sich der Kurs der Vonovia Aktie sowie praktisch der gesamten europäi-

schen Immobilienaktien leicht rückläufig, was unseres Erachtens insbesondere auf Neugewichtungen einzelner Investoren in weniger defensive Titel sowie eine allgemeine Korrektur nach den vorangegangenen Allzeithochs zurückzuführen ist. Ungeachtet des zwischenzeitlichen Rückgangs der Vonovia Aktie bleibt das Umfeld mit dem Ungleichgewicht zwischen hoher Nachfrage und geringem Angebot an bezahlbarem Wohnraum in urbanen Lagen, der vergleichsweise konservativen Bewertung unserer Immobilien, dem anhaltenden Niedrigzinsumfeld sowie dem nachhaltig großen Interesse am Sektor weiterhin positiv.

Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum 30. September 2016 rund 15,7 Mrd. €.

Aktionärsstruktur

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



Nach der Definition des Streubesitzes der Deutschen Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank (als „Zentralbank von Norwegen“) nicht dem Freefloat zuzurechnen. Am 30. September 2016 beträgt der Streubesitz der Vonovia Aktie 92,37%.

Entsprechend der langfristig strategischen Ausrichtung von Vonovia sind die Mehrzahl der Investoren langfristig ausgerichtete Investoren wie Pensionskassen und Fonds. Hinzu kommt eine große Anzahl von Einzelaktionären.

Investor-Relations-Aktivitäten

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

Unser jährlicher Capital Markets Day fand am 6. und 7. Juni 2016 in Essen statt und verzeichnete 55 externe Teilnehmer.

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

Auch in den letzten drei Monaten des Jahres 2016 sowie in 2017 werden wir unsere offene Kommunikation gegenüber dem Kapitalmarkt fortsetzen. Diverse Roadshows und Konferenzen sind bereits geplant und können dem Finanzkalender auf unserer Investor-Relations-Webseite entnommen werden.

Empfehlungen der Analysten

Aktuell verfassen 26 internationale Analysten regelmäßig Studien über Vonovia (Stand: 30. September 2016). Zum 30. September 2016 lag der durchschnittliche Zielkurs bei 36,50 €. Es sprachen 54 % eine Kauf-Empfehlung aus, 27 % eine Halten-Empfehlung, wohingegen lediglich 15 % die Aktie für einen Verkauf einstufen.

Informationen zur Aktie

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €
Gesamtaktienanzahl	466,0 Millionen
Grundkapital in €	466.000.624 €
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	VNA
Common Code	94567408
Aktienart	Auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt
Indizes und Gewichtung	DAX (1,8 %), Stoxx Europe 600 (0,2 %), MSCI Germany (1,6 %), GPR 250 (1,2 %), FTSE EPRA/NAREIT Europe Index (7,7 %)

Grundlagen des Konzerns



Unternehmen und Geschäftsmodell

Das 3. Quartal 2016 war geprägt von wichtigen Finanzierungstransaktionen sowie der Ankündigung eines öffentlichen Übernahmeangebots der Vonovia SE an die Aktionäre der conwert Immobilien Invest SE, Wien, Österreich („conwert“ oder „conwert Gruppe“) zum Erwerb aller ausstehenden conwert Aktien. Das Portfolio der conwert umfasst rund 24.500 Wohneinheiten und ist in hohem Maße komplementär zum bestehenden Portfolio und zur Strategie von Vonovia. Aber auch unser Geschäftsmodell haben wir im 3. Quartal 2016 weiter erfolgreich fortentwickelt.

Im Juli 2016 wurde der Euro-Bond aus Juli 2013 in Höhe von 700 Mio. € planmäßig zurückgeführt. Im August 2016 wurde die aus der GAGFAH-Übernahme stammende CMBS-Finanzierung unter dem Arbeitstitel GRF-1 in Höhe von 1,8 Mrd. € außerplanmäßig vorzeitig zurückgeführt. Hierdurch ist es Vonovia vorzeitig gelungen, den Anteil an unbesicherten Liegenschaften auf über 50% zu heben.

Im September 2016 wurde schließlich eine sogenannte Floating-Rate-Note unter dem EMTN-Programm im Rahmen einer Privatplatzierung in Höhe von 500 Mio. € begeben. Diese variabel verzinsliche Anleihe ist über ein entsprechendes Zinsderivat gegen Zinsschwankungen gesichert.

Am 5. September 2016 veröffentlichte Vonovia die Absicht, den Aktionären der conwert ein Übernahmeangebot für den Erwerb sämtlicher conwert Aktien zu unterbreiten. Dabei können die Aktionäre zwischen einem Barangebot in Höhe von 16,16 € je conwert Aktie und einem Tauschangebot wählen. Im Rahmen des Tauschangebotes wird den Aktionären der conwert die Möglichkeit eingeräumt, für 149 conwert Aktien 74 neu zu schaffende Vonovia Aktien zu erhalten. Dies entspricht einem Gegenwert von 17,58 € je conwert Aktie (bezogen auf den Schlusskurs vom 2. September 2016). Die hierfür notwendige

Kapitalerhöhung wird aus dem genehmigten Kapital 2015 gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 30. Mai 2015/ 12. Mai 2016 geschaffen. Die Angebotsunterlage nach österreichischem Übernahmerecht wird im November 2016 bei der österreichischen Finanzaufsicht eingereicht. Die erste Angebotsfrist endet Ende Dezember 2016, sodass nach dieser ersten Angebotsfrist die Übernahme Anfang Januar 2017 vollzogen werden könnte. Danach beginnt eine weitere zweite dreimonatige Angebotsfrist nach österreichischem Recht.

Das Geschäftsmodell von Vonovia steht weiterhin für ein erfolgreiches, börsennotiertes Immobilienunternehmen, bei dem die Kundenorientierung und Zufriedenheit der Mieter im Mittelpunkt stehen. Den Mietern ein bezahlbares, attraktives und lebenswertes Zuhause zu bieten, bildet die Voraussetzung für eine weitere nachhaltige und erfolgreiche Unternehmensentwicklung.

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

Zum 30. September 2016 präsentiert sich Vonovia mit einem Portfolio von 337.720 eigenen Wohnungen, 86.318 Garagen und Stellplätzen sowie 3.471 gewerblichen Einheiten in attraktiven Städten und Regionen in Deutschland und einem Portfoliowert von rund 24 Mrd. €. Unsere Wohnungen befinden sich in zusammenhängenden Siedlungen, verteilt auf 720 Städte und Gemeinden in Deutschland. Hinzu kommen 59.534 Wohnungen, die Vonovia im Auftrag Dritter bewirtschaftet.

Vonovia beschäftigt zum 30. September 2016 7.074 Mitarbeiter.

Portfoliostruktur

Die Gesamtwohnfläche des Immobilienportfolios von Vonovia betrug zum 30. September 2016 21.063.518 m² bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 62 m². Die durchschnittliche Wohneinheit besteht aus zwei oder drei Zimmern, Küche und Bad. Die Leerstandsquote betrug zum 30. September 2016 2,8%. Zum Ende des Berichtszeitraums betrug die monatliche Ist-Miete 5,94 €/m².

In den ersten neun Monaten 2016 haben wir gemäß unserer Portfolio-Management-Strategie insgesamt 21.922 Einheiten veräußert, davon entfallen 1.204 Einheiten auf Paketverkäufe in Bayern im 3. Quartal 2016, 2.913 Einheiten auf Paketverkäufe im Wesentlichen in Norddeutschland im 2. Quartal 2016 und 13.570 Einheiten auf Paketverkäufe an die LEG im 1. Quartal 2016.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2016 haben wir ein Immobilienportfolio von 2.417 Wohneinheiten in unser Portfolio übernommen. Die Wohnimmobilienbestände dieses Portfolios sind über sechs Bundesländer verteilt. Rund 40% der Bestände befinden sich in Baden-Württemberg.

Zum 30. September 2016 stellt sich das Wohnimmobilienportfolio von Vonovia wie folgt dar:

Wohnimmobilienportfolio Vonovia

30.09.2016	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p. a. in Mio. €)	(in €/m ² /Monat)
Strategic	301.787	18.714	2,3	1.318,7	6,01
Aktives Management	125.566	7.752	2,3	543,6	5,98
Gebäudemodernisierung	102.781	6.254	2,5	431,8	5,90
Wohnungsmodernisierung	73.440	4.708	2,2	343,3	6,22
Non-Strategic	12.159	759	7,4	40,6	4,81
Privatisierung	17.582	1.204	4,8	81,4	5,91
Non-Core	6.192	387	9,4	19,2	4,65
Gesamt	337.720	21.064	2,8	1.459,9	5,94

Regionale Verteilung des Wohnungsbestands nach Bundesländern

30.09.2016	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p. a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)
Nordrhein-Westfalen	107.032	6.762	3,3	438,0	5,58
Sachsen	44.817	2.558	3,1	157,3	5,30
Baden-Württemberg	34.160	2.188	2,7	173,0	6,78
Berlin	30.487	1.902	1,5	133,9	5,95
Hessen	24.800	1.567	2,2	135,0	7,31
Niedersachsen	22.618	1.442	2,8	96,4	5,74
Schleswig-Holstein	20.023	1.188	2,4	77,6	5,60
Bayern	18.808	1.230	1,8	96,7	6,67
Bremen	11.401	692	3,8	41,8	5,28
Hamburg	10.966	691	1,2	54,5	6,64
Rheinland-Pfalz	4.953	339	3,1	23,4	5,93
Thüringen	2.662	166	3,4	11,2	5,82
Brandenburg	2.404	161	4,1	11,1	5,97
Sachsen-Anhalt	1.328	91	9,5	4,6	4,69
Mecklenburg-Vorpommern	1.237	86	5,7	5,4	5,46
Saarland	24	1	8,3	0,1	4,83
Gesamt	337.720	21.064	2,8	1.459,9	5,94

Wohnungsbestand 25 größte Standorte

30.09.2016	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p. a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)
Dresden	37.894	2.150	2,0	136,4	5,41
Berlin	30.487	1.902	1,5	133,9	5,95
Dortmund	19.217	1.181	2,5	71,8	5,20
Essen	12.082	747	4,8	47,0	5,51
Kiel	11.973	694	1,6	44,5	5,43
Frankfurt am Main	11.670	716	1,1	67,3	7,92
Bremen	11.271	684	3,8	41,4	5,29
Hamburg	10.966	691	1,2	54,5	6,64
Bochum	7.504	431	2,0	28,2	5,55
Hannover	7.180	460	2,4	32,9	6,11
Köln	6.401	448	1,8	38,2	7,24
Duisburg	5.504	332	3,8	20,1	5,26
München	5.463	360	0,7	30,9	7,21
Bonn	5.162	362	2,2	27,6	6,50
Stuttgart	4.639	290	2,0	27,9	8,17
Bielefeld	4.622	306	2,2	18,4	5,11
Heidenheim an der Brenz	3.928	239	4,8	16,6	6,07
Osnabrück	3.915	248	2,5	16,4	5,66
Gelsenkirchen	3.858	246	5,2	13,8	4,98
Düsseldorf	3.531	228	2,8	19,6	7,37
Braunschweig	3.489	215	1,5	14,1	5,56
Gladbeck	3.118	191	3,0	11,5	5,19
Zwickau	3.106	174	10,9	8,0	4,31
Herne	2.902	184	2,6	11,1	5,15
Mannheim	2.747	184	3,6	14,3	6,74
Zwischensumme 25 größte Standorte	222.629	13.663	2,4	946,4	5,92
Übrige Orte	115.091	7.401	3,4	513,5	5,99
Gesamt	337.720	21.064	2,8	1.459,9	5,94

Wirtschaftsbericht



Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Hohes Expansionstempo der deutschen Wirtschaft ließ im Jahresverlauf nach

Nach Angaben des Instituts für Weltwirtschaft Kiel (IfW) erlebt Deutschland seit drei Jahren einen ungewöhnlich gedehnten Aufschwung. Im 1. Halbjahr 2016 zog die Wirtschaftsleistung merklich an, wobei dem 1. Quartal 2016 mit einem Wachstum von annualisiert 2,9 % ein deutlich schwächeres 2. Quartal 2016 (1,7 %) folgte. Die nachlassende Bauaktivität im Frühjahr sei laut IfW vor allem eine Reaktion auf eine witterungsbedingt sehr kräftige Expansion im Winter. Gleichwohl weist die rückläufige Wertschöpfung beim Verarbeitenden Gewerbe auf eine ruhigere wirtschaftliche Gangart hin. Die zuletzt sehr verhaltenen Auftragseingänge für die Industrie und die spürbare Eintrübung des Geschäftsklimas weisen auf ein erneut schwächeres Wachstum im 3. Quartal 2016 hin. Das IfW rechnet in diesem Jahr mit einer Zunahme des Bruttoinlandsprodukts (BIP) preisbereinigt um voraussichtlich 1,9 %, während die Bundesregierung in ihrer Herbstprojektion ein Wachstum von 1,8 % erwartet. Die binnenwirtschaftlichen Auftriebskräfte bleiben trotz des Dämpfers im 2. Quartal 2016 die Stütze des Aufschwungs. Die Binnenkonjunktur wird bereits im laufenden (3.) Quartal an ihr zuvor verzeichnetes hohes Expansionstempo anknüpfen, berichtet das IfW. Aufgrund der äußerst anregenden Rahmenbedingungen wird die Bauaktivität mit Auslaufen der witterungsbedingten Schwankungen deutlich aufwärts gerichtet sein. Der private Konsum expandiert lebhaft, angetrieben von hohen Realeinkommenszuwächsen wegen der guten Arbeitsmarktlage, kräftig expandierenden monetären Sozialleistungen und geringen Preisanstiegen. Gleichwohl werden die Ausrüstungsinvestitionen nach dem spürbaren Rückgang im 2. Quartal 2016 vorerst von der hohen politischen Unsicherheit zurückgehalten. Die Schwäche im Sommer dürfte laut IfW auch der abermals höheren politischen Unsicherheit geschuldet sein. Diese ergab sich unter

anderem aus dem Ausgang des Referendums über den Austritt des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union und den Vorkommnissen in der Türkei bzw. den resultierenden Rückwirkungen auf die Beziehungen zur Europäischen Union. Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) ist nach wie vor expansiv. Der Hauptrefinanzierungssatz liegt weiterhin bei 0 %.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist die Zahl der Erwerbstätigen saisonbereinigt im Juli 2016 um 38.000 und im August 2016 um 15.000 gestiegen. Die Arbeitslosenquote belief sich laut Bundesagentur für Arbeit im September 2016 auf 5,9 % und lag damit 0,3 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr. Die Nachfrage nach neuen Mitarbeitern bleibe hoch, dennoch hat nach Einschätzung der Bundesagentur für Arbeit auf Basis vorläufiger, hochgerechneter Angaben der Aufbau sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung im Sommer eine Pause eingelegt. Es sei aber zu früh, um hieraus eine Veränderung des positiven Beschäftigungstrends abzuleiten, auch weil Aufwärtskorrekturen in den endgültigen Werten möglich sind.

Während sich die Verbraucherpreisentwicklung in den vergangenen Monaten auf vergleichsweise niedrigem Niveau eingependelt hat, lag die Inflationsrate – gemessen am Verbraucherpreisindex – im September 2016 voraussichtlich bei 0,7 % und damit höher als im August 2016 und Juli 2016 (jeweils 0,4 %). Dämpfend wirken nach wie vor Preisrückgänge bei Haushaltsenergien und Kraftstoffen.

Wohnungsmarkt

Wohnungspreise und Wohnungsmieten steigen weiter

Wie schon im 1. Halbjahr 2016 stiegen auch mit Beginn des 3. Quartals 2016 die Angebotsmieten weiter an, bundesweit im Vergleich zum Vormonat im Juli 2016 und im August 2016 um jeweils 0,5 Prozentpunkte. Das berichtet das Immobilienportal ImmobilienScout24 nach Auswertung des regelmäßig erhobe-

nen IMX Immobilienindex. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen sind seit Jahresbeginn ebenfalls bundesweit weiter angestiegen. Die Zuwächse fielen erneut stärker als bei den Mieten aus. Die Preise für Neubauwohnungen erhöhten sich im Vergleich zum Vormonat im Juli 2016 um 1,0 Prozentpunkte und im August 2016 um 1,1 Prozentpunkte. Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand verteuerten sich um 1,6 Prozentpunkte im Juli 2016 bzw. 1,5 Prozentpunkte im August 2016. Laut ImmobilienScout24 waren bislang besonders bereits vermietete Immobilien im Fokus der Anleger. Doch in Zeiten von Mietpreisbremse, verändertem Mietrecht, möglicher Blasenbildung und hohen Erwerbskosten scheint ein Umdenken bei Interessenten stattzufinden, welches sich unmittelbar in den Preisentwicklungen der Bestandseigentumswohnungen wiederfindet.

Fortgesetzte Angebotsknappheit am deutschen Wohninvestmentmarkt

In den ersten neun Monaten 2016 wurden auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt rund 7,2 Milliarden € in Wohnpakete und Wohnanlagen umgesetzt, berichtet das Immobilienberatungsunternehmen CBRE. In der Auswertung sind Paketgeschäfte ab 50 Wohneinheiten erfasst. Der Transaktionsumsatz liegt deutlich unter dem Wert der ersten drei Quartale von 2015. Das aktuelle Quartalergebnis liegt aber immer noch knapp über dem Durchschnitt der jeweiligen Ergebnisse des 3. Quartals der vergangenen fünf Jahre. Das Interesse am Wohninvestmentmarkt ist weiterhin hoch. Gleichzeitig setzt sich die Angebotsknappheit fort, was zu einem weiteren Preisanstieg am Wohninvestmentmarkt führe. Zu beobachten sei ein Fokus auf kleinere Losgrößen, während es im laufenden Jahr bisher keine Großtransaktionen über 500 Millionen € gab. Projektentwicklungen gewinnen laut CBRE weiter an Bedeutung, wobei mit 70 % des Umsatzes der Großteil immer noch auf das Bestandssegment entfällt. Im Gesamtjahr 2016 ist nach Einschätzung von CBRE ein Transaktionsvolumen von mehr als 10 Milliarden € realistisch.

Deutliche Bevölkerungszuwächse in vielen Groß- und Universitätsstädten

Getragen von der gestiegenen Zuwanderung wächst die deutsche Bevölkerung seit einigen Jahren wieder, zuletzt laut Statistischem Bundesamt um 978.000 Personen (2015). Das Bevölkerungswachstum erfolgt laut Angaben des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) räumlich konzentriert, da sich Zuwanderung und Binnenwanderung auf bestimmte Regionen fokussieren. So erleben viele Groß- und Universitätsstädte in den vergangenen Jahren deutliche überregionale und internationale Zuzüge und erhebliche Bevölkerungszuwächse. Zum Teil spürbare Wohnungsengpässe sowie überdurchschnittliche Miet- und Preissteigerungen sind hier laut BBSR die Folge. Wegen der hohen Wohnungsnachfrage in den Boomregionen und der anhaltenden Attraktivität von

Immobilien als Anlageobjekte ist die Wohnungsbautätigkeit seit 2011 zwar deutlich gestiegen, die aktuellen Entwicklungen in den wachsenden Großstädten zeigen aber, dass der bisherige Neubau insbesondere von Mietwohnungen immer noch nicht für die anhaltende Nachfrage ausreicht. Gleichzeitig dürften Schrumpfungsregionen laut BBSR von der internationalen Zuwanderung vermutlich wenig profitieren. Die dort oft entspannte Marktsituation führt zu moderaten Miet- und Preisniveaus. Schwierige Vermarktungssituation oder teils sinkende Preise können dort für Immobilieneigentümer gravierende Probleme bedeuten.

Wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns

Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten 2016 – Überblick

Im 3. Quartal 2016 konnten wir die erfolgreiche Geschäftsentwicklung weiter fortsetzen. Insgesamt stellen sich unsere operativen Kennzahlen positiv dar.

Ertragslage

In den Ergebniskennzahlen 2016 sind alle in 2015 getätigten Akquisitionen mit einem Ergebnisbeitrag der Monate Januar bis September 2016 enthalten. Dem stehen die Geschäftszahlen der ersten neun Monate 2015 gegenüber, in denen die GAGFAH nur mit einem Ergebnisbeitrag für die Monate März bis September 2015, die Franconia mit einem Ergebnisbeitrag für die Monate April bis September 2015 und die SÜDEWO mit einem Ergebnisbeitrag für die Monate Juli bis September 2015 berücksichtigt sind. Insofern ist ein direkter Vergleich der Ergebniskennzahlen nur eingeschränkt möglich.

Die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung entwickelten sich in den ersten neun Monaten 2016 entsprechend unseren Erwartungen positiv und betragen insgesamt 1.669,4 Mio. € (9M 2015: 1.491,6 Mio. €). Maßgeblich für diesen Anstieg war die Entwicklung der Mieteinnahmen. Sie stiegen insgesamt von 1.019,4 Mio. € im Berichtszeitraum 2015 auf 1.159,3 Mio. € in den ersten neun Monaten 2016 an.

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien betragen im Berichtszeitraum 2016 988,2 Mio. € (9M 2015: 315,6 Mio. €). Maßgeblich für diesen Anstieg war die deutliche Steigerung der Verkäufe im Neunmonatszeitraum von insgesamt 5.322 Einheiten in 2015 auf 21.922 Einheiten im Neunmonatszeitraum 2016. Dies ist im Wesentlichen auf die Forcierung der Verkäufe im Non-Core Bereich zurückzuführen. Diese stiegen von 3.574 Einheiten im Neunmonatszeitraum 2015 auf 19.772 Einheiten im Neunmonatszeitraum 2016 an.

In den ersten neun Monaten 2016 trug das GAGFAH-Portfolio mit 727,0 Mio. € zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung (März bis September 2015: 489,6 Mio. €) und mit 244,7 Mio. € zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien (März bis September 2015: 113,1 Mio. €) bei. Im Berichtszeitraum 2016 trug das Franconia-Portfolio mit 21,2 Mio. € zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung (April bis September 2015: 14,3 Mio. €) und mit 0,2 Mio. € zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien (April bis September 2015: 5,4 Mio. €) bei. Das SÜDEWO-Portfolio trug mit 110,0 Mio. € zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung (Juli bis September 2015: 33,8 Mio. €) und mit 2,2 Mio. € zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien (Juli bis September 2015: 0,2 Mio. €) bei.

Insgesamt entwickelten sich unsere wesentlichen Ergebniskennzahlen ebenfalls erwartungsgemäß positiv. Im Berichtszeitraum 2016 stieg das FFO 1 von 440,4 Mio. € um 29,8 % auf 571,6 Mio. € an. Das EBITDA IFRS stieg um 31,2 % auf 825,9 Mio. € und lag damit deutlich über dem Vergleichswert der ersten neun Monate 2015 von 629,7 Mio. €. Das bereinigte EBITDA konnte um 22,4 % von 733,5 Mio. € im Berichtszeitraum 2015 auf 897,8 Mio. € in den ersten neun Monaten 2016 gesteigert werden. Unser EPRA NAV sank von 13.988,2 Mio. € zum Jahresende 2015 um 1,8 % auf 13.735,8 Mio. € zum 30. September 2016 im Wesentlichen aufgrund der Ausschüttung der Dividende in Höhe von 438,0 Mio. € an unsere Aktionäre im Mai 2016.

Die nachfolgenden wesentlichen Kennzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung der Ertragslage von Vonovia in den ersten neun Monaten 2016.

Wesentliche Kennzahlen Geschäftsentwicklung Vonovia

in Mio. €	9M 2016	9M 2015
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.669,4	1.491,6
davon Mieteinnahmen Bewirtschaftung	1.156,1	1.019,4
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	794,1	677,5
Bereinigtes EBITDA Extension	45,1	24,4
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	988,2	315,6
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	65,5	34,1
EBITDA IFRS	825,9	629,7
Bereinigtes EBITDA	897,8	733,5
FFO 1*	571,6	440,4
FFO 2 (inkl. bereinigtes EBITDA Vertrieb/ laufende Ertragsteuern Vertrieb)	604,0	466,3
AFFO*	524,3	359,7
Mitarbeiter (Anzahl zum 30. September)	7.074	6.125
Anzahl erworbener Einheiten	2.440	168.632
Anzahl verkaufter Einheiten	21.922	5.322
davon Verkäufe Privatisierung	2.150	1.748
davon Verkäufe Non-Core	19.772	3.574
Leerstandsquote in %	2,8	3,4
Monatliche Ist-Miete (€/m ²)	5,94	5,69
Wohnimmobilieneigenbestand (Anzahl WE)	337.720	366.918

* Laufende Ertragsteuern 9M 2015 neu auf die Segmente aufgeteilt. Basis ist das Verhältnis der FFO-Steuern zum Jahresende 2015 pro Segment bezogen auf das EBITDA, jeweils gewichtet mit dem EBITDA des Berichtszeitraums.

Bewirtschaftung

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016 entwickelte sich unser Segment **Bewirtschaftung** weiterhin erwartungsgemäß positiv.

Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung

in Mio. €	9M 2016	9M 2015
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	1.156,1	1.019,4
Aufwendungen für Instandhaltung	-184,1	-167,8
Operative Kosten*	-177,9	-174,1
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	794,1	677,5

* Korrektur Bewirtschaftungskosten 9M 2015 von vormals -151,8 Mio. € auf -174,1 Mio. € operative Kosten im Wesentlichen wegen Neusegmentierung Extension.

Das **bereinigte EBITDA Bewirtschaftung** stieg von 677,5 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2015 um 17,2 % auf 794,1 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2016 an. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den Ergebniszahlen 2015 der Ergebnisbeitrag des GAGFAH-Portfolios der Monate März bis September 2015, der

Ergebnisbeitrag des Franconia-Portfolios der Monate April bis September 2015 und die SÜDEWO mit einem Ergebnisbeitrag für die Monate Juli bis September 2015 enthalten sind. Bedingt durch die im 4. Quartal 2015 neu vorgenommene Segmentierung des Geschäfts wurden die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst. Das bereinigte EBITDA Bewirtschaftung wurde aufgrund der separaten Darstellung des Segments Extension für einen entsprechend verkleinerten Bereich ermittelt. Die Berechnungsmethodik entspricht derjenigen zum 31. Dezember 2015. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Das für den Neunmonatszeitraum 2015 berichtete bereinigte EBITDA Bewirtschaftung wurde um den Betrag von 22,3 Mio. € reduziert. Dieser Ergebnisbeitrag entfällt auf das neue Segment Extension und Sonstiges.

Die **Mieteinnahmen** im Segment Bewirtschaftung stiegen von 1.019,4 Mio. € in den ersten neun Monaten 2015 um 13,4 % auf 1.156,1 Mio. € in den ersten neun Monaten 2016 an. Dazu trugen das GAGFAH-Portfolio mit 422,3 Mio. € (März bis September 2015: 334,3 Mio. €), das Franconia-Portfolio mit 14,7 Mio. € (April bis September 2015: 9,8 Mio. €) und das SÜDEWO-Portfolio mit 78,5 Mio. € (Juli bis September 2015: 25,8 Mio. €) bei. Lässt man den Zugang der akquirierten Portfolios der GAGFAH, der Franconia, der SÜDEWO und das Ankaufportfolio aus dem 1. Quartal 2016 unberücksichtigt, lagen die Mieteinnahmen verkaufsbedingt mit 630,5 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2016 leicht unter dem Niveau des Neunmonatszeitraum 2015 von 649,5 Mio. €.

Die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter stieg von 5,69 € per September 2015 um 4,4 % auf 5,94 € per September 2016 an. Per Ende September 2016 gingen der GAGFAH-Bestand mit einer monatlichen Ist-Miete von 5,68 €/m² (Ende September 2015: 5,50 €/m²), der Franconia-Bestand mit einer monatlichen Ist-Miete von 6,05 €/m² (Ende September 2015: 5,83 €/m²) und der SÜDEWO-Bestand mit einer monatlichen Ist-Miete von 7,00 €/m² (Ende September 2015: 6,83 €/m²) in den Konzernwert ein. Die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter auf like-for-like Basis (inkl. GAGFAH, Franconia und SÜDEWO) lag bei 5,94 €/m² zum Ende des 3. Quartals 2016. Dies entspricht einer Steigerung von 2,8 % im Vergleich zu 5,77 €/m² zum Ende des 3. Quartals 2015.

Unsere Leerstandsquote haben wir im Berichtszeitraum 2016 weiter reduziert. Sie entwickelte sich von 3,4 % Ende des 3. Quartals 2015 auf 2,8 % Ende des 3. Quartals 2016. Die Entwicklung des Leerstands wirkte sich ebenfalls positiv auf die Mieteinnahmen aus. Analog dazu ging die EPRA-Leerstandsquote von 3,2 % Ende des 3. Quartals 2015 auf 2,6 % Ende des 3. Quartals 2016 zurück.

Im Berichtszeitraum konnten wir wie geplant unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie konsequent weiter fortsetzen. Die **Aufwendungen für Instandhaltung** betragen in den ersten neun Monaten 2016 184,1 Mio. € und lagen im Wesentlichen akquisitionsbedingt 9,7 % über den Instandhaltungsaufwendungen in den ersten neun Monaten 2015 von 167,8 Mio. €.

Im Berichtszeitraum entfielen 68,7 Mio. € Aufwendungen für Instandhaltungen auf das GAGFAH-Portfolio (März bis September 2015: 52,8 Mio. €), 2,6 Mio. € auf das Franconia-Portfolio (April bis September 2015: 2,7 Mio. €) und 7,5 Mio. € auf das SÜDEWO-Portfolio (Juli bis September 2015: 1,6 Mio. €). Die Aufwendungen für die Instandhaltung im Teilportfolio ohne die akquirierten Portfolios GAGFAH, Franconia und SÜDEWO lagen im Neunmonatszeitraum 2016 hauptsächlich verkaufsbedingt mit 106,6 Mio. € rund 4 % unter dem Vergleichswert 2015 von 110,7 Mio. €. Im Berichtszeitraum haben wir unser wert erhöhendes Modernisierungsprogramm ausgehend von einem Volumen von 219,0 Mio. € in den ersten neun Monaten 2015 um 30,0 % auf 284,6 Mio. € in den ersten neun Monaten 2016 gesteigert. Inklusive substanzwahrender Investitionen in Höhe von 48,0 Mio. € haben wir somit im Neunmonatszeitraum 2016 ein Gesamtvolumen von 516,7 Mio. € (9M 2015: 468,1 Mio. €) an Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen in unsere Immobilienbestände investiert.

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

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	9M 2016	9M 2015
Aufwendungen für Instandhaltung	184,1	167,8
Substanzwahrende Investitionen	48,0	81,3
Modernisierungsmaßnahmen	284,6	219,0
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen*	516,7	468,1

* Inkl. konzerninterne Gewinne 9M 2016: 36,1 Mio. € (davon 0,7 Mio. € substanzwahrende Investitionen, davon 5,8 Mio. € Modernisierung); 9M 2015: 20,9 Mio. € (davon 0,5 Mio. € substanzwahrende Investitionen, davon 2,6 Mio. € Modernisierung)

Bezogen auf die durchschnittliche Anzahl der Quadratmeter an Wohnfläche bedeutet dies Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung von 23,83 €/m² im Berichtszeitraum 2016 (9M 2015: 23,67 €/m²).

In den ersten neun Monaten 2016 lagen die **operativen Kosten** im Segment Bewirtschaftung mit 177,9 Mio. € akquisitionsbedingt 3,8 Mio. € über dem Vorjahreswert von 174,1 Mio. €.

Extension

Auch im 3. Quartal 2016 konnten wir im **Segment Extension** unsere Strategie erfolgreich fortsetzen. Wir haben unsere Services rund um die Immobilie weiter ausgebaut und insbesondere unsere Leistungen der Handwerkerorganisation weiter gesteigert. Damit haben wir auch maßgeblich zu einer Verbesserung unseres Immobilienbestands beitragen. Als Deutschlands größter Hausverwalter ist unsere Tochtergesellschaft Vonovia Immobilien-Treuhand GmbH bundesweit an 22 Standorten vertreten und für die immobilientreuhandrische Verwaltung von rund 77.000 Eigentumswohnungen verantwortlich.

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

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

In den ersten neun Monaten 2016 haben wir im Segment Extension unsere Ertragskraft weiter verbessert. Die im Segment Extension ausgewiesenen Erträge beinhalten die gemäß Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen anderen Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung, Mieteinnahmen aus Drittbewirtschaftung und Erträge aus Beteiligungen sowie sonstige betriebliche Erträge soweit sie auf die oben genannten Geschäftsaktivitäten entfallen, sowie interne Erträge aus den durch die Handwerkerorganisation erbrachten oder koordinierten Leistungen gegenüber den immobilienhaltenden Gesellschaften des Konzerns. Im Vergleich zum Neunmonatszeitraum 2015 stiegen die Segmenterträge Extension insgesamt

um 97,0 % von 291,6 Mio. € auf 574,4 Mio. € im Berichtszeitraum 2016 an. Dazu hat maßgeblich unsere Handwerkerorganisation beigetragen, die für das Gesamtportfolio von Vonovia die Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen selbst durchführt oder koordiniert. Seit Beginn des Geschäftsjahres 2016 werden sämtliche Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen über die Deutsche TGS koordiniert, auch soweit Leistungen an Nachunternehmer weitervergeben werden.

Die operativen Kosten im Segment Extension lagen mit 529,3 Mio. € in den ersten neun Monaten 2016 rund 98 % über dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2015 von 267,2 Mio. €. Die im Segment Extension ausgewiesenen operativen Kosten beinhalten die gemäß Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Material- und Personalaufwendungen, sonstige betriebliche Aufwendungen soweit sie auf die oben genannten Geschäftsaktivitäten entfallen sowie interne Aufwendungen aus den durch die Handwerkerorganisation erbrachten oder koordinierten Leistungen gegenüber den immobilienhaltenden Gesellschaften des Konzerns. Insgesamt stieg das bereinigte EBITDA Extension auf 45,1 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2016 an und lag damit 84,8 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 24,4 Mio. €.

Bereinigtes EBITDA Extension

in Mio. €	9M 2016	9M 2015
Erträge	574,4	291,6
davon externe Erträge	91,6	38,5
davon interne Erträge	482,8	253,1
Operative Kosten	-529,3	-267,2
Bereinigtes EBITDA Extension	45,1	24,4

Kosten pro Wohneinheit und EBITDA-Marge

Die tatsächlichen Kosten von Vonovia für die Bewirtschaftung der Immobilien zeigen sich in den Kosten des Segments Bewirtschaftung, exklusive der Instandhaltungskosten und dem Ergebnisbeitrag des Dienstleistungsgeschäfts, das direkt an die Immobilie gebunden ist. Daher fassen wir die operativen Kosten des Segments Bewirtschaftung und das bereinigte EBITDA der Segmente Extension und Sonstiges zu den konzernweiten Bewirtschaftungskosten zusammen. Bezogen auf die durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten lagen diese bei 402 € pro Wohnung im Neunmonatszeitraum 2016 (9M 2015: 481 €).

Darüber hinaus entwickelte sich die EBITDA-Marge des Kerngeschäfts, ausgedrückt in dem kumulierten bereinigten EBITDA der Segmente Bewirtschaftung, Extension und Sonstiges bezogen auf die Mieteinnahmen im Konzern, im Berichtszeitraum erneut positiv. Sie stieg von 68,6 % in den ersten neun

Monaten 2015 auf 71,8% in den ersten neun Monaten 2016 an und verbesserte sich damit um 3,2 Prozentpunkte.

Vertrieb

Auch im Segment Vertrieb haben wir im 3. Quartal 2016 unsere bisher eingeschlagene Verkaufsstrategie weiter fortgesetzt. Unser Segment Vertrieb umfasst alle Geschäftsaktivitäten für den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) und den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-Core-Verkäufe). Unter den Non-Core Verkäufen werden auch Verkäufe des Non-Strategic-Portfolios ausgewiesen.

Die **Wohnungs-Privatisierung** stellt sich im Neunmonatszeitraum 2016 wie folgt dar:

Verkäufe Privatisierung

in Mio. €	9M 2016	9M 2015
Wohnungsverkäufe (Anzahl WE)	2.150	1.748
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	205,5	183,2
Verkehrswertabgänge*	-151,8	-133,6
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	53,7	49,6
Verkehrswert-Step-up in %	35,4	37,1

* Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltener Immobilien

Mit 2.150 Wohnungsverkäufen in den ersten neun Monaten 2016 lag die Anzahl der Privatisierungen 23,0% über dem Vergleichswert des Berichtszeitraums 2015 von 1.748. Die Veräußerungserlöse stiegen von 183,2 Mio. € in den ersten neun Monaten 2015 um 12,2% auf 205,5 Mio. € in den ersten neun Monaten 2016 an. Der Verkehrswert-Step-up lag mit 35,4% leicht unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 37,1%. Lässt man die im Rahmen der Paketverkäufe veräußerten Einheiten (425 Privatisierungseinheiten als Teil des Paketverkaufs an die LEG im 1. Quartal 2016 sowie 101 Einheiten im Rahmen der Paketverkäufe im 2. Quartal 2016, 172 Einheiten im 3. Quartal 2016) unberücksichtigt, liegt der Verkehrswert-Step-up im Berichtszeitraum 2016 bei 38,5%.

Aus dem GAGFAH-Portfolio wurden in den ersten neun Monaten 2016 184 Wohneinheiten (9M 2015: 471) und aus dem SÜDEWO-Portfolio vier Einheiten (9M 2015: eine Einheit) privatisiert. Aus dem Franconia-Portfolio wurden keine Einheiten (9M 2015: 0 Einheiten) privatisiert.

Verkäufe Non-Core

in Mio. €	9M 2016	9M 2015
Wohnungsverkäufe (Anzahl WE)	19.772	3.574
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	782,7	132,4
Verkehrswertabgänge*	-753,0	-130,3
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	29,7	2,1
Verkehrswert-Step-up in %	3,9	1,6

* Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltener Immobilien

Im Bereich Non-Core haben wir den opportunistischen Verkauf von Objekten, die mittel- bis langfristig nicht zu unserer Strategie passen, weiterverfolgt. Mit 19.772 Wohneinheiten lag das Verkaufsvolumen im Neunmonatszeitraum 2016 deutlich über dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2015 von 3.574 Wohneinheiten. Darin enthalten sind ein Paketverkauf mit 1.204 Einheiten im 3. Quartal 2016, drei Paketverkäufe im 2. Quartal 2016 mit 2.812 Wohneinheiten (inklusive der 101 Privatisierungseinheiten insgesamt 2.913 Wohneinheiten) sowie 13.145 Wohneinheiten aus dem LEG-Paket des 1. Quartals 2016.

Aus dem GAGFAH-Portfolio wurden 5.838 Non-Core-Einheiten (9M 2015: 1.453 Non-Core-Einheiten), aus dem Franconia-Portfolio 19 Non-Core-Einheiten (9M 2015: 59 Non-Core-Einheiten) und aus dem SÜDEWO-Portfolio 130 Non-Core-Einheiten (9M 2015: 0 Einheiten) veräußert.

Insgesamt stellte sich das Segment Vertrieb im Neunmonatszeitraum 2016 wie folgt dar:

Bereinigtes EBITDA Vertrieb

in Mio. €	9M 2016	9M 2015
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	988,2	315,6
Buchwerte der veräußerten Vermögenswerte	-953,9	-288,9
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	37,9	24,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (IFRS)	72,2	51,1
Wertveränderung (realisiert) der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-37,9	-24,4
Wertveränderung aus dem Abgang zur Veräußerung gehaltener Immobilien	49,1	25,0
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	83,4	51,7
Vertriebskosten	-17,9	-17,6
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	65,5	34,1

Das bereinigte Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien stieg von 51,7 Mio. € in den ersten neun Monaten 2015 deutlich auf 83,4 Mio. € in den ersten neun Monaten 2016 an. Dazu haben insbesondere die Non-Core-Verkäufe beigetragen. Im Segment Vertrieb bereinigen wir periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien. Diese Bereinigung dient dazu, die Ergebniswirksamkeit von Immobilienverkäufen ausschließlich in der Periode zu zeigen, in der die Veräußerung tatsächlich erfolgt. Die Bereinigung betrug im Berichtszeitraum 2016 in Summe 43,9 Mio. € nach 0,6 Mio. € in den ersten neun Monaten 2015. Dieser Effekt ist im Wesentlichen auf die bereits zum 31. Dezember 2015 beurkundeten 13.570 Einheiten im Rahmen des Paketverkaufs an die LEG zurückzuführen, deren Verkauf im 1. Quartal 2016 abgeschlossen wurde. Nach IFRS wurden die damit verbundenen Gewinne bereits im Vorjahr gezeigt, während das bereinigte EBITDA Vertrieb die Gewinn- und Umsatzverbuchung in derselben Periode darstellt und somit einen unverzerrten Ausweis des Step-ups ermöglicht.

Die Vertriebskosten, d.h. in Summe alle direkten und indirekten Personal- und Sachaufwendungen, die im Rahmen der Veräußerung von Immobilien und Grundstücken anfallen, lagen in den ersten neun Monaten 2016 mit 17,9 Mio. € leicht über dem Vergleichswert 2015 von 17,6 Mio. €. Das bereinigte EBITDA Vertrieb stieg von 34,1 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2015 um 92,1% auf 65,5 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2016 an.

Sondereinflüsse

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

In den ersten neun Monaten 2016 lagen die Sondereinflüsse akquisitionsbedingt mit 70,3 Mio. € um 32,1% unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 103,6 Mio. €. Einzelheiten zu den Sondereinflüssen sind im Konzernanhang im Kapitel Segmentberichterstattung dargestellt.

in Mio. €	9M 2016	9M 2015
Geschäftsmodelloptimierung/ Entwicklung neuer Geschäftsfelder	14,5	5,4
Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten*	33,4	81,4
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	2,2	0,6
Abfindungen/ Altersteilzeitprogramme	20,2	16,2
Summe Sondereinflüsse	70,3	103,6

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

Insgesamt stieg das bereinigte EBITDA in den ersten neun Monaten 2016 auf 897,8 Mio. € an und lag damit um 164,3 Mio. € über dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2015 von 733,5 Mio. €. Im Berichtszeitraum 2016 weisen wir erstmalig die Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen außerhalb des bereinigten EBITDA aus. Für den Neunmonatszeitraum 2015 wurden Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen in Höhe von 0,4 Mio. € aus dem bereinigten EBITDA Bewirtschaftung ausgegliedert. Für den Berichtszeitraum 2016 ergaben sich Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen in Höhe von 9,6 Mio. €.

Ohne die Bereinigungen der Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen sowie die Bereinigungen von Sondereinflüssen und periodenfremden Effekten im Segment Vertrieb ergab sich in den ersten neun Monaten 2016 ein EBITDA IFRS von 825,9 Mio. €, welches 196,2 Mio. € über dem Vergleichswert der ersten neun Monate 2015 von 629,7 Mio. € lag.

FFO

In den ersten neun Monaten 2016 konnten wir unsere führende Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft unseres Kerngeschäfts, das FFO 1, gegenüber dem Vergleichszeitraum 2015 um 131,2 Mio. € oder 29,8% auf 571,6 Mio. € steigern.

Funds from Operations (FFO)

in Mio. €	9M 2016	9M 2015
Periodenergebnis	278,3	193,5
Finanzergebnis*	354,1	297,8
Ertragsteuern	177,1	131,1
Abschreibungen	16,4	7,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-	-
= EBITDA IFRS	825,9	629,7
Sondereinflüsse	70,3	103,6
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	11,2	0,6
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-9,6	-0,4
= Bereinigtes EBITDA	897,8	733,5
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	-65,5	-34,1
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	6,9	2,5
Bereinigtes EBITDA Extension	-45,1	-24,4
= Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	794,1	677,5
Bereinigtes EBITDA Extension	45,1	24,4
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	-6,9	-2,5
Zinsaufwand FFO	-249,1	-251,4
Laufende Ertragsteuern FFO 1**	-11,6	-7,6
= FFO 1	571,6	440,4
Substanzwahrende Investitionen	-47,3	-80,7
= AFFO	524,3	359,7
Laufende Ertragsteuern Vertrieb**	-33,1	-8,2
FFO 2 (FFO 1 inkl. bereinigtes EBITDA Vertrieb/laufende Ertragsteuern Vertrieb)	604,0	466,3
FFO 1 pro Aktie in €***	1,23	0,95
AFFO pro Aktie in €***	1,13	0,77

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen

** Laufende Ertragsteuern in 9M 2015 neu auf die Segmente aufgeteilt. Basis ist das Verhältnis der FFO-Steuern zum Jahresende 2015 pro Segment bezogen auf das EDITDA, jeweils gewichtet mit dem EBITDA des Berichtszeitraums. Die Ertragsteuern FFO werden für jeden Steuerpflichtigen auf Basis des zu versteuernden Einkommens bzw. Gewerbeertrages ermittelt. Zur Bemessung der Ertragsteuern aus der Bewirtschaftung wird das nach den Vorschriften der Steuergesetze ermittelte zu versteuernde Einkommen bzw. der Gewerbeertrag um das Vertriebsergebnis gemindert. Auf Basis dieser Bemessungsgrundlage wird dann unter Anwendung der Mindestbesteuerung die Ertragsteuer aus der Bewirtschaftung berechnet. Zur Bemessung der Ertragsteuern aus dem Vertrieb wird zunächst das nach den Vorschriften der Steuergesetze ermittelte zu versteuernde Einkommen bzw. der Gewerbeertrag um das Vertriebsergebnis gemindert. Auf Basis dieser Bemessungsgrundlage wird dann unter Anwendung der Mindestbesteuerung die Ertragsteuer aus der Bewirtschaftung berechnet. Die Differenz der Ertragsteuer aus der Bewirtschaftung zur gesamten Ertragsteuer entfällt dann auf den Vertrieb.

*** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien 30.09.2016: 466.000.624, 30.09.2015: 466.000.624

Das **Finanzergebnis** lag im Neunmonatszeitraum 2016 mit -354,1 Mio. € deutlich unter dem Vergleichswert 2015 von -297,8 Mio. €. Dazu haben im Wesentlichen die gestiegenen Finanzierungskosten als Folge unserer Akquisitionstätigkeiten beigetragen. Der operative FFO-relevante Zinsaufwand lag im Neunmonatszeitraum 2016 mit -249,1 Mio. € um -0,9 % unter dem Vergleichswert 2015.

Überleitung Finanzergebnis/Zinszahlungssaldo

in Mio. €	9M 2016	9M 2015
Erträge aus Ausleihungen	1,4	1,4
Zinserträge	10,5	1,0
Zinsaufwendungen	-366,0	-300,2
Finanzergebnis*	-354,1	-297,8
Anpassungen:		
Transaktionskosten	21,2	55,5
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	66,5	8,5
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-26,4	-31,1
Derivate	3,1	0,2
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	8,6	6,1
Zinsabgrenzungen	16,9	16,5
Sonstige Effekte	1,4	6,8
Zinszahlungssaldo	-262,8	-235,3
Korrektur Zinsabgrenzungen	-16,9	-16,5
Korrektur EMTN Zinsen**	21,0	-
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	9,6	0,4
Zinsaufwand FFO	-249,1	-251,4

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen

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

Periodenergebnis

Im Neunmonatszeitraum 2016 betrug das Periodenergebnis 278,3 Mio. € und lag damit deutlich über dem Vergleichswert 2015 von 193,5 Mio. €, was auf die vollständige Einbeziehung der GAGFAH, der Franconia und der SÜDEWO in 2016 zurückzuführen ist.

Vermögenslage

Vermögens- und Kapitalstruktur

Darstellung der Konzernbilanzstruktur

	30.09.2016		31.12.2015	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	27.344,0	94,4	26.678,6	86,2
Kurzfristige Vermögenswerte	1.618,0	5,6	4.280,5	13,8
Aktiva	28.962,0	100,0	30.959,1	100,0
Eigenkapital	11.707,4	40,4	11.866,9	38,3
Langfristige Schulden	16.311,8	56,3	17.405,0	56,2
Kurzfristige Schulden	942,8	3,3	1.687,2	5,5
Passiva	28.962,0	100,0	30.959,1	100,0

Das **Gesamtvermögen** von Vonovia liegt zum Ende des Neunmonatszeitraums 2016 mit 28.962,0 Mio. € mit rund 2 Mrd. € unter dem Wert zum Jahresende 2015 was im Wesentlichen auf die Verringerung der liquiden Mittel aufgrund der Rückführung von Fremdfinanzierungen zurückzuführen ist. Der Anstieg des **langfristigen Vermögens** beruht auf dem Zuerwerb und der nachfolgenden Fair-Value-Bewertung der Deutschen-Wohnen-Aktien. Der Rückgang des **kurzfristigen Vermögens** resultiert neben der Verringerung der liquiden Mittel aus dem Abgang von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.

Das **Eigenkapital** liegt mit 11.707,4 Mio. € um 159,5 Mio. € unter dem Jahresendwert von 2015. Dies resultiert einerseits aus der Eigenkapitalminderung als Folge der Dividendenausschüttung in Höhe von 438,0 Mio. €, andererseits wirkt das positive Neunmonatsperiodenergebnis in Höhe von 278,3 Mio. € gegenläufig. Weiterhin wirkte sich die erfolgsneutrale Zeitwertanpassung der Deutsche-Wohnen-Aktien positiv auf das Eigenkapital aus während das weitere Absinken des Zinsniveaus zu finanzmathematisch gegenläufigen Effekten bei den Pensionsrückstellungen und den Derivaten führte.

Die **Eigenkapitalquote** zum 30. September 2016 beträgt 40,4 % im Vergleich zu 38,3 % am Ende des Jahres 2015.

Die Werte unserer **Investment Properties** als bedeutendster Vermögenswert betragen zum Ende des Neunmonatszeitraums 2016 23.696,9 Mio. € und reflektieren damit 81,8 % des Gesamtvermögens. Die Werte unserer Immobilienbestände sind ein wesentlicher Einflussfaktor für die Beurteilung unserer Vermögenslage und damit für die Darstellung unserer bedeutenden Steuerungskennzahl Net Asset Value (NAV).

Weitere bedeutende Vermögenswerte mit 2.718,9 Mio. € oder 9,5 % des Gesamtvermögens sind die unter den immateriellen Vermögenswerten ausgewiesenen Geschäfts- und Firmenwerte, die sich leicht um 4 Mio. € durch den Erwerb eines Wohnungseigentumsverwaltungsgeschäfts und Adjustierungen in der Kaufpreisallokation erhöhten. Es liegen keine Anzeichen vor, die auf eine Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte hindeuten.

Die **originären finanziellen Verbindlichkeiten** liegen um 1.939,9 Mio. € unter dem Jahresendwert 2015 was ursächlich mit der Verringerung der Liquidität aufgrund der Rückführung einer CMBS-Finanzierung und der Anleihe aus 2013 in Zusammenhang steht.

Verkehrswerte

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

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Da zum Stichtag 30. September 2016 noch keine ausreichend valide Datenbasis für wesentliche Bewertungsparameter vorlag, ist im 3. Quartal 2016 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 erwartet die Gesellschaft aber, dass sich eine signifikante Wertsteigerung im Konzernabschluss 2016 widerspiegeln wird.

Net Asset Value

Vonovia orientiert sich bei der Net Asset Value (NAV) Darstellung an den Verlautbarungen der EPRA (European Public Real Estate Association). Der NAV nach EPRA liegt zum Ende des 3. Quartals 2016 mit 13.735,8 Mio. € leicht unter dem Wert zum Jahresende 2015. Der bereinigte EPRA NAV ging leicht von 11.273,5 Mio. € auf 11.016,9 Mio. € zurück. Dies entspricht einem Rückgang des bereinigten EPRA NAV pro Aktie von 24,19 € auf 23,64 € und ist maßgeblich auf die Dividendenausschüttung zurückzuführen.

Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung von IAS 40

in Mio. €	30.09.2016	31.12.2015
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	10.356,5	10.620,5
Latente Steuern auf Investment Properties/zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3.293,5	3.241,2
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	114,2	169,9
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-28,4	-43,4
EPRA NAV	13.735,8	13.988,2
Goodwill	-2.718,9	-2.714,7
Bereinigter EPRA NAV	11.016,9	11.273,5
EPRA NAV pro Aktie in€**	29,48	30,02
Bereinigter EPRA NAV pro Aktie in€**	23,64	24,19

* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps

** Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 30.09.2016: 466.000.624, 31.12.2015: 466.000.624

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Darstellung der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	9M 2016	9M 2015
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	636,7	446,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	326,5	-3.079,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.953,0	1.580,2
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1.989,8	-1.052,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	3.107,9	1.564,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	1.118,1	512,2

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** beläuft sich für den Neunmonatszeitraum 2016 auf 636,7 Mio. € im Vergleich zu 446,5 Mio. € für den Vergleichszeitraum des Vorjahres 2015. Die Steigerung um rund 190 Mio. € ist dem Grunde nach auf die Steigerung der operativen Ergebnisses EBITDA IFRS in vergleichbarem Ausmaß zurückzuführen und resultiert insbesondere aus dem gestiegenen Geschäftsvolumen durch die vollumfängliche Einbeziehung der akquirierten Portfolios der GAGFAH und SÜDEWO. Im Vorjahreszeitraum war GAGFAH nur mit dem Beitrag der Monate März bis September und SÜDEWO mit dem Beitrag der Monate Juli bis September enthalten. Die Veränderung des Working Capital liegt um rund 5 Mio. € unter dem Wert des Vergleichszeitraums von 2015. Gleichzeitig lagen die Ertragsteuerzahlungen durch die Rückführung der EK 02-Position im Neunmonatszeitraum 2015 mit insgesamt 54,1 Mio. € um 22,5 Mio. € über dem Wert für den Neunmonatszeitraum 2016.

Der positive Cashflow aus der **Investitionstätigkeit** in Höhe von 326,5 Mio. € ist im Wesentlichen geprägt durch Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von 1.081,6 Mio. €. Maßgeblich für diesen Anstieg war die deutliche Steigerung der Verkäufe auf 21.922 Einheiten im Neunmonatszeitraum 2016. Gegenläufig erfolgten Auszahlungen für den Erwerb von Aktien an der Deutschen Wohnen AG in Höhe von 393,3 Mio. € sowie für Auszahlungen für Modernisierungsleistungen an den Investment Properties in Höhe von 327,4 Mio. €.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** zeigt einen Zahlungssaldo für den Neunmonatszeitraum 2016 in Höhe von 2.953,0 Mio. € im Vergleich zu einem Einzahlungssaldo in Höhe von 1.580,2 Mio. € für den Neunmonatszeitraum 2015.

Der Finanzierungscashflow im Berichtszeitraum 2016 ist geprägt durch planmäßige wie außerplanmäßige Rückzahlungen von Finanzierungen in Höhe von 3.576,2 Mio. € sowie durch die Aufnahme von Finanzierungen in Höhe von insgesamt 1.576,9 Mio. €, die sich aus den Anleiheplatzierungen in Höhe von nominell 1,5 Mrd. € sowie aus Hypothekendarlehen (im Wesentlichen Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau) zusammensetzen. Die Finanzierungskosten beliefen sich auf 213,0 Mio. € und die Zinszahlungen auf 265,8 Mio. €. Ferner führte die Dividendenzahlung in Höhe von 438,0 Mio. € zu einem Liquiditätsabfluss. Der Finanzierungscashflow des Vorjahres ist geprägt durch die Finanzierungstätigkeiten im Rahmen der GAGFAH-Übernahme.

Die gesamte **Nettoveränderung** der liquiden Mittel beträgt demnach -1.989,9 Mio. € und schlägt sich somit in der Reduzierung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** auf 1.118,1 Mio. € zum 30. September 2016 nieder. Somit wurden die vorgehaltenen liquiden Mittel bestimmungsgemäß per Saldo zur Rückführung von Finanzierungen verwendet.

Finanzierung

Die Rating Agentur Standard & Poor's hat die Kreditwürdigkeit von Vonovia mit einem „long-term corporate credit rating“ von BBB+ mit stabilem Ausblick und mit einem „short-term credit rating“ von A-2 eingestuft. Im Gleichklang dazu lautet die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen BBB+. Dieses Rating wurde mit Schreiben vom 6. September 2016 bestätigt.

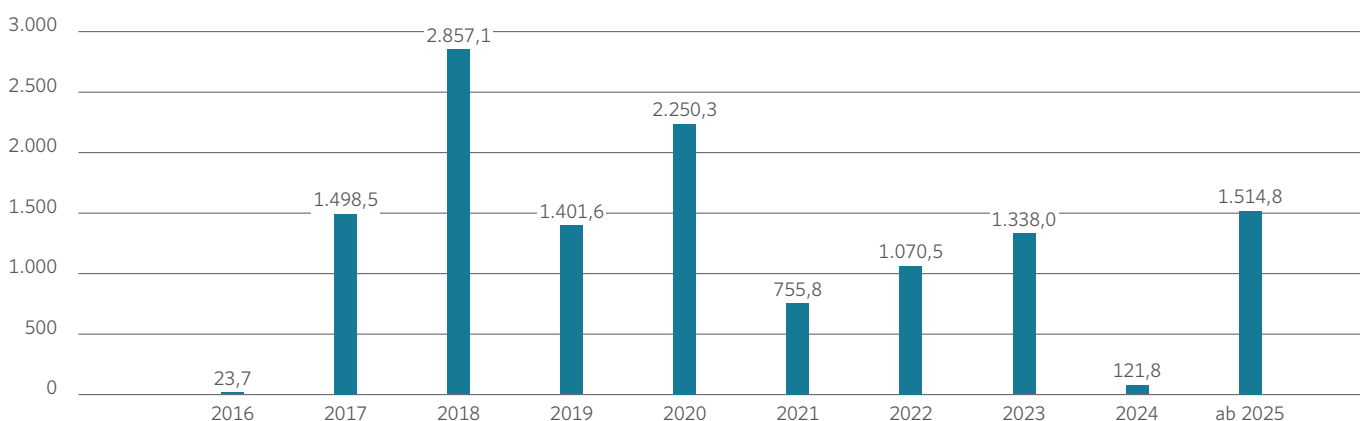
Über die Vonovia Finance B.V. wurde für die Gruppe eine Anleihedaueremission, ein sogenanntes EMTN-Programm (European Medium Term Notes Program) aufgelegt, wodurch die Möglichkeit besteht, jederzeit und kurzfristig ohne großen administrativen Aufwand Finanzmittel über Anleiheemissionen zu erlangen. Die Prospektunterlage zum EMTN-Programm ist jährlich zu aktualisieren und durch die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxembourg (CSSF) zu genehmigen. Der aktuell vorliegende Prospekt ist noch bis Ende März 2017 gültig.

Die Vonovia Finance B.V. hat insgesamt ein Volumen in Höhe von 9,5 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 6,5 Mrd. € unter dem EMTN-Programm. Das Gesamtvolumen enthält ferner 1,7 Mrd. € an sogenannten Hybridanleihen, von denen 1,0 Mrd. € als Eigenkapital ausgewiesen sind.

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

Fälligkeitsstruktur

am 30.09.2016 in Mio. €



Mit Erklärung vom 6. Juli 2016 hat Vonovia unwiderruflich angekündigt, die besicherte Finanzierung des CMBS (Commercial Mortgage Backed Security) GRF-1 (German Residential Funding 1 aus 2013) in Höhe von ursprünglich 2,0 Mrd. € zurückzahlen. Diese vorzeitige Rückführung in Höhe von 1,8 Mrd. € erfolgte am 22. August 2016.

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

Im September 2016 hat Vonovia über die Vonovia Finance B.V. eine Floating Rate Note unter dem EMTN-Programm in Höhe von 500 Mio. € mit einer Laufzeit bis zum 13. September 2018 platziert.

Zur Absicherung gegen Zinsschwankungen wurde die Floating Rate Note durch ein entsprechendes Derivat gesichert.

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

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

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

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

Zum Quartalsende stellt sich der LTV (Loan to Value) wie folgt dar. Im Vergleich zur Darstellung per 31. Dezember 2015 werden nunmehr Forderungen aus Verkäufen im bereinigten Net Debt berücksichtigt, da auch der Verkauf der Immobilien im Verkehrswert des Immobilienbestands in Ansatz gebracht ist. Darüber hinaus werden die Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen im bereinigten Verkehrswert des Immobilienbestands ausgewiesen.

in Mio. €	30.09.2016	31.12.2015
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	13.000,0	14.939,9
Fremdwährungseffekte	-155,5	-179,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente	-1.118,1	-3.107,9
Net debt	11.726,4	11.652,6
Forderungen aus Verkäufen*	-233,1	-330,0
Zusätzlicher Kaufpreis für ausstehende Ankäufe	-	134,9
Bereinigtes Net Debt*	11.493,3	11.457,5
Verkehrswert des Immobilienbestands	23.851,1	24.157,7
Verkehrswert ausstehender Ankäufe	-	240,0
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	545,4	13,7
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands**	24.396,5	24.411,4
LTV	47,1 %	46,9 %

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

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

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

in Mio. €	30.09.2016	31.12.2015
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	13.000,0	14.939,9
Summe Aktiva	28.962,0	30.959,1
LTV Bond Covenants	44,9 %	48,3 %

Nachtragsbericht



Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 30. September 2016 und dem Zeitpunkt der Veröffentlichung der Quartalsberichterstattung ergaben sich keine berichtspflichtigen Ereignisse.

Chancen und Risiken



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

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

Die bestehende Risikomanagementorganisation und der bestehende Risikomanagementprozess bestehen unverändert fort.

Corporate Governance



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

Prognosebericht



Weiterer Kurs des Konzerns

Erwartete Entwicklung der Rahmenbedingungen

Aufschwung in Deutschland setzt sich fort

Laut Prognose des Instituts für Weltwirtschaft Kiel (IfW) trotz der deutschen Konjunktur den Gegenwinden aus dem Ausland. Für das laufende Jahr rechnen die Experten des IfW mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,9%, wobei in der zweiten Jahreshälfte die konjunkturelle Dynamik hinter dem hohen Expansionstempo des 1. Halbjahres zurückbleiben wird. Nach einem etwas schwächeren Wachstum von 1,7% in 2017 sollte sich das Wachstum jedoch 2018 wieder auf 2,1% erhöhen. Ursache für das erwartete langsamere Wachstum in 2017 seien temporär wirkende Faktoren wie das Brexit-Votum. Die Bundesregierung erwartet in ihrer Herbstprojektion einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von preisbereinigt 1,8% im Jahr 2016, 1,4% in 2017 und 1,6% in 2018.

Trotz des Dämpfers im 2. Quartal 2016 wird die Konjunktur weiterhin vor allem von binnenwirtschaftlichen Auftriebskräften getragen. Der private Konsum wird im Prognosezeitraum dynamisch mit Raten von rund 2% expandieren. Maßgeblich seien laut IfW die weiterhin kräftigen Zuwächse bei den real verfügbaren Einkommen. Diese werden im laufenden Jahr noch wesentlich durch ölpreisbedingte Kaufkraftzunahme gestützt. In den kommenden Jahren werden vor allem die hohen Zuwächse bei den monetären Sozialleistungen bzw. den Bruttolöhnen und -gehältern zu Realeinkommenszuwächsen beitragen. Die Bauaktivität wird laut IfW mit Auslaufen witterungsbedingter Schwankungen deutlich aufwärts gerichtet sein. Grund hierfür seien die äußerst anregenden Rahmenbedingungen, insbesondere die anhaltend günstigen Finanzierungsbedingungen. Die Ausrüstungsinvestitionen werden wohl durch die jüngsten Unsicherheiten infolge des Brexit-Votums vorerst gebremst werden. Die zunächst gedämpften Exporte dürften sich laut

IfW mit der allmählichen Belebung der Konjunktur in wichtigen Absatzmärkten rasch fangen und den Aufschwung stützen. Der deutsche Außenhandel bleibe laut IfW trotz vorübergehender Verlangsamung auf Expansionskurs. Der Arbeitsmarkt entwickelt sich weiter positiv. Die Arbeitslosenquote könnte im laufenden Jahr auf 6,1%, 2017 auf 6,0% und 2018 auf 5,8% sinken. Die Lohnentwicklung bleibe trotz jüngst recht hoher Reallohnanstiege insgesamt beschäftigungsfreundlich, sodass sich der kräftige Beschäftigungsanstieg fortsetzt. Die konjunkturellen Auswirkungen der hohen Flüchtlingsmigration seien laut IfW in den offiziellen Haushaltsdaten mittlerweile deutlich ablesbar, aber nicht prägend für das Konjunkturbild in Deutschland. Die konjunkturelle Dynamik bringt öffentlichen Haushalten im Prognosezeitraum weitere Überschüsse.

Die Prognose steht laut IfW unter dem Vorbehalt beträchtlicher Unsicherheit. Das aktuelle Konjunkturmuster ist untypisch lang bzw. moderat, was laut IfW die Dateninterpretation und die Prognose erschwere. Hinzu kommen die monetäre Ausnahmesituation im Euroraum und in anderen wichtigen Währungsräumen sowie zahlreiche politische Risiken z. B. im Zuge des Brexit-Votums, der kriegerischen Auseinandersetzungen in Syrien oder dem weiter schwelenden Ukraine-Konflikt.

Wohnungsmarkt: Weitere Preissteigerungen erwartet

Nach Ansicht der Experten von Deutsche Bank Research (DB Research) dürften 2016 sowohl Nachfrageüberhang als auch Preise im Wohnungsmarkt weiter ansteigen. Bundesweit erwarten sie eine Preissteigerung um 6% gegenüber dem Vorjahr bzw. eine Spanne im Bestand von rund 7,5% in A-Städten und B-Städten über rund 6,25% in C-Städten und rund 3,5% in D-Städten. Für die 126 wichtigsten deutschen Städte erwarte man bei Mieten für neue und Bestandsobjekte im Jahr 2016 mit 3,25% ein ähnlich starkes Wachstum wie in den Vorjahren. Außerdem werde die Nachfrage der Einwanderer nach Wohnraum den schon beträchtlichen Nachfrageüberhang

in den nächsten Jahren verstärken und die Immobilienpreise kräftig antreiben. Auswertungen des Immobiliendienstleisters ImmobilienScout24 weisen einen weiteren Anstieg von Angebotsmieten und -preisen im Bundesdurchschnitt seit Jahresbeginn 2016 aus. Eine Fortsetzung des Anstiegs der Angebotsmieten sei wahrscheinlich. Auch wenn für Wohnungen im Bestand ebenfalls in den kommenden Monaten mit weiteren Preissteigerungen zu rechnen sei, erwarte man laut ImmobilienScout24 für Neubauwohnungen mittelfristig eine weitere Dämpfung des Preistrends. Mit Blick auf die Mietpreislage zeigt eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin), dass diese nicht wie erhofft wirke. Nach Aussage von Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) könnte eine mögliche Verschärfung der Mietpreislage noch im Herbst im Bundeskabinett behandelt werden, sofern die Union dazu auch bereit sei. Unter anderem könnten Vermieter verpflichtet werden, automatisch die bisherige Miete gegenüber dem Neumieter offenzulegen. Die Ergänzung könnte in das zweite Reformpaket zum Mietrecht integriert werden, dessen Referentenentwurf bislang nicht über die Ressortabstimmung hinaus fortgeschritten ist. Der Entwurf sieht z. B. eine Neuregelung von Mieterhöhungen nach Modernisierung und von Mietspiegeln vor. Zum 3. Quartal 2016 galt die Mietpreislage in elf Bundesländern. Vor Ablauf des Jahres könnte sie auch für einige Kommunen und die Ostfriesischen Inseln Niedersachsens in Kraft treten.

Die Spannungen am deutschen Immobilienmarkt nehmen langsam zu, berichten die Experten der Commerzbank. Getrieben von der sehr expansiven Geldpolitik der EZB nehme der Immobilienboom in Deutschland immer mehr Züge einer Blase an, da sich die Häuserpreise zunehmend von den Fundamentalfaktoren abkoppeln. Auch nach Ansicht der Experten des Forschungsinstituts empirica sei die Blasengefahr nicht gebannt. Der empirica-Blasenindex ist zum 2. Quartal 2016 weiter leicht gestiegen. Mieten und Kaufpreise wachsen in 209 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang, in 140 Kreisen zeigt der Blasenindex eine mäßige bis hohe Gefahr. Dennoch werden nur in 14 Kreisen zu viele Wohnungen gebaut. Wegen positiver Einkommensdynamik und fallender Bauzinsen ist Wohneigentum laut DB Research trotz steigender Hauspreise in Deutschland im Durchschnitt nach wie vor erschwinglich. Dabei gibt es jedoch ausgeprägte regionale Unterschiede. Auch in den kommenden Monaten dürfte die Wohnungsfinanzierung erschwinglich bleiben.

Keine schnelle Ausweitung des Wohnungsangebots erwartet

Den 247.700 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2015 steht laut DB Research eine deutlich höhere Nachfrage gegenüber. Mit Blick auf den geschätzten jährlichen Baubedarf von 350.000 bis 494.000 Wohnungen dürfte der Nachfrageüberhang abermals gestiegen sein. Zwar sollte es nach Ansicht von DB Research für das Jahr 2016 eine Beschleunigung der

Fertigstellungen geben, jedoch lassen zahlreiche Hindernisse – z. B. knappes Bauland, striktere regulatorische Vorgaben oder steigende Baukosten – keine schnelle Ausweitung des Wohnungsangebots erwarten. Der Abbau des Nachfrageüberhangs könne noch Jahre dauern.

Erwartete Entwicklung des Geschäfts

Prognose für das Geschäftsjahr 2016

Für Vonovia waren die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2016 insgesamt sehr erfolgreich. Wir konnten unser operatives Geschäft besser als ursprünglich geplant weiterentwickeln und unsere Instandhaltungs- und Modernisierungsstrategie fortführen.

Insgesamt entwickelten sich unsere wesentlichen Ergebniskennzahlen erwartungsgemäß positiv. Im Berichtszeitraum 2016 stieg das FFO 1 von 440,4 Mio. € um 29,8% auf 571,6 Mio. € an. Das EBITDA IFRS stieg um 31,2% auf 825,9 Mio. € und lag damit deutlich über dem Vergleichswert der ersten neun Monate 2015 von 629,7 Mio. €. Das bereinigte EBITDA konnte um 22,4% von 733,5 Mio. € im Berichtszeitraum 2015 auf 897,8 Mio. € in den ersten neun Monaten 2016 gesteigert werden. Unser EPRA NAV sank von 13.988,2 Mio. € zum Jahresende 2015 um -1,8% auf 13.735,8 Mio. € zum 30. September 2016 im Wesentlichen aufgrund der Ausschüttung der Dividende in Höhe von 438,0 Mio. € an unsere Aktionäre im Mai 2016.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2016 haben wir ein Immobilienportfolio von rund 2.400 Wohnimmobilien in unser Portfolio übernommen. Darüber hinaus haben wir die zum 1. Januar 2016 erworbenen Gesellschaften IVV Immobilien Verwaltung GmbH und die O-TEC Hausverwaltung GmbH erfolgreich in das Extension-Segment integriert.

In den ersten neun Monaten 2016 haben wir gemäß unserer Portfolio-Management-Strategie insgesamt 21.922 Einheiten veräußert, davon entfallen 1.204 Einheiten auf Paketverkäufe in Bayern im 3. Quartal 2016, 2.913 Einheiten auf Paketverkäufe im Wesentlichen in Norddeutschland im 2. Quartal 2016 und 13.570 Einheiten auf Paketverkäufe an die LEG im 1. Quartal 2016.

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

	Ist 2015	Prognose 2016 im Geschäftsbericht 2015	Prognose 2016 Quartalsbericht H1 2016	Aktuelle Prognose 2016 Quartalsbericht Q3 2016
Bereinigter EPRA NAV/Aktie	24,19 €	24 - 25 €	24 - 25 €	rd. 30 €
EPRA NAV/Aktie	30,02 €	30 - 31 €	30 - 31 €	rd. 36 €
FFO 1	608,0 Mio. €	690 - 710 Mio. €	740 - 760 Mio. €	rd. 760 Mio. €
FFO 1/Aktie	1,30 €	1,48 - 1,52 €	1,59 - 1,63 €	rd. 1,63 €
CSI	Steigerung um 2,8%	Steigerung um bis zu 5%	Steigerung um bis zu 5%	Steigerung um mehr als 5%
Monatliche Ist-Miete/m ² (like-for-like)*	5,78 €	Steigerung um 2,8 - 3,0%	Steigerung um 3,0 - 3,2%	Steigerung um 3,0 - 3,2%
Leerstandsquote	2,7%	rd. 3%	rd. 2,5%	rd. 2,5%
Instandhaltung inkl. substanzwahrende Investitionen	330,7 Mio. €	rd. 330 Mio. €	rd. 340 Mio. €	rd. 340 Mio. €
Modernisierung	355,6 Mio. €	430 - 500 Mio. €	470 - 500 Mio. €	470 - 500 Mio. €
Anzahl Wohnungsverkäufe Privatisierung	2.979	ca. 2.400	ca. 2.400	ca. 2.500
Step-up Privatisierung	30,5%	ca. 30%	> 35%	> 35%
Anzahl Wohnungsverkäufe Non-Core	12.195	Opportunistischen Verkauf fortsetzen	Opportunistischen Verkauf fortsetzen	Bis 24.000, Fortsetzung opportunistischen Verkaufs
Step-up Non-Core	9,2%	0%	rd. 5%	rd. 5%

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

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2016 basiert auf der aktuell für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten Vorschau, die sowohl die ursprüngliche Gesamtplanung für das Geschäftsjahr 2016 als auch die aktuelle Geschäftsentwicklung und mögliche Chancen und Risiken berücksichtigt.

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

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

Auch 2016 wollen wir unseren Unternehmenswert weiter steigern. Auf Basis erster Schätzungen (zu der noch nicht abgeschlossenen Bewertung siehe Abschnitt Verkehrswerte) des Effekts aus der Bewertung der Investment Properties sowie des Umfangs der Aktivierung von Modernisierungskosten erwarten wir, den EPRA NAV pro Aktie auf rund 36 €

zum 31. Dezember 2016 weiter erhöhen zu können. Der um den Goodwill angepasste NAV pro Aktie soll sich auf rund 30 € zum 31. Dezember 2016 entwickeln. Diesen Erwartungen liegt die aktuelle Prognose der Effekte aus der Bewertung der Investment Properties sowie der Aktivierung von Modernisierungskosten in Höhe von insgesamt etwa 3,5 Mrd. € bis 3,9 Mrd. € im Vergleich zum 31. Dezember 2015 zugrunde.

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

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

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

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

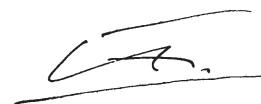
Im Segment Vertrieb werden wir unsere Strategie des selektiven Verkaufs weiter fortsetzen. In der Wohnungsprivatisierung erwarten wir 2016 den Verkauf von ca. 2.500 Wohnungen bei einem Step-up über dem Verkehrswert dieser Wohnungen von mehr als 35 %. Darüber hinaus werden wir den opportunistischen Verkauf von Gebäuden aus dem Subportfolio „Non-Core“ zu Preisen, die in etwa 5 % über den Verkehrswerten liegen, 2016 verstärkt fortsetzen und erwarten im Geschäftsjahr 2016 bis zu 24.000 Non-Core-Verkäufe.

Für das Jahr 2016 beabsichtigen wir, unsere Aktionäre wieder adäquat am Unternehmenserfolg teilhaben zu lassen und planen, eine Dividende von 1,12 € pro Aktie vorzuschlagen.

Düsseldorf, den 28. Oktober 2016



Rolf Buch
(CEO)



Klaus Freiberg
(COO)



Dr. A. Stefan Kirsten
(CFO)



Gerald Klinck
(CCO)

Verkürzter Konzernzwischen- abschluss



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

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung



in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.09.2016	01.01.- 30.09.2015	01.07.- 30.09.2016	01.07.- 30.09.2015
Erlöse aus der Vermietung		1.640,3	1.470,3	540,3	556,5
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		29,1	21,3	9,7	7,3
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	3	1.669,4	1.491,6	550,0	563,8
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		988,2	315,6	137,7	94,2
Buchwert der veräußerten Immobilien		-953,9	-288,9	-123,5	-84,1
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		37,9	24,4	20,9	9,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	4	72,2	51,1	35,1	19,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	5	0,0	0,0	0,0	0,0
Aktivierete Eigenleistungen		227,7	115,1	102,7	49,8
Materialaufwand	6	-790,6	-683,0	-284,0	-257,6
Personalaufwand		-267,1	-234,5	-82,5	-96,4
Abschreibungen		-16,4	-7,3	-6,4	-2,5
Sonstige betriebliche Erträge		70,5	60,1	20,7	23,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-166,7	-171,8	-60,3	-58,6
Finanzerträge	7	22,4	3,5	0,8	0,8
Finanzaufwendungen	8	-366,0	-300,2	-78,5	-61,4
Ergebnis vor Steuern		455,4	324,6	197,6	180,4
Ertragsteuern		-177,1	-131,1	-67,2	-71,8
Periodenergebnis		278,3	193,5	130,4	108,6
davon entfallen auf:					
Anteilseigner von Vonovia		182,7	159,3	72,7	98,5
Hybridkapitalgeber von Vonovia		22,4	22,4	7,6	7,6
Nicht beherrschende Anteilseigner		73,2	11,8	50,1	2,5
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	9	0,39	0,42	0,15	0,21

Konzern-Gesamtergebnisrechnung



in Mio. €	01.01.- 30.09.2016	01.01.- 30.09.2015	01.07.- 30.09.2016	01.07.- 30.09.2015
Periodenergebnis	278,3	193,5	130,4	108,6
Cashflow Hedges				
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-130,0	50,6	-11,7	-13,5
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	22,5	-11,7	3,3	3,9
Realisierte Gewinne/Verluste	77,3	-40,0	9,8	12,1
Steuern auf Veränderung der realisierten Gewinne/Verluste	-19,8	8,2	-2,6	-3,7
Summe	-50,0	7,1	-1,2	-1,2
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Änderungen der Periode	138,2	-	30,9	-
Steuern auf Änderungen der Periode	-2,4	-	-0,6	-
Summe	135,8	-	30,3	-
Posten, die aufwands- oder ertragswirksam wurden oder werden können	85,8	7,1	29,1	-1,2
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen				
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	-79,1	36,5	-13,8	-7,6
Steuereffekt	26,2	-11,9	4,5	2,6
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	-52,9	24,6	-9,3	-5,0
Sonstiges Ergebnis	32,9	31,7	19,8	-6,2
Gesamtergebnis	311,2	225,2	150,2	102,4
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Vonovia	216,7	196,2	92,7	102,3
Hybridkapitalgeber von Vonovia	22,4	22,4	7,6	7,6
Nicht beherrschende Anteilseigner	72,1	6,6	49,9	-7,5

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

Konzernbilanz



in Mio. €	Erläuterungen	30.09.2016	31.12.2015
Aktiva			
Immaterielle Vermögenswerte		2.741,0	2.724,0
Sachanlagen		87,5	70,7
Investment Properties	10	23.696,9	23.431,3
Finanzielle Vermögenswerte		729,7	221,7
Sonstige Vermögenswerte		16,5	158,5
Laufende Ertragsteueransprüche		0,1	0,1
Latente Steueransprüche		72,3	72,3
Langfristige Vermögenswerte		27.344,0	26.678,6
Vorräte		4,6	3,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		257,9	352,2
Finanzielle Vermögenswerte		0,0	2,0
Sonstige Vermögenswerte		114,0	113,4
Laufende Ertragsteueransprüche		20,6	23,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		1.118,1	3.107,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		102,8	678,1
Kurzfristige Vermögenswerte		1.618,0	4.280,5
Summe Aktiva		28.962,0	30.959,1

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS - KONZERNBILANZ

in Mio. €	Erläuterungen	30.09.2016	31.12.2015
Passiva			
Gezeichnetes Kapital		466,0	466,0
Kapitalrücklage		5.891,4	5.892,5
Gewinnrücklagen		3.961,2	4.309,9
Sonstige Rücklagen		37,9	- 47,9
Eigenkapitalanteil der Anteilseigner von Vonovia		10.356,5	10.620,5
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		1.031,5	1.001,6
Eigenkapitalanteil der Anteilseigner von Vonovia und der Hybridkapitalgeber		11.388,0	11.622,1
Nicht beherrschende Anteile		319,4	244,8
Eigenkapital	11	11.707,4	11.866,9
Rückstellungen		661,4	612,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		0,8	0,9
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	12	12.737,4	13.951,3
Derivate		87,4	144,5
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing		94,3	94,9
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		8,0	46,3
Sonstige Verbindlichkeiten		88,6	25,9
Latente Steuerschulden		2.633,9	2.528,3
Langfristige Schulden		16.311,8	17.405,0
Rückstellungen		386,0	429,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		113,8	91,6
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	12	262,6	988,6
Derivate		56,0	58,8
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing		4,9	4,4
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		0,0	9,8
Sonstige Verbindlichkeiten		119,5	104,5
Kurzfristige Schulden		942,8	1.687,2
Schulden		17.254,6	19.092,2
Summe Passiva		28.962,0	30.959,1

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

Konzern-Kapitalflussrechnung



in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.09.2016	01.01.- 30.09.2015
Periodenergebnis		278,3	193,5
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		-37,9	-24,4
Abschreibungen		16,4	7,3
Zinsaufwendungen/-erträge		354,0	297,8
Ertragsteuern		177,1	131,1
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		-34,3	-26,7
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-0,3	1,5
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-0,3	0,1
Veränderung der Vorräte		-3,7	8,6
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		1,9	8,9
Veränderung der Rückstellungen		-102,2	-21,3
Veränderung der Verbindlichkeiten		19,3	-75,8
Rückzahlung der Steuerverbindlichkeiten aus EK 02		-	-44,4
Ertragsteuerzahlungen		-31,6	-9,7
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		636,7	446,5
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		1.081,6	316,9
Einzahlungen aus Abgängen von sonstigen Vermögenswerten		1,3	1,1
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (netto)		-	7,4
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	10	-327,4	-338,7
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte		-432,3	-10,0
Ein-/Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (netto)		0,3	-3.058,7
Zinseinzahlungen		3,0	2,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		326,5	-3.079,3

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS - KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.09.2016	01.01.- 30.09.2015
Kapitaleinzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien (einschließlich Agio)		-	2.372,0
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE		-438,0	-276,2
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner		-7,2	-19,6
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	12	1.576,9	2.004,0
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	12	-3.576,2	-2.114,9
Auszahlung für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen		-14,0	-116,9
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten		-213,0	-28,9
Aus-/Einzahlungen für den Verkauf/Erwerb von Anteilen an bereits konsolidierten Unternehmen (netto)		-15,7	-1,2
Zinsauszahlungen		-265,8	-238,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-2.953,0	1.580,2
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-1.989,8	-1.052,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		3.107,9	1.564,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende¹⁾		1.118,1	512,2

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

¹⁾ davon mit Verfügungsbeschränkungen 48,4 Mio. € (30.09.2015: 77,6 Mio. €)

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung



in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinn- rücklagen	Sonstige Rücklagen		Summe
				Cashflow Hedges	Reklassifizierungsfähig Zur Veräuße- rung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	
Stand 1. Januar 2015	271,6	2.076,0	2.643,4	-58,4	0,0	-58,4
Periodenergebnis			159,3			
Sonstiges Ergebnis						
Änderungen der Periode			24,0	44,9	0,0	44,9
Ergebniswirksame Reklassifizierung				-32,0		-32,0
Gesamtergebnis			183,3	12,9	0,0	12,9
Kapitalerhöhung	194,4					
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		4.849,2				
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-32,4				
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-276,2			
Erwerb GAGFAH						
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		-0,5	-9,6			
Stand 30. September 2015	466,0	6.892,3	2.540,9	-45,5	0,0	-45,5
Stand 1. Januar 2016	466,0	5.892,5	4.309,9	-48,3	0,4	-47,9
Periodenergebnis			182,7			
Sonstiges Ergebnis						
Änderungen der Periode			-51,8	-107,5	135,8	28,3
Ergebniswirksame Reklassifizierung				57,5		57,5
Gesamtergebnis			130,9	-50,0	135,8	85,8
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-438,0			
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		-1,1	-41,6			
Stand 30. September 2016	466,0	5.891,4	3.961,2	-98,3	136,2	37,9

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

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS – KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	Eigenkapital der Hybridkapitalgeber von Vonovia ¹⁾	Eigenkapital der Anteilseigner und der Hybridkapitalgeber von Vonovia	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
	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
	-276,2		-276,2		-276,2
				139,3	139,3
	-10,1	7,5	-2,6	2,6	
	9.853,7	1.031,5	10.885,2	176,5	11.061,7
	10.620,5	1.001,6	11.622,1	244,8	11.866,9
	182,7	22,4	205,1	73,2	278,3
	-23,5		-23,5	-1,1	-24,6
	57,5		57,5		57,5
	216,7	22,4	239,1	72,1	311,2
	-438,0		-438,0		-438,0
	-42,7	7,5	-35,2	2,5	-32,7
	10.356,5	1.031,5	11.388,0	319,4	11.707,4

Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben gemäß IFRS



Grundsätze der Rechnungslegung

1

Grundlagen des Konzernabschlusses

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

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

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

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

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

2

Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse

Insgesamt wurden zum 30. September 2016 inklusive der Vonovia SE 191 Unternehmen (31.12.2015: 190), davon 167 (31.12.2015: 158) inländische und 24 (31.12.2015: 32) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Darüber hinaus wurden drei Gesellschaften als Gemeinschaftsunternehmen einbezogen (31.12.2015: vier).

Die Veränderungen zum 30. September 2016 im Vergleich zum 31. Dezember 2015 resultieren aus der Akquisition der GRAINGER-Gruppe (vier Gesellschaften), der IVV-Gruppe (acht Gesellschaften), zwei weiteren Erwerben, acht Verschmelzungen, zwei Verkäufen, zwei Anwachsungen und zwei Liquidationen.

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

Innerhalb des 1. Halbjahres 2016 wurde die im Rahmen der Akquisition der SÜDEWO-Gruppe berücksichtigte Verpflichtung aus sogenannten Multi-Employer-Plänen aktualisiert und mit einem Wert in Höhe von 15,7 Mio. € in den sonstigen Rückstellungen angesetzt (per 31.12.2015: 12,7 Mio. €). Unter Berücksichtigung der sich aus dieser Änderung ergebenden latenten Steuerschulden in Höhe von 0,9 Mio. € erhöhte sich der Goodwill aus der Akquisition der SÜDEWO-Gruppe um 2,1 Mio. € auf 346,0 Mio. €. Der Bewertungszeitraum der erstmaligen Bilanzierung des Unternehmenszusammenschlusses mit der SÜDEWO-Gruppe endete am 8. Juli 2016.

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

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

3

Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	01.01.- 30.09.2016	01.01.- 30.09.2015
Mieteinnahmen	1.159,3	1.019,4
Betriebskosten	481,0	450,9
Erlöse aus der Vermietung	1.640,3	1.470,3
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	29,1	21,3
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.669,4	1.491,6

4

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	01.01.- 30.09.2016	01.01.- 30.09.2015
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	237,7	130,3
Buchwert der veräußerten Investment Properties	-203,4	-103,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	34,3	26,7
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	750,5	185,3
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-750,5	-185,3
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	37,9	24,4
Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	37,9	24,4
	72,2	51,1

Die Wertanpassung von zur Veräußerung gehaltenen Investment Properties, für die ein Kaufvertrag geschlossen, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zum 30. September 2016 zu einem positiven Ergebnis von 37,9 Mio. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2015: 24,4 Mio. €).

5

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 2016 noch keine ausreichend valide Datenbasis für wesentliche Bewertungsparameter vorlag, ist im 3. Quartal 2016 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 2016 widerspiegeln wird.

6

Materialaufwand

in Mio. €	01.01.- 30.09.2016	01.01.- 30.09.2015
Aufwendungen für Betriebskosten	461,8	439,0
Aufwendungen für Instandhaltung	266,4	169,7
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	62,4	74,3
	790,6	683,0

7

Finanzerträge

in Mio. €	01.01.- 30.09.2016	01.01.- 30.09.2015
Erträge aus übrigen Beteiligungen	10,5	1,1
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1,4	1,4
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10,5	1,0
	22,4	3,5

Die Erträge aus übrigen Beteiligungen beinhalten in Höhe von 9,6 Mio. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2015: 0,4 Mio. €) Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen. Die Steigerung im Berichtszeitraum resultiert aus der Vereinnahmung der Dividende der Deutsche Wohnen AG in Höhe von 9,1 Mio. €.

8

Finanzaufwendungen

in Mio. €	01.01.- 30.09.2016	01.01.- 30.09.2015
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	251,4	233,3
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	26,3	23,6
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-26,4	-31,1
Effekte aus der Bewertung von Swaps	10,3	-24,4
Transaktionskosten	21,2	55,5
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen	66,5	8,5
Zinsaufwand gewährte Andienungsrechte/Ausgleichsansprüche	2,3	24,6
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	8,6	6,2
Sonstige Finanzaufwendungen	5,8	4,0
	366,0	300,2

9

Ergebnis je Aktie

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

	01.01.- 30.09.2016	01.01.- 30.09.2015
Auf die Anteilseigner von Vonovia entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €)	182,7	159,3
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)*	466.000.624	383.045.682*
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	0,39	0,42

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

Erläuterungen zur Konzernbilanz

10

Investment Properties

in Mio. €

Stand: 1. Januar 2016	23.431,3
Zugänge	272,8
Aktivierte Modernisierungskosten	322,5
Erhaltene Zuschüsse	-1,2
Umbuchungen von Sachanlagen	0,1
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	0,1
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-162,0
Abgänge	-203,8
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	37,1
Stand: 30. September 2016	23.696,9
Stand 1. Januar 2015	12.687,2
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	9.817,9
Zugänge aus Erwerb Franconia-Portfolio	298,1
Zugänge	41,8
Aktivierte Modernisierungskosten	433,5
Erhaltene Zuschüsse	-0,7
Sonstige Umbuchungen	22,3
Umbuchungen von Sachanlagen	0,7
Umbuchungen zu Sachanlagen	-4,0
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,1
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-859,4
Abgänge	-381,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	1.323,5
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	51,7
Stand: 31. Dezember 2015	23.431,3

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

Bewertungsparameter	Mittelwert	Min.*	Max.*
Verwaltungskosten Wohnen	251 € pro Mieteinheit/Jahr	222	329
Lfd. Instandhaltungskosten Wohnen	10,09 € pro m ² /Jahr	5,98	12,58
Kosten für Wohnungsherrichtung	3,36 € pro m ² /Jahr	0,00	15,57
Instandhaltungskosten Gesamt	13,44 € pro m ² /Jahr	6,13	25,90
Kostensteigerung/Inflation	1,5 % pro Jahr		
Marktmiete	6,37 € pro m ² /Jahr	2,44	13,15
Marktmietsteigerung	1,2 % pro Jahr	0,6 %	1,6 %
Stabilisierte Leerstandsquote	2,5 %	0,4 %	12,5 %
Diskontierungszinssatz	5,8 %	4,5 %	8,1 %
Kapitalisierungszinssatz	4,6 %	3,3 %	7,1 %

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

Bewertungsergebnisse

Nettoanfangsrendite	4,5 %
Ist-Mieten-Multiplikator	15,5-fach
Marktwert pro m ²	1.095 € pro m ² Mietfläche

11

Eigenkapital

Genehmigtes Kapital

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

Das bedingte Kapital 2015

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

Das bedingte Kapital 2016

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

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

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

Dividende

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

12

Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	30.09.2016		31.12.2015	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	3.918,6	163,7	6.444,2	199,5
gegenüber anderen Kreditgebern	8.818,8	9,3	7.507,1	711,9
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	89,6	-	77,2
	12.737,4	262,6	13.951,3	988,6

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

lichkeit um 155,5 Mio. € (31.12.2015: 179,4 Mio. €) unter dem bilanzierten Wert.

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

in Mio. €	30.09.2016	31.12.2015
Unternehmensanleihen (Bond)*	600,0	1.300,0
Unternehmensanleihen (US-Dollar)*	739,8	739,8
Unternehmensanleihen (EMTN)*	6.500,0	5.000,0
Unternehmensanleihe (Hybrid)*	700,0	700,0
GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-1 (CMBS GRF-1)*	-	1.850,6
GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-2 (CMBS GRF-2)*	603,1	679,8
Taurus*	1.023,7	1.032,3
Portfoliofinanzierungen:		
AXA S.A. (Société Générale S.A.)*	-	155,4
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank (Landesbank Berlin) (1)*	504,7	569,1
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank (Landesbank Berlin) (2)*	-	228,3
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg*	405,0	419,3
Corealcredit Bank AG (1)*	148,4	154,0
Corealcredit Bank AG (2)*	-	94,1
Deutsche Hypothekenbank*	175,7	179,7
HSH Nordbank AG*	19,2	22,6
Nordrheinische Ärzteversorgung	33,7	34,4
Norddeutsche Landesbank (1)*	-	137,5
Norddeutsche Landesbank (2)*	121,1	123,5
Hypothekendarlehen	1.257,7	1.275,6
	12.832,1	14.696,0

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

Rückzahlung Unternehmensanleihe (Bond)

Im Juli 2016 wurde eine im Juli 2013 aufgenommene Anleihe über 700 Mio. € mit einer Laufzeit von drei Jahren planmäßig zurückgezahlt.

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

Die GAGFAH hatte im Juni 2013 einen Kreditvertrag über ein Volumen von 1.998,1 Mio. € und einer Laufzeit von fünf Jahren mit Fälligkeit im August 2018 mit GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-1 Limited (GRF 2013-1) abgeschlossen. Die Darlehen wurden im Wege einer Commercial-Mortgage-backed-Securities (CMBS)-Struktur über Schuldverschreibungen refinanziert. Die gesamte Finanzierungsstruktur wurde im August 2016 mit einem ausstehenden Volumen von 1.796,8 Mio. € vollständig vorzeitig abgelöst.

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

Auf Basis des aktuellen Emissions-Rahmenvertrages vom 12. April 2016 (8.000.000.000 € Debt Issuance Program) hat Vonovia über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft Anleihen in zwei Tranchen in Höhe von jeweils 500 Mio. € begeben. Die Emission der Anleihen erfolgte am 6. Juni 2016 zu einem Ausgabekurs von 99,53 %, einem Kupon von 0,875 % und einer Laufzeit von sechs Jahren für die eine Tranche sowie zu einem Ausgabekurs von 99,165 %, einem Kupon von 1,50 % und einer Laufzeit von zehn Jahren für die andere Tranche.

Auf Basis des aktuellen Emissions-Rahmenvertrages vom 12. April 2016 (8.000.000.000 € Debt Issuance Program) hat Vonovia über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft eine weitere Unternehmensanleihe in Höhe von 500 Mio. € begeben. Die Emission der Anleihe erfolgte am 6. September 2016 zu einem Ausgabekurs von 100 % mit einer Laufzeit von zwei Jahren und einem variablen Kupon auf EURIBOR-Basis, der über ein entsprechendes Zinssicherungsgeschäft bei 0,14 % fixiert wurde.

Sonstige Erläuterungen und Angaben

13

Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 30.09.2016
Vermögenswerte		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
Kassenbestände und Bankguthaben	LaR	1.118,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	257,9
Finanzielle Vermögenswerte		
Gemeinschaftsunternehmen, die at-equity bewertet werden	n.a.	4,0
Langfristige Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	LaR	
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	LaR	33,5
Sonstige Ausleihungen	LaR	3,8
Langfristige Wertpapiere	AfS	7,2
Übrige Beteiligungen	AfS	546,8
Derivative finanzielle Vermögenswerte		
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n.a.	134,0
Eingebettete Derivate	FLHfT	0,4
Schulden		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	114,6
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	13.000,0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten		
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	FLHfT	50,3
Freistehende Zinsswaps	FLHfT	19,4
Sonstige Swaps	n.a.	73,7
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	99,2
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	FLAC	8,0
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:		
Loans and Receivables	LaR	1.413,3
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	554,0
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHfT	70,1
Financial Liabilities measured at Amortized Cost	FLAC	13.122,6

Wertansatz Bilanz nach IAS 39

Nominalwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Fair Value 30.09.2016	Fair-Value-Hierarchiestufe
1.118,1						1.118,1	1
	257,9					257,9	2
					4,0	4,0	n.a.
							1
	33,5					62,6	2
	3,8					3,8	2
				7,2		7,2	1
		2,6		544,2		546,8	1
						134,0	2
			0,4			0,4	2
	114,6					114,6	2
	13.000,0					13.895,6	2
			50,3			50,3	3
			19,4			19,4	2
						73,7	2
					99,2	206,0	2
	8,0					8,0	
1.118,1	295,2					1.442,4	
		2,6		551,4		554,0	
			69,3			70,1	
	13.122,6					14.018,2	

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

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

- > Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19: Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen in Höhe von 6,3 Mio. € (31.12.2015: 7,6 Mio. €)
- > Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung 1,0 Mio. € (31.12.2015: 1,0 Mio. €)
- > Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen 569,6 Mio. € (31.12.2015: 495,2 Mio. €)

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS - AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde KONZERNANHANGANGABEN GEMÄSS IFRS

Wertansatz Bilanz nach IAS 39

	Nominalwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Fair Value 31.12.2015	Fair-Value-Hierarchie-Stufe
	2.108,0						2.108,0	1
		999,9					999,9	2
		352,2					352,2	2
						3,9	3,9	n.a.
	3,1						3,1	1
		33,5					48,0	2
		3,4					3,4	2
		2,0					2,0	2
					7,2		7,2	1
			2,6		12,8		15,4	1
							154,3	2
				0,9			0,9	2
		92,5					92,5	2
		14.939,9					16.270,8	2
				57,6			57,6	3
				100,8			100,8	2
							44,9	2
						99,3	160,5	2
		56,1					56,1	
	2.111,1	1.391,0					3.516,6	
			2,6		20,0		22,6	
				157,5			159,3	
		15.088,5					16.419,4	

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

in Mio. €	30.09.2016	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	23.696,9			23.696,9
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	7,2	7,2		
Übrige Beteiligungen	544,2	544,2		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	102,8		102,8	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	134,0		134,0	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	50,3			50,3
Cashflow Hedges	68,0		68,0	
Freistehende Derivate	19,4		19,4	

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

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

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

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

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

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

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

Zur Bewertung der Finanzinstrumente werden zunächst Zahlungsströme kalkuliert und diese Zahlungsströme nachfolgend diskontiert. Zur Diskontierung wird neben dem tenorspezifischen EURIBOR (3M; 6M) das jeweilige Kreditrisiko herangezogen. In Abhängigkeit von den erwarteten Zahlungsströmen wird bei der Berechnung entweder das eigene oder das Kontrahentenrisiko berücksichtigt. Im Konzernabschluss war für 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 30 und 70 Basispunkten. Hinsichtlich der positiven Marktwerte der Cross Currency Swaps wurde ein Kontrahentenrisiko zwischen 40 und 60 Basispunkten berücksichtigt.

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

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

Bewertungsparameter könnten durch eine Änderung des Unternehmenswertes dieser Gesellschaften schwanken. Eine hohe Wertänderung ist allerdings nicht wahrscheinlich, da das Geschäftsmodell gut prognostizierbar ist.

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

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

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

in Mio. €	Stand 01.01.	Änderung	Veränderungen			Stand 30.09.
		Konsolidierungskreis	erfolgswirksam	zahlungswirksam	erfolgsneutral	
2016						
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	57,6	6,7	-7,2	-	-6,8	50,3
2015	Stand 01.01.					Stand 31.12.
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	21,7	77,6	23,6	-65,3	-	57,6

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

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

Im September 2015 hat Vonovia mit der Commerzbank AG einen Vertrag über einen Kreditrahmen (Working Capital Facility) in Höhe von 300 Mio. € abgeschlossen. Diese unbesicherte Kreditlinie hat eine Laufzeit bis September 2018 und wird auf EURIBOR-Basis zuzüglich Margenaufschlag verzinst. Eine Inanspruchnahme als Betriebsmittelkredit bestand zum 30. September 2016 nicht. Darüber hinaus existieren zwischen Vonovia und der Commerzbank zwei Avalkreditrahmenverträge, zum einen über 10 Mio. €, die zum 30. September 2016 mit rund 1,0 Mio. € durch herausgelegte Avale in Anspruch genommen waren, und zum anderen über 50 Mio. €, die zum 30. September 2016 in voller Höhe belegt waren.

Im Rahmen der Übernahme der GAGFAH-Gruppe wurden nicht in Anspruch genommene Kreditlinien in Höhe von 64 Mio. € übernommen, die zu den jeweiligen Zinszahlungsterminen sukzessive reduziert werden. Dabei handelt es sich um eine Liquiditätskreditlinie in Höhe von 14,9 Mio. € (Stand: 30. September 2016) zwischen der Bank of America N.A., Niederlassung London, und der GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-2 LIMITED. Eine weitere Liquiditätskreditlinie zwischen der Goldman Sachs Bank USA und der GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-1 LIMITED wurde im August 2016 vollständig abgelöst.

14

Cashflow Hedges und freistehende Zinsswaps

Das Nominalvolumen der Eurozinsswaps ist bedingt durch vertragsmäßige Reduzierungen und vorzeitige Auflösungen zurückgegangen und beträgt zum Berichtszeitpunkt 2.656,1 Mio. € (31.12.2015: 6.653,2 Mio. €). Die Zinskonditionen variieren zwischen 0,14 % und 3,760 % bei ursprünglichen Laufzeiten von zwei bis zehn Jahren.

In Zusammenhang mit der im September 2016 begebenen Unternehmensanleihe mit variablem Kupon in Höhe von 500 Mio. € hat die Gesellschaft mit einem korrespondierenden Zinssicherungsgeschäft den Zins für zwei Jahre bei 0,14% fixiert.

Im Gleichklang mit der vorgesehenen vorzeitigen Rückführung ausgewählter grundpfandrechtlich besicherter Finanzierungen wurden im Berichtsjahr bisher sieben Zinsswaps im Volumen von 2.314,0 Mio. € vorzeitig abgelöst.

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

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

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

15

Segmentberichterstattung

Im 4. Quartal 2015 hat Vonovia ihre Organisations- und Berichtsstruktur neu aufgestellt. Das neue Segment Extension

wird neben den Segmenten Bewirtschaftung und Vertrieb eigenständig geführt.

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

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

Die Vergleichszahlen für den Berichtszeitraum 1. Januar bis 30. September 2015 wurden entsprechend der neuen Segmentstruktur angepasst. Das bereinigte EBITDA Bewirtschaftung wurde bedingt durch die separate Darstellung des Segments Extension für einen entsprechend verkleinerten Bereich ermittelt. Im Berichtszeitraum 2016 weisen wir erstmalig die Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen

außerhalb des bereinigten EBITDA aus. Für den Berichtszeitraum 1. Januar bis 30. September 2015 wurden Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen in Höhe von 0,4 Mio. € aus dem bereinigten EBITDA Bewirtschaftung ausgegliedert. Für den Berichtszeitraum 1. Januar bis 30. September 2016 ergaben sich Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen in Höhe von 9,6 Mio. €.

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

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

Die Segmentinformationen stellen sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

in Mio. €	Bewirtschaftung	Extension	Vertrieb	Sonstiges*	Konzern
01.01. - 30.09.2016					
Segmenterträge	1.156,1	574,4	988,2	-61,1	2.657,6
davon externe Erträge	1.156,1	91,6	988,2	421,7	2.657,6
davon interne Erträge		482,8		-482,8	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-953,9		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			49,1		
Aufwendungen für Instandhaltung	-184,1				
Operative Kosten	-177,9	-529,3	-17,9	54,2	
Bereinigtes EBITDA	794,1	45,1	65,5	-6,9	897,8
Sondereinflüsse					-70,3
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien					-11,2
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen					9,6
EBITDA IFRS					825,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties					-
Abschreibungen					-16,4
Erträge aus sonstigen Beteiligungen					-10,5
Finanzerträge					22,4
Finanzaufwendungen					-366,0
EBT					455,4
Ertragsteuern					-177,1
Periodenergebnis					278,3

* Bei den Erträgen in den Segmenten Bewirtschaftung, Extension und Vertrieb handelt es sich um die Erträge, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (Chief operating decision maker) regelmäßig berichtet werden. Die Erträge in der Spalte „Sonstiges“ setzen sich aus der Weiterbelastung der Betriebskosten in Höhe von 481,0 Mio. € sowie aus Konsolidierungseffekten zusammen. Diese sind nicht Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung an den Vorstand und werden daher in der Spalte „Sonstiges“ ausgewiesen. Gleichwohl ist die Kostenseite Bestandteil des Reportings an den Vorstand, um eine effiziente Bewirtschaftung sicherzustellen.

in Mio. €	Bewirtschaftung	Extension	Vertrieb	Sonstiges*	Konzern
01.01. - 30.09.2015					
Segmenterträge	1.019,4	291,6	315,6	180,6	1.807,2
davon externe Erträge	1.019,4	38,5	315,6	433,7	1.807,2
davon interne Erträge		253,1		-253,1	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-288,9		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			25,0		
Aufwendungen für Instandhaltung	-167,8				
Operative Kosten	-174,1	-267,2	-17,6	-183,1	
Bereinigtes EBITDA	677,5	24,4	34,1	-2,5	733,5
Sondereinflüsse					-103,6
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien					-0,6
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen					0,4
EBITDA IFRS					629,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties					-
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 Erträgen in den Segmenten Bewirtschaftung, Extension und Vertrieb handelt es sich um die Erträge, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (chief operating decision maker) regelmäßig berichtet werden. Die Erträge in der Spalte „Sonstiges“ setzen sich aus der Weiterbelastung der Betriebskosten in Höhe von 450,9 Mio. € sowie aus Konsolidierungseffekten zusammen. Diese sind nicht Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung an den Vorstand und werden daher in der Spalte „Sonstiges“ ausgewiesen. Gleichwohl ist die Kostenseite Bestandteil des Reportings an den Vorstand, um eine effiziente Bewirtschaftung sicherzustellen. Abweichend von der Darstellung des Vorjahres werden nunmehr die auf das Segment Extension entfallenden Erträge und Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung im Segment Extension ausgewiesen.

Teile der Geschäftsaktivitäten, die zur Erweiterung der Wertschöpfungskette beitragen und Services rund um die Immobilien betreffen, die im Berichtszeitraum 1. Januar bis 30. September 2015 im Segment Bewirtschaftung ausgewiesen wurden, sind nunmehr im neuen Segment Extension dargestellt und aus dem Segment Bewirtschaftung entsprechend ausgegliedert. Im Berichtszeitraum 1. Januar bis 30. September 2015 war der konsolidierte Ergebnisbeitrag dieser Geschäftsaktivitäten mit den übrigen operativen Kosten des Segments Bewirtschaftung verrechnet. Aufgrund der separaten Darstellung des neuen Segments Extension erfolgte eine Anpassung der operativen Kosten im Segment Bewirtschaftung im Berichtszeitraum 1. Januar bis 30. September 2015 von vormals -151,8 Mio. € auf -174,1 Mio. €.

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

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

in Mio. €	01.01.- 30.09.2016	01.01.- 30.09.2015
Geschäftsmodelloptimierung/ Entwicklung neuer Geschäftsfelder	14,5	5,4
Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten*	33,4	81,4
Refinanzierung und Eigenkapital- maßnahmen	2,2	0,6
Abfindungen/Altersteilzeitprogramme	20,2	16,2
Summe Sondereinflüsse	70,3	103,6

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

Im Berichtszeitraum 1. Januar bis 30. September 2016 lagen die Sondereinflüsse mit 70,3 Mio. € um 32,1% unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 103,6 Mio. €. Im Berichtszeitraum waren die Sondereinflüsse im Wesentlichen bestimmt durch 33,4 Mio. € Akquisitionskosten (1. Quartal bis 3. Quartal 2015: 81,4 Mio. €), hauptsächlich aufgrund der angefallenen Kosten im Zuge des öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der Deutschen Wohnen sowie Kosten im Rahmen der Integration der GAGFAH.

Für den Zeitraum 1. Juli bis 30. September stellen sich die Segmentinformationen wie folgt dar:

in Mio. €	Bewirtschaftung	Extension	Vertrieb	Sonstiges*	Konzern
01.07. – 30.09.2016					
Segmenterträge	381,4	240,8	137,7	-72,2	687,7
davon externe Erträge	381,4	34,9	137,7	133,7	687,7
davon interne Erträge		205,9		-205,9	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-123,5		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			10,9		
Aufwendungen für Instandhaltung	-65,1				
Operative Kosten	-57,8	-221,7	-6,1	68,8	
Bereinigtes EBITDA	258,5	19,1	19,0	-3,4	293,2
Sondereinflüsse					-21,2
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien					9,9
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen					0,1
EBITDA IFRS					282,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties					-
Abschreibungen					-6,4
Erträge aus sonstigen Beteiligungen					-0,3
Finanzerträge					0,8
Finanzaufwendungen					-78,5
EBT					197,6
Ertragsteuern					-67,2
Periodenergebnis					130,4

* Bei den Erträgen in den Segmenten Bewirtschaftung, Extension und Vertrieb handelt es sich um die Erträge, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (chief operating decision maker) regelmäßig berichtet werden. Die Erträge in der Spalte „Sonstiges“ setzen sich aus der Weiterbelastung der Betriebskosten in Höhe von 157,7 Mio. € sowie aus Konsolidierungseffekten zusammen. Diese sind nicht Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung an den Vorstand und werden daher in der Spalte „Sonstiges“ ausgewiesen. Gleichwohl ist die Kostenseite Bestandteil des Reportings an den Vorstand, um eine effiziente Bewirtschaftung sicherzustellen.

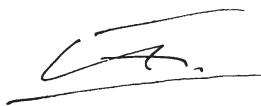
in Mio. €	Bewirtschaftung	Extension	Vertrieb	Sonstiges*	Konzern
01.07. – 30.09.2015					
Segmenterträge	391,4	116,4	94,2	56,0	658,0
davon externe Erträge	391,4	15,9	94,2	156,5	658,0
davon interne Erträge		100,5		-100,5	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-84,1		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			10,0		
Aufwendungen für Instandhaltung	-60,7				
Operative Kosten	-59,2	-113,1	-5,5	-57,6	
Bereinigtes EBITDA	271,5	3,3	14,6	-1,6	287,8
Sondereinflüsse					-43,4
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien					-0,8
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen					-
EBITDA IFRS					243,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties					-
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 Erträgen in den Segmenten Bewirtschaftung, Extension und Vertrieb handelt es sich um die Erträge, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (chief operating decision maker) regelmäßig berichtet werden. Die Erträge in der Spalte „Sonstiges“ setzen sich aus der Weiterbelastung der Betriebskosten in Höhe von 165,1 Mio. € sowie aus Konsolidierungseffekten zusammen. Diese sind nicht Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung an den Vorstand und werden daher in der Spalte „Sonstiges“ ausgewiesen. Gleichwohl ist die Kostenseite Bestandteil des Reportings an den Vorstand, um eine effiziente Bewirtschaftung sicherzustellen. Abweichend von der Darstellung des Vorjahres werden nunmehr die auf das Segment Extension entfallenden Erträge und Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung im Segment Extension ausgewiesen.

Düsseldorf, den 28. Oktober 2016



Rolf Buch
(CEO)



Klaus Freiberg
(COO)



Dr. A. Stefan Kirsten
(CFO)



Gerald Klinck
(CCO)

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht



An die Vonovia SE, Düsseldorf:

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

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

anwendbaren 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 31. Oktober 2016
KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Ufer
Wirtschaftsprüfer

Bornhofen
Wirtschaftsprüfer

Glossar



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

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

Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung

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

Bereinigtes EBITDA Extension

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

Bereinigtes EBITDA Vertrieb

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

Covenants

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

CSI (Customer Satisfaction Index)

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

EPRA (European Public Real Estate Association)

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

EPRA NAV/Bereinigter EPRA NAV

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

EPRA Kennzahlen

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

Fair Value (Verkehrswert)

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

FFO (Mittel aus der operativen Tätigkeit)

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

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

Vonovia unterscheidet zwischen

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

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

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

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

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 Fremdwährungseffekte, Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Verkäufen, zuzüglich Kaufpreise für ausstehende Ankäufe zur Summe der Verkehrswerte des Immobilienbestands, zuzüglich Verkehrswerte ausstehender Ankäufe und Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen 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 Fertigteilbalkonen sowie die Durchführung von Energiesparmaßnahmen wie z. B. der Einbau von Isolierglasfenstern und Wärmeschutzmaßnahmen wie z. B. Fassadendämmung, Dämmung der obersten Geschosdecke und der Kellerdecke. Im Rahmen der Wohnungssanierung erfolgt eine Aufwertung – ggf. neben der Modernisierung der Wohnungselektrik – typischerweise durch den Einbau moderner bzw. barrierearmer Bäder, durch den Einbau neuer Türen und die Verlegung hochwertiger bzw. rutschfester Oberböden. Fallweise werden auch die Grundrisse an veränderte Wohnbedürfnisse angepasst.

Monatliche Ist-Miete

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

Non-Core/Non-Strategic

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

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

Privatisierung

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

Rating

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

Strategic

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

Verkehrswert-Step-up

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

Zahlungsmittelgenerierende Einheit (ZGE)

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

Kontakt



Vonovia SE

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

Ihre Ansprechpartner

Unternehmenskommunikation

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

Investor Relations

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

Finanzkalender



- 3. November 2016** Veröffentlichung des Zwischenberichts Januar bis September 2016
- 7. März 2017** Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2016
- 9. Mai 2017** Veröffentlichung des Zwischenberichts Januar bis März 2017
- 16. Mai 2017** Hauptversammlung
- 2. August 2017** Veröffentlichung des Zwischenberichts Januar bis Juni 2017
- 8. November 2017** Veröffentlichung des Zwischenberichts Januar bis September 2017

Hinweis

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

Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2015 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Finanzbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Vonovia SE dar.

Impressum

Herausgeber: Der Vorstand der Vonovia SE
Konzept und Realisierung: Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg
Vorstandsfotografie: Catrin Moritz
Stand: November 2016
© Vonovia SE, Bochum

