



Halbjahresbericht 2017

Q 2

JAN - JUN



VONOVIA

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	H1 2017	H1 2016	Veränderung in %	12M 2016
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	833,2	774,7	7,6	1.538,1
Bereinigtes EBITDA Operations	607,6	558,1	8,9	1.094,0
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	573,5	535,6	7,1	1.046,2
Bereinigtes EBITDA Value-add Business*	45,6	26,0	75,4	57,0
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	-11,5	-3,5	228,6	-9,2
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	701,9	850,5	-17,5	1.227,9
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	44,3	46,5	-4,7	92,5
Bereinigtes EBITDA	651,9	604,6	7,8	1.186,5
EBITDA IFRS	651,4	543,9	19,8	1.083,7
FFO 1	457,7	387,8	18,0	760,8
davon entfallen auf Anteilseigner von Vonovia	431,1	362,3	19,0	713,4
davon entfallen auf Hybridkapitalgeber von Vonovia	20,0	20,0	-	40,0
davon entfallen auf nicht beherrschende Anteilseigner	6,6	5,5	20,0	7,4
FFO 2	481,9	409,3	17,7	823,8
AFFO	427,2	358,7	19,1	689,2
FFO 1 pro Aktie in €**	0,96	0,83	15,7	1,63
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	1.164,7	-	100,0	3.236,1
EBT	1.652,6	257,8	541,0	3.859,8
Periodenergebnis	1.064,6	147,9	619,8	2.512,9
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	475,4	432,9	9,8	828,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.179,0	318,0	-	416,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-459,1	-748,9	-38,7	-2.812,4
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung	456,4	295,3	54,6	792,4
davon Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen	158,8	148,3	7,1	320,1
davon Modernisierung (inkl. Neubau)	297,6	147,0	102,4	472,3

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €	30.06.2017	30.06.2016	Veränderung in %	31.12.2016
Verkehrswert des Immobilienbestands	30.830,2	23.794,1	29,6	27.115,6
Bereinigter NAV	15.771,0	10.952,8	44,0	14.328,2
Bereinigter NAV pro Aktie in €**	33,10	23,50	40,9	30,75
LTV in %	43,2	47,4	-4,2 pp	41,6

Nicht-finanzielle Kennzahlen	H1 2017	H1 2016	Veränderung in %	12M 2016
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	416.282	394.285	5,6	392.350
davon eigene Wohnungen	352.815	340.442	3,6	333.381
davon Wohnungen Dritter	63.467	53.843	17,9	58.969
Anzahl erworbener Einheiten	23.745	2.440	873,2	2.815
Anzahl verkaufter Einheiten	4.484	19.135	-76,6	26.631
davon Verkäufe Privatisierung	1.160	1.441	-19,5	2.701
davon Verkäufe Non-Core	3.324	17.694	-81,2	23.930
Leerstandsquote in %	2,9	2,8	0,1 pp	2,4
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	6,12	5,89	3,9	6,02
Mietsteigerung organisch in %	3,7	2,8	0,9 pp	3,3
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. Juni/31. Dezember)	8.257	6.909	19,5	7.437

EPRA Kennzahlen in Mio. €	30.06.2017	30.06.2016	Veränderung in %	31.12.2016
EPRA NAV	18.702,8	13.671,7	36,8	17.047,1
EPRA NAV pro Aktie in €**	39,25	29,34	33,8	36,58

* vormals „Bereinigtes EBITDA Extension“

** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.06.2017: 476.460.248, 30.06.2016: 466.000.624, 31.12.2016: 466.000.624

Konzernzwischenlagebericht – Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2017

- 2** Im Überblick
- 4** Vonovia SE am Kapitalmarkt
- 6** Umfeldentwicklung
- 8** Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2017
- 18** Chancen und Risiken
- 18** Erwartete Entwicklung im weiteren Geschäftsjahr

Verkürzter Konzern- zwischenabschluss

- 22** Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 23** Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 24** Konzernbilanz
- 26** Konzern-Kapitalflussrechnung
- 28** Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 30** Konzernanhang

Informationen

- 54** Bestandsinformationen
- 56** Kontakt
- 57** Finanzkalender

Konzernzwischenlagebericht – Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2017

- 4 Vonovia SE am Kapitalmarkt
- 6 Umfeldentwicklung
- 8 Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2017
- 18 Chancen und Risiken
- 18 Erwartete Entwicklung im weiteren Geschäftsjahr

Im Überblick

Vonovia zieht für die erste Jahreshälfte 2017 eine erfolgreiche Zwischenbilanz: Die Umsetzung des Investitionsprogramms verläuft nach Plan, in der Bewirtschaftung konnten weitere Effizienzpotenziale gehoben werden und das Value-add Business wurde weiter ausgebaut. Zudem wurde der Bestand der conwert erfolgreich in die Gruppe integriert und trug dazu bei, dass sich die operativen und wirtschaftlichen Eckdaten weiter verbesserten.

Nachhaltige Ertragskraft gesteigert

FFO 1

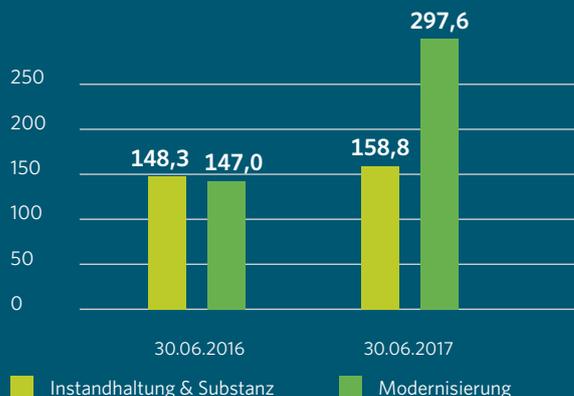
in Mio. €



Deutlicher Anstieg der Modernisierungsleistung

Investitionen

in Mio. €



Die Ist-Miete in €/m² stieg im Halbjahresvergleich um 3,9%, das FFO wuchs aufgrund der guten Entwicklung des Kerngeschäfts sowie der Einbeziehung der conwert-Akquisition um 18,0%.

Wir erwarten, dass sich diese positive Geschäftsentwicklung im zweiten Halbjahr fortsetzt und wir die für das Gesamtjahr prognostizierten Werte voll erreichen werden.

Organisches Mietenwachstum

Mietsteigerung organisch

in %



Leerstand investitions- bedingt leicht erhöht

Leerstandsquote

in %



Nettovermögen durch Perioden- ergebnis und Einbeziehung der conwert erhöht

EPRA NAV

in Mio. €



■ EPRA NAV je Aktie (€)

Anstieg des Immobilienvermögens durch Einbeziehung der conwert und Wertsteigerungen

Verkehrswert des Immobilienbestands

in Mio. €



Vonovia SE am Kapitalmarkt

Die Vonovia Aktie

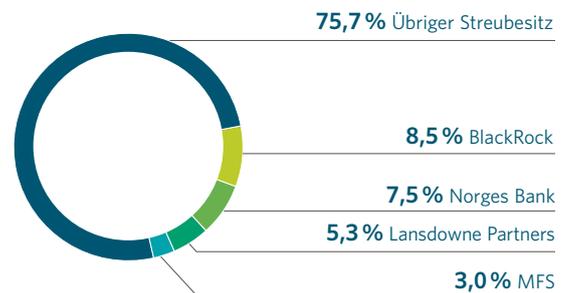
Das attraktive Risiko-Rendite-Profil von in Deutschland notierten Wohnungsgesellschaften im Allgemeinen und die gute Geschäftsentwicklung von Vonovia im Besonderen führten auch im 1. Halbjahr 2017 zu einer nachhaltigen Nachfrage nach Vonovia-Aktien. Im 1. Halbjahr 2017 stieg die Vonovia Aktie gegenüber dem Schlusskurs vom 30. Dezember 2016 um 12,5%, auf 34,77 €. Im gleichen Zeitraum verbesserte sich der DAX um 7,4% auf 12.325,12 Punkte. Der EPRA Europe legte um 2,9% auf 2.113,43 Punkte zu.

Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum 30. Juni 2017 rund 16,6 Mrd. €.

Aktionärsstruktur

Streubesitz und Verteilung wesentlicher Anteilseigner

(per 30.06.2017)



Kursentwicklung H1 2017

■ Vonovia SE ■ DAX ■ FTSE EPRA Europe. 31.12.2016 bis 30.06.2017

Quelle: FactSet

in %



Nach der Streubesitz-Definition der Deutschen Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank (Finanzministerium für den Staat Norwegen) nicht dem Freefloat zuzurechnen. Am 30. Juni 2017 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 92,5%.

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

Investor-Relations-Aktivitäten

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

Vonovia hat im 1. Halbjahr 2017 an insgesamt fünfzehn Investorenkonferenzen und 9 Roadshows an den wichtigen europäischen, nordamerikanischen und asiatischen Finanzmarktplätzen teilgenommen. Darüber hinaus führten unsere Unternehmensvertreter zahlreiche Einzelgespräche und Telefonkonferenzen mit Investoren und Analysten, um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren.

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

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

Capital Markets Day

Der diesjährige Capital Markets Day fand am 20. Juni 2017 im Vonovia Ruhrstadion in Bochum mit mehr als 50 Teilnehmern aus Deutschland, Europa und den USA statt.

Unter dem Motto „Blick in den Maschinenraum“ wurden die Themen modulares Bauen, Operative Plattform und Kundenservice sowie immobiliennahe Dienstleistungen behandelt. Die Besichtigung des modularen Bauprojektes auf der Imigstraße in Dortmund sowie die Besichtigung des Kundenservicecenters in Duisburg rundeten die Veranstaltung ab.

Analysteneinschätzungen

Innerhalb des ersten Halbjahrs verfassten 30 nationale und internationale Analysten Studien über Vonovia. Der durchschnittliche Zielkurs lag bei 37,80 €. Es sprachen 55 % eine Kauf-Empfehlung und 45 % eine Halten-Empfehlung aus. Eine Verkaufseinstufung für die Aktie lag nicht vor.

Informationen zur Aktie

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €
Gesamtaktienanzahl	476,5 Millionen
Grundkapital in €	476.460.248 €
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	VNA
Common Code	94567408
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt
Indizes & Gewichtung 30.06.2017	DAX (1,6 %), Stoxx Europe 600 (0,2%) MSCI Germany (1,4 %), GPR 250 World (1,3 %), FTSE EPRA/NAREIT Europe Index (7,8%)

Umfeldentwicklung

Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche – deutsche Wirtschaft an der Schwelle zur Hochkonjunktur

Nach einem schwungvollen Start ins Jahr läuft die Konjunktur nach Angaben des Instituts für Weltwirtschaft Kiel (IfW) weiter auf Hochtouren. Nachdem das Produzierende Gewerbe die Produktion zu Jahresbeginn kräftig ausgeweitet hat, zeichnet sich ab, dass die bereits angespannten Kapazitäten in Richtung Überauslastung gehen. Aufgrund der weiterhin sehr günstigen Finanzierungsbedingungen zieht die dynamische Baukonjunktur ebenfalls weiter an. Der ifo-Geschäftsklimaindex erreicht aktuell ein neues Allzeithoch, nachdem dieser im Mai bereits den bisherigen Höchstwert aus dem Jahr 2010 übertroffen hat. Die gute Stimmung beschleunigt unter anderem die Ausweitung der Unternehmensinvestitionen. Auch in anderen Wirtschaftsbereichen, insbesondere in den meisten Dienstleistungssektoren, setzt sich der Aufschwung fort, sodass sich nach einer steigenden Wirtschaftsleistung von 0,6% im 1. Quartal 2017 ein Plus von gut 0,6% im 2. Quartal 2017 abzeichnet.

Mit der wirtschaftlichen Vollauslastung ist aber auch das Risiko des Eintritts in eine zyklische Abwärtsbewegung verbunden. Der private Konsum nimmt im Vergleich zum Vorquartal zwar nochmal zu, insgesamt ist der Zuwachs jedoch verhaltener als im Vorjahr. Auch die allgemeinen wirtschaftspolitischen Risiken bleiben schwer abschätzbar. Vor allem die unklaren Bedingungen des EU-Austritts Großbritanniens und die Unsicherheit über die künftige Handelspolitik der großen Wirtschaftsmächte könnten das Wachstum

gefährden. Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) ist nach wie vor ultraexpansiv. Der Leitzins liegt weiterhin auf dem Rekordtief von 0,0%.

Am Arbeitsmarkt setzt sich die positive Gesamtentwicklung weiter fort: Nach Angaben des Statistischen Bundesamts lag die Zahl der Erwerbstätigen im Mai 2017 um 648.000 über dem Vorjahr. Die Bundesagentur für Arbeit veröffentlichte für Juni 2017 eine Arbeitslosenquote von 5,5%. Im Vergleich zum Vorjahr hat sie damit um 0,4 Prozentpunkte abgenommen.

Die Verbraucherpreisentwicklung zieht seit Ende letzten Jahres wieder leicht an. Im Juni 2017 liegt die Inflationsrate gemessen am Verbraucherpreisindex voraussichtlich bei 1,6%. Geprägt wird die Inflationsrate durch die Preisentwicklung bei Nahrungsmitteln und der Wohnungsmiete, während die Vormonate maßgeblich durch die Entwicklungen im Energiesektor beeinflusst wurden.

Angebotsmieten und Angebotspreise steigen in Deutschland weiter

Auch im 2. Quartal 2017 stiegen die Angebotsmieten in Deutschland weiter an – laut IMX, dem Preisindex des Immobilienportals ImmobilienScout24, von März 2017 auf April 2017 um 0,5 Prozentpunkte und von April 2017 auf Mai 2017 um 0,4 Prozentpunkte. Die Zuwächse bei Angebotspreisen für Eigentumswohnungen fielen erneut spürbar stärker als bei den Mieten aus. Die Preise für Eigentumswohnungen im

Bestand veränderten sich laut IMX im Vormonatsvergleich im April um 1,8 Prozentpunkte und im Mai um 1,7 Prozentpunkte. Der Preisindex für Neubauwohnungen erhöhte sich in denselben Zeiträumen um 1,4 Prozentpunkte und 1,1 Prozentpunkte. Damit lässt sich im Bundesdurchschnitt eine zuvor diskutierte mögliche Marktberuhigung derzeit nicht erkennen.

Nach Auskunft von F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH sind die wachstumsstarken Städte weiter durch eine starke Nachfrage nach Mietwohnungen und vor allem Kaufobjekten geprägt. Dabei gehe die Schere zwischen Preisen für Eigentumswohnungen an den Top 7-Standorten und der Mietentwicklung weiter und sehr deutlich auseinander. Allerdings spiele bei den Eigentumswohnungen die Selbstnutzung die dominante Rolle. Die für den Mietwohnungsmarkt viel wichtigeren Mehrfamilienhäuser weisen laut F+B bundesweit eine deutlich unterdurchschnittliche Preisdynamik aus. Das Verhältnis zwischen Kaufpreisen und Bestands- bzw. Neuvertragsmieten sei in diesem Segment unauffällig und nicht Besorgnis erregend.

Deutscher Wohninvestmentmarkt mit starkem Halbjahresergebnis

Im 1. Halbjahr 2017 wurden auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt rund 5,9 Mrd. € mit dem Handel von Wohnpaketen und Wohnanlagen ab 50 Wohneinheiten umgesetzt, berichtet das Immobilienberatungsunternehmen CBRE. Der Transaktionsumsatz liegt damit rund 22 % über dem Vorjahreszeitraum. Mit rund 1,9 Mrd. € wurde fast ein Drittel des Transaktionsvolumens in Projektentwicklungen investiert, das entspricht einer Steigerung von nahezu 40 % gegenüber dem Vorjahr. Die Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien seitens institutioneller Investoren und den auf dieses Segment spezialisierten Immobiliengesellschaften ist laut den Expertenangaben ungebrochen hoch. Topstandorte – insbesondere Berlin – werden von den Investoren favorisiert, einen Bedeutungsgewinn erfährt Nordrhein-Westfalen. Die anhaltend hohe Nachfrage sorgt für Renditekompression. CBRE erwartet für 2017 ein Transaktionsvolumen von deutlich über 13 Mrd. €.

Baufertigstellungen bleiben hinter Neubaubedarf zurück

Angesichts der hohen Zuwanderung in den letzten beiden Jahren ist die Wohnraumnachfrage sehr hoch. Experten rechnen mit einem Bedarf von mindestens 350.000 Wohnungen pro Jahr. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden im vergangenen Jahr bundesweit knapp 278.000 Wohnungen fertiggestellt. Das ist gegenüber dem Vorjahr ein Plus von rund 12 %. Trotzdem bleiben die Fertigstellungszahlen deutlich hinter dem tatsächlichen Bedarf zurück. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen könnte laut Deutsche Bank Research im Jahr 2017 erstmals auf 300.000 ansteigen. Damit würde der Nachfrageüberhang weiter wachsen.

Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2017

Gesamtentwicklung des Konzerns

Unsere Unternehmensstrategie setzen wir unverändert fort. Im Segment Bewirtschaftung haben wir unsere Modernisierungsaktivitäten und unsere Neubaumaßnahmen wie geplant ausgebaut. Im Segment Value-add Business (vormals „Extension“) haben wir den weiteren Ausbau unserer wohnungsnahen Dienstleistungen vorangetrieben. Im Segment Vertrieb führten wir die Strategie des selektiven Verkaufs weiter fort.

Das 1. Halbjahr 2017 entwickelte sich für Vonovia insgesamt sehr erfolgreich. Im 2. Quartal 2017 konnten wir nahtlos an den guten Start in das Geschäftsjahr anschließen und unsere führende Marktposition weiter ausbauen. Mit der Übernahme und Integration des conwert Immobilien-Portfolios stieg unser eigenes Wohnimmobilienportfolio auf 352.815 Wohnungen (H1 2016: 340.442) an.

Wesentliche Ereignisse

Im 1. Quartal 2017 erfolgte aufgrund des Vollzugs der conwert-Übernahme deren Erstkonsolidierung mit 208 Gesellschaften. Im Zuge der Schaffung der notwendigen Tauschaktien erhöhte sich das Eigenkapital netto um 89,7 Mio. €. Aus der Erstkonsolidierung resultierte ein Geschäfts- und Firmenwert in Höhe von 212,9 Mio. €. Mit der Erstkonsolidierung im 1. Quartal 2017 haben wir einen ersten wesentlichen Meilenstein der Integration der conwert erreicht und konnten die Grundlage für eine zielgerichtete Steuerung des akquirierten Portfolios schaffen.

Im Januar erfolgte die Ziehung von zwei EMTN-Anleihen in Höhe von jeweils 500 Mio. € (Coupons: 0,75 % und 1,75 %). Mit der anschließenden Ablösung der letzten großen ehemaligen GAGFAH-Finanzierung „Taurus“ im Februar 2017 haben wir ein Volumen von rund 1 Mrd. € getilgt.

Im 2. Quartal 2017 wurde die Umsetzung der organisatorischen Integration der conwert in die Vonovia-Organisation intensiviert. Weiterhin wurde durch die Vonovia SE ein Squeeze-Out Prozess hinsichtlich der ausstehenden conwert Anteile initiiert.

Am 27. Juni 2017 wurde die Verschmelzung der GAGFAH S.A. auf die Vonovia SE beschlossen. Damit haben wir eine wichtige Aufgabe für eine effizientere rechtliche Struktur von Vonovia umgesetzt.

Zum 30. Juni 2017 haben wir aufgrund der aktuellen Marktdynamik eine unterjährige Bewertung unseres Immobilienportfolios vorgenommen. Mit Blick auf die wesentlichen Standorte ergab sich eine Aufwertung des Wohnimmobilienportfolios von 1.164,7 Mio. €.

Schließlich haben wir im 2. Quartal 2017 einen Vertrag über den Erwerb des Portfolios der PROIMMO AG mit rund 1.000 Wohneinheiten geschlossen, der Vollzug der Akquisition erfolgt im 3. Quartal 2017.

Ertragslage

Die nachstehenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung der Ertragslage von Vonovia im 1. Halbjahr 2017 und deren Werttreiber.

Wesentliche Kennzahlen zur Ertragsentwicklung

in Mio. €	H1 2017	H1 2016	Veränderung in %	12M 2016
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.192,4	1.119,4	6,5	2.209,3
davon Mieteinnahmen Bewirtschaftung	833,2	774,7	7,6	1.538,1
Bereinigtes EBITDA Operations	607,6	558,1	8,9	1.094,0
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	573,5	535,6	7,1	1.046,2
Bereinigtes EBITDA Value-add Business	45,6	26,0	75,4	57,0
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	-11,5	-3,5	228,6	-9,2
FFO 1	457,7	387,8	18,0	760,8
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	701,9	850,5	-17,5	1.227,9
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	44,3	46,5	-4,7	92,5
EBITDA IFRS	651,4	543,9	19,8	1.083,7
Bereinigtes EBITDA	651,9	604,6	7,8	1.186,5
Monatliche Ist-Miete (€/m ²)	6,12	5,89	3,9	6,02
Durchschnittliche Fläche eigener Wohnungen im Berichtszeitraum (in Tsd m ²)	22.226	21.938	1,3	21.509
Durchschnittliche Anzahl eigener Wohnungen (Anzahl WE)	355.570	351.720	1,1	344.884
Leerstandsquote in %	2,9	2,8	0,1 pp	2,4
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung inkl. Neubau (€/m ²)	20,53	13,46	52,5	36,84
davon Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen (€/m ²)	7,14	6,76	5,6	14,88
davon Modernisierung inkl. Neubau (€/m ²)	13,39	6,70	99,8	21,96
Anzahl erworbener Einheiten	23.745	2.440	873,2	2.815
Anzahl verkaufter Einheiten	4.484	19.135	-76,6	26.631
davon Verkäufe Privatisierung	1.160	1.441	-19,5	2.701
davon Verkäufe Non-Core	3.324	17.694	-81,2	23.930
Mitarbeiter (Anzahl zum 30. Juni/31. Dezember)	8.257	6.909	19,5	7.437

Beim Vergleich der dargestellten Kennzahlen ist zu berücksichtigen, dass im ersten Halbjahr 2017 erstmalig die conwert-Akquisition mit ihrem Ergebnisbeitrag der Monate Januar bis Juni enthalten ist.

Die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung stiegen im Halbjahresvergleich von 1.119,4 Mio. € um 6,5 % auf 1.192,4 Mio. €. Maßgeblich für diesen Anstieg war die Entwicklung der Mieteinnahmen im Segment Bewirtschaftung. Sie stiegen von 774,7 Mio. € um 7,6 % auf 833,2 Mio. € an. Zu diesem Anstieg

der Mieteinnahmen trug das conwert-Portfolio mit 67,1 Mio. € bei.

Im Berichtszeitraum konnten wir unsere führende Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft unseres Kerngeschäfts, das **FFO 1** gegenüber dem 1. Halbjahr 2016 um 69,9 Mio. € oder 18,0 % von 387,8 Mio. € auf 457,7 Mio. € steigern. Maßgeblich dazu bei trug die positive Entwicklung des bereinigten EBITDA Operations. Es stieg von 558,1 Mio. € um 8,9 % auf 607,6 Mio. € an. Positive Zuwächse waren in beiden

Segmenten Bewirtschaftung und Value-add Business zu verzeichnen.

FFO 1

in Mio. €	H1 2017	H1 2016	Veränderung in %	12M 2016
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	833,2	774,7	7,6	1.538,1
Aufwendungen für Instandhaltung	-127,3	-119,0	7,0	-247,4
Operative Kosten	-132,4	-120,1	10,2	-244,5
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	573,5	535,6	7,1	1.046,2
Erträge Value-add Business	483,8	333,6	45,0	851,2
davon externe Erträge	80,1	56,7	41,3	108,1
davon interne Erträge	403,7	276,9	45,8	743,1
Operative Kosten	-438,2	-307,6	42,5	-794,2
Bereinigtes EBITDA Value-add Business	45,6	26,0	75,4	57,0
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	-11,5	-3,5	228,6	-9,2
Bereinigtes EBITDA Operations	607,6	558,1	8,9	1.094,0
Zinsaufwand FFO	-138,0	-162,8	-15,2	-322,7
Laufende Ertragsteuern FFO 1	-11,9	-7,5	58,7	-10,5
FFO 1	457,7	387,8	18,0	760,8

Im **Segment Bewirtschaftung** zeigte sich zum Ende des 1. Halbjahres 2017 weiterhin nahezu eine Vollvermietung unserer Wohnungen. Der Leerstand der Wohnungen lag aufgrund unseres umfangreichen Investitionsprogramms mit 2,9% leicht über dem Vergleichswert zum Ende des 1. Halbjahres 2016 von 2,8%. Die Mieteinnahmen stiegen im Halbjahresvergleich von 774,7 Mio. € um 7,6% auf 833,2 Mio. € an. Dies entspricht einer durchschnittlichen monatlichen Ist-Miete von 6,12 €/m² zum Ende des 1. Halbjahres 2017 gegenüber 5,89 €/m² zum Ende des 1. Halbjahres 2016 bzw. einer Gesamtsteigerung der Miete pro Quadratmeter von 3,9%. Die marktbedingte Steigerung der Mieten lag bei 1,7%. Darüber hinaus konnten wir durch Wohnwertverbesserungen im Rahmen unseres Modernisierungsprogramms einen Mietanstieg von

1,9% realisieren. Berücksichtigt man zudem die Mietsteigerung aus Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen, ergibt sich eine organische Mietsteigerung von 3,7%. Die entsprechende like-for-like Mietsteigerung betrug im 1. Halbjahr 2017 3,6%. Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im conwert-Portfolio lag zum Ende des Berichtszeitraums bei 5,93 €/m².

Im 1. Halbjahr 2017 haben wir unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsleistung wie geplant auf ein Volumen von 456,4 Mio. € deutlich ausgebaut (H1 2016: 295,3 Mio. €), getrieben durch eine Steigerung des Modernisierungsvolumens um 150,6 Mio. € auf 297,6 Mio. €. Im 1. Halbjahr 2017 entfiel ein Volumen in Höhe von 20,1 Mio. € auf Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen im conwert-Portfolio.

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	H1 2017	H1 2016	Veränderung in %	12M 2016
Instandhaltungsaufwand	127,3	119,0	7,0	247,4
Substanzwahrende Investitionen	31,5	29,3	7,5	72,7
Modernisierung	297,6	147,0	102,4	472,3
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen*	456,4	295,3	54,6	792,4

* Inkl. konzerninterner Gewinne H1 2017: 28,8 Mio. € (davon 1,0 Mio. € substanzwahrende Investitionen, davon 10,2 Mio. € Modernisierung); H1 2016: 20,1 Mio. € (davon 0,3 Mio. € substanzwahrende Investitionen, davon 3,2 Mio. € Modernisierung); Neubau H1 2017 13,7 Mio. € (enthalten in Modernisierungsmaßnahmen)

Bezogen auf die durchschnittliche Anzahl der im Berichtszeitraum bewirtschafteten Wohnungen bedeutet dies Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung von 20,53 € pro m² im 1. Halbjahr 2017 (H1 2016: 13,46 € pro m²).

Die operativen Kosten der Bewirtschaftung lagen im Wesentlichen akquisitionsbedingt mit 132,4 Mio. € um 10,2% über den Vergleichszahlen des 1. Halbjahres 2016 von 120,1 Mio. €. Insgesamt stieg das bereinigte EBITDA Bewirtschaftung von 535,6 Mio. € um 7,1% auf 573,5 Mio. € an.

Im **Segment Value-add Business** konnten wir unsere Ertragskraft weiter ausbauen. Insbesondere haben wir die Leistung unserer Handwerkerorganisation deutlich gesteigert und dadurch unsere Investitionen zur Bestandsverbesserung planmäßig umgesetzt. Des Weiteren konnten wir im 1. Halbjahr 2017 unsere Geschäftsaktivitäten in den Bereichen Wohneigentumsverwaltung, Versorgung unserer Mieter mit Kabelfernsehen, Messdienstleistungen sowie Versicherungs- und Wohnumfelddienstleistungen weiter ausbauen. In Summe betreut Vonovia Immobilien Treuhand als führender Immobiliendienstleister deutschlandweit nunmehr über 100.000 Einheiten, davon rund 11.400 am Standort Berlin.

Die Erträge aus den Value-add Business Aktivitäten stiegen insgesamt von 333,6 Mio. € um 45,0% auf 483,8 Mio. € an. Das bereinigte EBITDA Value-add Business verbesserte sich von 26,0 Mio. € deutlich auf 45,6 Mio. €.

Die EBITDA-Marge des Kerngeschäfts, ermittelt aus dem bereinigten EBITDA Operations im Verhältnis zu den Mieteinnahmen im Konzern, entwickelte sich im

Berichtszeitraum erneut positiv. Sie stieg von 71,9% auf 72,7% an.

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

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien lagen im 1. Halbjahr 2017 mit 701,9 Mio. € 17,5% unter dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2016 von 850,5 Mio. €. Dazu trugen in 2017 die Verkäufe aus dem conwert-Portfolio mit einem Volumen in Höhe von 406,4 Mio. € bei, wohingegen im Vorjahr die Verkäufe maßgeblich durch einen Paketverkauf von 13.570 Einheiten an die LEG geprägt waren. Insgesamt veräußerten wir im 1. Halbjahr 2017 4.484 Wohnungen (H1 2016: 19.135). Davon entfielen 1.160 auf Privatisierung (H1 2016: 1.441) und 3.324 auf Non-Core-/Non-Strategic (H1 2016: 17.694). Aus dem conwert-Portfolio veräußerten wir im 1. Halbjahr 2017 343 Wohnungen sowie 763 Gewerbeimmobilien.

Im Berichtszeitraum lag das bereinigte EBITDA Vertrieb mit 44,3 Mio. € 4,7% unter dem Vergleichswert von 46,5 Mio. €. Der Verkehrswert-Step-up Privatisierung lag mit 31,3% unter dem Vergleichswert von 34,5%. Hier wirkte sich die zum Jahresende 2016 erfolgte Aufwertung der Immobilien aus. Darüber hinaus wurden 100 Privatisierungen im Rahmen von Paketverkäufen realisiert. Läßt man diese Verkäufe unberücksichtigt, liegt der Verkehrswert-Step-up Privatisierung bei 32,5%.

Der Verkehrswert-Step-up Non-Core/Non-Strategic lag dagegen mit 4,3% über dem Vergleichswert von 3,5%.

Bereinigtes EBITDA Vertrieb

in Mio. €	H1 2017	H1 2016	Veränderung in %	12M 2016
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	701,9	850,5	-17,5	1.227,9
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-644,8	-792,2	-18,6	-1.107,7
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	57,1	58,3	-2,1	120,2
davon Privatisierung	34,0	34,2	-0,6	71,1
davon Non-Core/Non-Strategic	23,1	24,1	-4,1	49,1
Vertriebskosten	-12,8	-11,8	8,5	-27,7
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	44,3	46,5	-4,7	92,5

Die im bereinigten EBITDA insgesamt eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Berichtszeitraum 2017 mit 46,3 Mio. € 5,7% unter dem Vorjahreswert von 49,1 Mio. €, dies im Wesentlichen aufgrund geringerer

Aufwendungen für Abfindungen/Altersteilzeitprogramme. Die Akquisitions- und Integrationskosten stiegen aufgrund der conwert-Übernahme.

Sondereinflüsse

in Mio. €	H1 2017	H1 2016	Veränderung in %	12M 2016
Abfindungen/Altersteilzeitprogramme	7,1	16,7	-57,5	23,5
Geschäftsmodelloptimierung/Entwicklung neuer Geschäftsfelder	9,4	7,7	22,1	19,5
Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten*	28,9	23,2	24,6	48,3
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	0,9	1,5	-40,0	3,2
Summe Sondereinflüsse	46,3	49,1	-5,7	94,5

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

Das Finanzergebnis verbesserte sich mit -148,6 Mio. € gegenüber dem Vorjahr deutlich um 127,5 Mio. €. Dazu trug im Wesentlichen die im Laufe des Jahres 2016 erfolgte Rückführung von Finanzierungen bei. Zudem waren die Vorjahreszahlen durch Transaktionskosten

sowie Vorfälligkeitsentschädigungen im Zusammenhang mit der Rückzahlung von Portfoliofinanzierungen belastet. Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO 1 wie folgt ab:

Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

in Mio. €	H1 2017	H1 2016	Veränderung in %	12M 2016
Erträge aus Ausleihungen	0,9	1,0	-10,0	1,9
Zinserträge	23,4	10,4	125,0	14,1
Zinsaufwendungen	-172,9	-287,5	-39,9	-449,0
Finanzergebnis*	-148,6	-276,1	-46,2	-433,0
Anpassungen:				
Transaktionskosten	6,2	20,0	-69,0	21,5
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	2,9	68,8	-95,8	64,4
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-16,7	-13,0	28,5	-31,0
Derivate	-4,7	-0,5	840,0	12,9
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	4,4	5,9	-25,4	11,2
Zinsabgrenzungen	25,4	32,2	-21,1	-7,9
Sonstige Effekte	3,8	5,1	-25,5	0,6
Zinszahlungssaldo	-127,3	-157,6	-19,2	-361,3
Korrektur Zinsabgrenzungen	-25,4	-32,2	-21,1	7,9
Korrektur EMTN-Zinsen**	-	17,5	-100,0	21,1
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	12,9	9,5	35,8	9,6
Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern	1,8	-	100,0	-
Zinsaufwand FFO	-138,0	-162,8	-15,2	-322,7

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen

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

Bedingt durch Refinanzierungen und gesunkene Zinsen lag der Zinsaufwand FFO mit -138,0 Mio. € im 1. Halbjahr 2017 15,2 % unter dem Vorjahreswert von -162,8 Mio. €.

Im 1. Halbjahr 2017 betrug das **Periodenergebnis** 1.064,6 Mio. €. Es lag damit deutlich über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2016 von 147,9 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen auf das Halbjahresbewertungsergebnis, ein verbessertes Finanzergebnis sowie einen Anstieg der Vermietungserlöse zurückzuführen.

Überleitung Periodenergebnis/FFO

in Mio. €	H1 2017	H1 2016	Veränderung in %	12M 2016
Periodenergebnis	1.064,6	147,9	619,8	2.512,9
Finanzergebnis*	148,6	276,1	-46,2	433,0
Ertragsteuern	588,0	109,9	435,0	1.346,9
Abschreibungen	14,9	10,0	49,0	27,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-1.164,7	-	-	-3.236,1
= EBITDA IFRS	651,4	543,9	19,8	1.083,7
Sondereinflüsse	46,3	49,1	-5,7	94,5
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-32,9	21,1	-	17,9
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-12,9	-9,5	35,8	-9,6
= Bereinigtes EBITDA	651,9	604,6	7,8	1.186,5
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	-44,3	-46,5	-4,7	-92,5
= Bereinigtes EBITDA Operations	607,6	558,1	8,9	1.094,0
Zinsaufwand FFO**	-138,0	-162,8	-15,2	-322,7
Laufende Ertragsteuern FFO 1	-11,9	-7,5	58,7	-10,5
= FFO 1	457,7	387,8	18,0	760,8
Substanzwahrende Investitionen	-30,5	-29,1	4,8	-71,6
= AFFO	427,2	358,7	19,1	689,2
Laufende Ertragsteuern Vertrieb	-20,1	-25,0	-19,6	-29,5
FFO 2 (FFO 1 inkl. bereinigtes EBITDA Vertrieb/laufende Ertragsteuern Vertrieb)	481,9	409,3	17,7	823,8
FFO 1 pro Aktie in €***	0,96	0,83	15,4	1,63
AFFO pro Aktie in €***	0,90	0,77	16,5	1,48

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen

** Inkl. Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen

*** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.06.2017: 476.460.248, 30.06.2016: 466.000.624 und 31.12.2016: 466.000.624

Vermögenslage

Zum Ende des 1. Halbjahres 2017 lag der bereinigte NAV pro Aktie mit 33,10 €, 40,9 % über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2016 von 23,50 € sowie 7,6 % über dem Wert zum Jahresende 2016. Dies ist

im Wesentlichen auf die Neubewertung sowie den Zugang der conwert in 2017 zurückzuführen. Der EPRA NAV pro Aktie stieg von 29,34 € zum Ende des 1. Halbjahres 2016 auf 39,25 € Ende des 1. Halbjahres 2017. Ab dem Geschäftsjahr 2017 erfolgt keine Prognose des NAV.

Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung von IAS 40

in Mio. €	30.06.2017	30.06.2016	Veränderung in %	31.12.2016
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	13.368,0	10.305,5	29,7	12.467,8
Latente Steuern auf Investment Properties/zur Veräußerung gehaltene Immobilien	5.307,9	3.245,0	63,6	4.550,3
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	39,0	161,7	-75,9	44,4
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-12,1	-40,5	-70,1	-15,4
EPRA NAV	18.702,8	13.671,7	36,8	17.047,1
Goodwill	-2.931,8	-2.718,9	7,8	-2.718,9
Bereinigter NAV	15.771,0	10.952,8	44,0	14.328,2
EPRA NAV pro Aktie in €**	39,25	29,34	33,8	36,58
Bereinigter NAV pro Aktie in €**	33,10	23,50	40,9	30,75

* Bereinigt um Effekte aus Währungsswaps;

** Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 30.06.2017: 476.460.248; 30.06.2016: 466.000.624 und 31.12.2016: 466.000.624

Konzernbilanzstruktur

	30.06.2017		31.12.2016	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	34.366,7	96,8	30.459,8	93,7
Kurzfristige Vermögenswerte	1.154,3	3,2	2.062,3	6,3
Aktiva	35.521,0	100,0	32.522,1	100,0
Eigenkapital	15.275,1	43,0	13.888,4	42,7
Langfristige Schulden	17.057,9	48,0	16.229,1	49,9
Kurzfristige Schulden	3.188,0	9,0	2.404,6	7,4
Passiva	35.521,0	100,0	32.522,1	100,0

Das **Gesamtvermögen** des Konzerns stieg im Vergleich zum 31. Dezember 2016 um 2.998,9 Mio. € von 32.522,1 Mio. € auf 35.521,0 Mio. € im Wesentlichen aufgrund einer Erhöhung der **Investment Properties** um 3.515,4 Mio. € auf 30.495,7 Mio. €, wovon 2.404,2 Mio. € aus der Einbeziehung der conwert-Gruppe resultieren und 1.164,7 Mio. € aus der Halbjahresbewertung. Ferner stieg das Vermögen in Folge eines Anstiegs des **Geschäfts- und Firmenwertes** um 212,9 Mio. € als Konsequenz der Erstkonsolidierung der conwert-Gruppe. Das **kurzfristige Vermögen** verminderte sich im Wesentlichen durch den Rückgang der flüssigen Mittel um 1.162,7 Mio. € auf 378,1 Mio. € aufgrund der Zahlung der conwert-Barkomponente, der Bezahlung der Bardividende und der Rückzahlung des CMBS-

Taurus, gegenläufig wirkte der Zufluss aus der Januar-EMTN-Ziehung.

Der Gross-Asset-Value (**GAV**) des Immobilienvermögens beträgt zum 30. Juni 2017 30.819,9 Mio. €, dies entspricht 86,8 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 27.106,4 Mio. € oder 83,3 % zum Jahresende 2016.

Der Anstieg des **Eigenkapitals** um 1.386,7 Mio. € auf 15.275,1 Mio. € ist im Wesentlichen auf die Sachkapitalerhöhungen, die Erhöhung der Minderheiten als Folge der conwert-Übernahme sowie die Halbjahresbewertung der Immobilienbestände zurückzuführen.

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

Die **Eigenkapitalquote** beträgt damit 43,0% im Vergleich zu 42,7% am Jahresende 2016.

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

Der Anstieg der **kurzfristigen Schulden** ist wesentlich beeinflusst durch den Anstieg der kurzfristigen originären Finanzverbindlichkeiten. Dieser Anstieg resultiert wiederum aus der Umwidmung aus den langfristigen Verbindlichkeiten aufgrund der Fälligkeit innerhalb der nächsten 12 Monate.

Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Aufgrund der im ersten Halbjahr bereits erkennbaren bundesweiten Marktdynamik wurde für rund zwei Drittel des Portfolios eine neue Bewertung veranlasst. Diese führte zu einem Ergebnis aus Bewertung in Höhe von 1.164,7 Mio. €. Die Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties werden ausführlich im Konzernanhang erörtert (Kapitel 9).

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellen sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	H1 2017	H1 2016
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	475,4	432,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.179,0	318,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-459,1	-748,9
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1.162,7	2,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	1.540,8	3.107,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	378,1	3.109,9

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** beträgt für das erste Halbjahr 475,4 Mio. € im Vergleich zu 432,9 Mio. € für den Vergleichszeitraum des Vorjahres 2016. Die Steigerung ist im Wesentlichen auf die Verbesserung des operativen Ergebnisses EBITDA IFRS insbesondere durch die Einbeziehung des akquirierten conwert-Portfolios zurückzuführen.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für das erste Halbjahr 2017 eine Netto-Auszahlung in Höhe von 1.179,0 Mio. €, die hauptsächlich aus der Bezahlung der Barkomponente aus der conwert-Übernahme herrührt. Die Auszahlungen für Ankäufe und Modernisierungen von Immobilienbeständen betragen 422,5 Mio. €, gegenläufig konnten Einnahmen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 687,3 Mio. € vereinbart werden.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** ist geprägt durch die Refinanzierungsmaßnahmen des ersten Halbjahres 2017, und zwar durch die Einzahlungen aufgrund der EMTN-Ziehungen und der Neuaufnahme von Hypothekendarlehen (Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau) in Höhe von insgesamt 1.161,6 Mio. €. Gegenläufig erfolgten Auszahlungen durch reguläre und außerplanmäßige Tilgungen (im Wesentlichen CMBS-Taurus) in Höhe von 1.413,7 Mio. € sowie für Transaktions- und Finanzierungskosten. Dividendenzahlungen erfolgten in Höhe von insgesamt

271,8 Mio. € sowie Zinszahlungen in Höhe von 130,1 Mio. €.

Die **Netto-Verminderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** im ersten Halbjahr 2017 betrug 1.162,7 Mio. €.

Finanzierung

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor´s lautet unverändert für das

„Long-Term Corporate Credit Rating“ auf ‚BBB+‘ mit stabilem Ausblick und für das „Short-Term Corporate Credit Rating“ auf ‚A-2‘. Im Gleichklang dazu lautet die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen ‚BBB+‘.

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

Fälligkeitsstruktur

am 30.06.2017 in Mio. €



Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtsstichtag eingehalten.

in Mio. €	30.06.2017	30.06.2016	Veränderung in %	31.12.2016
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	14.257,6	15.058,6	-5,3	13.371,0
Fremdwährungseffekte	-137,2	-161,6	-15,1	-209,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-378,1	-3.109,9	-87,8	-1.540,8
Net debt	13.742,3	11.787,1	16,6	11.620,3
Forderungen aus Verkäufen	-180,0	-266,8	-32,5	-135,4
Bereinigtes Net Debt	13.562,3	11.520,3	17,7	11.484,9
Verkehrswert des Immobilienbestands	30.830,2	23.794,1	29,6	27.115,6
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	564,6	514,4	9,8	503,1
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	31.394,8	24.308,5	29,2	27.618,7
LTV	43,2%	47,4%	-4,2 pp	41,6%

in Mio. €	30.06.2017	30.06.2016	Veränderung in %	31.12.2016
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	14.257,6	15.058,6	-5,3	13.371,0
Summe Aktiva	35.521,0	30.941,0	14,8	32.522,1
LTV Bond Covenants	40,1%	48,7%	-8,6 pp	41,1%

Chancen und Risiken

Zusätzlich zu den im zusammengefassten Lagebericht des Geschäftsjahres 2016 dargestellten Chancen und Risiken sind für den Zwischenabschluss zum 30. Juni 2017 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.

Erwartete Entwicklung im weiteren Geschäftsjahr

Gesamtwirtschaft: Die wirtschaftliche Expansion wird sich weiter stabilisieren

Nachdem die deutsche Wirtschaft auch im 2. Quartal 2017 auf Hochtouren läuft, deuten die volkswirtschaftlichen Indikatoren auf eine weitere Fortsetzung des Wachstums hin. Nach Angaben des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) wird das BIP im Verlauf von 2017 um voraussichtlich 1,7% zulegen, wobei die etwas niedrigere Zuwachsrate ausschließlich auf die geringere Anzahl an Werktagen zurückzuführen ist. Der private Verbrauch wird aufgrund der durch den ölpreisbedingten Anstieg geschwächten Kaufkraft deutlich langsamer expandieren. Der öffentliche Konsum dürfte infolge nicht weiter ansteigender Ausgaben im Zuge der Flüchtlingsmigration nicht mehr so rasch ausgeweitet werden. Stattdessen werden nach Einschätzung des IfW die Investitionen der entscheidende Motor des anhaltenden Aufschwungs sein, was vor allem auf die weiter expandierenden Bauinvestitionen zurückzuführen ist. Aber auch die Ausrüstungsinvestitionen dürften wieder zulegen, nachdem sich diese aufgrund des unsicheren internationalen Umfelds zuletzt etwas langsamer entwickelten. Mit den Unsicherheiten auf wichtigen Absatzmärkten wie den Vereinigten Staaten und dem Vereinigten Königreich ging auch der Außenhandel zurück. Doch mit der sukzessiven Belebung der Weltkonjunktur rechnet

das IfW in den nächsten zwei Jahren wieder mit einer kräftigen Expansion der Ex- und Importe, wobei der binnenwirtschaftlich getriebene Aufschwung die Importe nach einem verhaltenen Jahresauftakt deutlich stärker steigen lassen dürfte als die Exporte.

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

Dennoch nehmen vor dem Hintergrund der zunehmenden Überauslastung auch Abwärtsrisiken zu. Risiken für das prognostizierte Wachstum bestehen laut IfW im Zusammenhang mit der expansiven Geldpolitik der EZB und den daraus entstehenden Gefahren für die Finanzmarktstabilität, einem kräftigen Anstieg des Rohölpreises sowie der großen Heterogenität im EU-Raum und den damit verbundenen strukturellen Bedrohungen für die Währungsunion. Auch bleibt abzuwarten, inwieweit die von Präsident Trump geforderten protektionistischen Maßnahmen umgesetzt werden, was ein Risiko für das globale Handelssystem bedeuten würde.

Wohnungsmarkt: Weiterhin hohe Nachfrage und Mietanstieg in Deutschland erwartet

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt erlebt seinen längsten Aufschwung der Nachkriegsgeschichte, berichten die Experten von Scope Investor Services (Scope). Es bestehen gerade in Metropolen und Wachstumsstädten angespannte Mietmärkte aber auch lokale Preisüberhitzungen an Märkten für Eigentumswohnungen. Anspannungen und Übertreibungen bleiben laut Scope vorerst bestehen. Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind robust, die Zahl der Privathaushalte wird weiter ansteigen und die Wohnungsmarktnachfrage ankurbeln. Der Markt strebte nur langsam mit allmählich zunehmender Bautätigkeit einem größeren Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage entgegen. Nach Einschätzungen von Savills sind die Rahmenbedingungen am deutschen Wohnungsmarkt aus Investorensicht weiterhin gut. Wegen hoher Nachfrage werden die Mieten auch im laufenden Jahr weiter steigen, es sei denn, es käme zu deutlichen regulatorischen Eingriffen seitens des Staates, welche die Mietentwicklung bremsen. Langfristig positive Wachstumsperspektiven versprechen laut Savills weiter die großen Metropolregionen. Investoren sollten hier neben Kernstädten auch deren Umland im Blick haben. ImmobilienScout24 hält neben steigenden Angebotsmieten auch weiterhin im Bundesdurchschnitt steigende Preise für Bestands- und Neubauwohnungen für wahrscheinlich. Die Landesbausparkassen erwarten bis zum Jahresende Preisanstiege zwischen 3 und 5% auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt. Wohneigentum bleibt laut DB Research erschwinglich. Dabei gibt es jedoch ausgeprägte regionale Unterschiede.

Nach Angaben des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln im Rahmen einer Studie im Auftrag der gif - Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. und anderer sind die für alle Anlageformen seit 2010 stark gestiegenen Immobilienpreise von fundamentaler Bedeutung. Insbesondere die Preise für Wohnimmobilien in Großstädten ragen heraus. Allerdings sei eine spekulative Blase nach wie vor unwahrscheinlich. Die Preisentwicklung sei gut erklärbar und das Finanzierungsverhalten habe sich kaum verändert. Zu beachten sei jedoch, dass Zinsen, Konjunktur und Nachfrage derzeit äußerst günstige Rahmenbedingungen bilden und Marktkorrekturen bei einem oder mehreren dieser Faktoren in den nächsten

Jahren wahrscheinlich seien. Der empirica-Blasenindex ist zum 1. Quartal 2017 nicht weiter gestiegen, es existiert bundesweit derzeit keine klassische Preisblase. Mieten und Kaufpreise wachsen in 230 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang: in 155 Kreisen zeigt der Blasenindex eine mäßige bis hohe Gefahr.

Angesichts des vielerorts deutlich gestiegenen Mietniveaus gibt es im Vorfeld der Bundestagswahl Rufe nach stärkerer Regulierung des Wohnungsmarkts. Die aus Eigentümersicht bedeutsamste neu eingeführte Regulierungsmaßnahme, die Mietpreisbremse, gilt in mehr als 300 Gemeinden in zwölf Bundesländern. In Mecklenburg-Vorpommern wurde die Landesregierung beauftragt, das Instrument möglichst bald einzuführen. Nach den Landtagswahlen in Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein steht die Mietpreisbremse dort auf der Kippe, wie sich aus den Koalitionsverträgen ergibt.

Geschäftsausblick

Für Vonovia war das 1. Halbjahr 2017 insgesamt sehr erfolgreich. Mit dem Ausbau unseres Investitionsprogramms, der weiteren Steigerung der Effizienz bei der Bewirtschaftung unserer Immobilien und der Ausweitung des Value-add Business haben wir unsere Unternehmensstrategie konsequent umgesetzt. Gestärkt durch den conwert Ankauf konnten wir unsere führende Marktposition weiter ausbauen.

Wir gehen davon aus, dass sich die positive Geschäftsentwicklung in den nächsten Quartalen fortführen lässt und dass wir unsere bisher veröffentlichten Prognoseziele erreichen werden. Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung im deutschen Wohnungsmarkt, welche sich bereits im 1. Halbjahr 2017 in der Aufwertung unserer Bestände gezeigt hat, erwarten wir auch im 2. Halbjahr 2017 eine weitere Wertsteigerung unserer Investment Properties und damit auch eine weitere Steigerung des NAV.

Unsere Prognose basiert auf der aktuell für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten Vorschau, die sowohl die ursprüngliche Gesamtplanung für das Geschäftsjahr 2017 als auch die aktuelle Geschäftsentwicklung sowie mögliche Chancen und Risiken berücksichtigt. Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung

des Konzerns bestehen. Diese sind im Kapitel Chancen und Risiken beschrieben. Die Prognose wurde in Übereinstimmung mit den im Jahresabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen und den im Lagebericht an anderer Stelle beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen.

Für das Geschäftsjahr 2017 bestätigen wir unsere bisherige Prognose für die bedeutendsten Leistungskennzahlen:

	Ist 2016	Prognose 2017*	Aktuelle Prognose 2017 Quartalsmitteilung Q1 2017	Aktuelle Prognose 2017 Zwischenfinanzbericht H1 2017
Bereinigter NAV/Aktie	30,75 €	31-32 €	ausgesetzt	ausgesetzt
EPRA NAV/Aktie	36,58 €	37-38 €	ausgesetzt	ausgesetzt
FFO 1	760,8 Mio. €	830-850 Mio. €	900-920 Mio. €	900-920 Mio. €
FFO 1/Aktie	1,63 €	1,78-1,82 €	rd. 1,88 €	1,86-1,90 €
CSI	Steigerung um 8 %	Vergleichbarer CSI wie 2016	Vergleichbarer CSI wie 2016	Vergleichbarer CSI wie 2016
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	1.538 Mio. €	1.530-1.550 Mio. €	1.660-1.680 Mio. €	1.660-1.680 Mio. €
Organische Mietsteigerung	3,3 %	Steigerung um 3,5-3,7 %	Steigerung um 3,8-4,0 %	Steigerung um 3,8-4,0 %
Leerstandsquote	2,4 %	< 2,5 %	< 2,5 %	< 2,5 %
Instandhaltung inkl. substanz- wahrende Investitionen	320,1 Mio. €	rd. 340 Mio. €	rd. 340 Mio. €	rd. 340 Mio. €
Modernisierung	472,3 Mio. €	700-730 Mio. €	rd. 730 Mio. €	rd. 730 Mio. €
Anzahl Wohnungsverkäufe Privatisierung	2.701	rd. 2.300	rd. 2.300	rd. 2.300
Step-up Privatisierung	36,2 %	rd. 35 %	rd. 30 %	rd. 30 %
Anzahl Wohnungsverkäufe Non-Core	23.930	opportunistischen Verkauf fortsetzen	opportunistischen Verkauf fortsetzen	opportunistischen Verkauf fortsetzen
Step-up Non-Core	5,4 %	> 0 %	> 0 %	> 0 %

* Gemäß Konzernlagebericht 2016 ohne conwert

Düsseldorf, den 25. Juli 2017

Der Vorstand

Verkürzter Konzern- zwischen- abschluss

22	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
23	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
24	Konzernbilanz
26	Konzern-Kapitalflussrechnung
28	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
30	Konzernanhang

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016	01.04.- 30.06.2017	01.04.- 30.06.2016
Erlöse aus der Vermietung		1.171,6	1.100,0	584,9	543,4
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		20,8	19,4	10,8	10,1
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	3	1.192,4	1.119,4	595,7	553,5
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		701,9	850,5	209,7	160,0
Buchwert der veräußerten Immobilien		-664,9	-830,4	-188,2	-147,4
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		53,1	17,0	43,7	11,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	4	90,1	37,1	65,2	24,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	5	1.164,7	-	1.164,7	-
Aktivierete Eigenleistungen		199,5	125,0	114,1	75,6
Materialaufwand	6	-569,5	-506,6	-295,2	-262,5
Personalaufwand		-207,6	-184,6	-105,6	-91,7
Abschreibungen		-14,9	-10,0	-7,8	-5,6
Sonstige betriebliche Erträge		51,5	49,8	25,0	26,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-124,4	-106,4	-64,7	-49,1
Finanzerträge	7	43,7	21,6	36,4	12,1
Finanzaufwendungen	8	-172,9	-287,5	-88,9	-146,7
Ergebnis vor Steuern		1.652,6	257,8	1.438,9	135,8
Ertragsteuern		-588,0	-109,9	-505,0	-67,1
Periodenergebnis		1.064,6	147,9	933,9	68,7
davon entfallen auf:					
Anteilseigner von Vonovia		993,2	110,0	876,6	53,5
Hybridkapitalgeber von Vonovia		14,8	14,8	7,4	7,4
Nicht beherrschende Anteilseigner		56,6	23,1	49,9	7,8
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €		2,12	0,24	1,87	0,12

Konzern- Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016	01.04.- 30.06.2017	01.04.- 30.06.2016
Periodenergebnis	1.064,6	147,9	933,9	68,7
Cashflow Hedges				
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-51,4	-118,3	-50,9	8,6
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	18,7	19,2	17,7	-12,8
Realisierte Gewinne/Verluste	78,4	67,5	60,7	26,5
Steuern auf Veränderung der realisierten Gewinne/Verluste	-26,0	-17,2	-20,1	-6,8
Summe	19,7	-48,8	7,4	15,5
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Änderungen der Periode	61,7	107,3	44,4	53,9
Steuern auf Änderungen der Periode	-1,1	-1,8	-0,8	15,5
Summe	60,6	105,5	43,6	69,4
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können	80,3	56,7	51,0	84,9
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen				
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	15,6	-65,3	11,6	-34,3
Steuereffekt	-5,2	21,7	-3,9	11,4
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	10,4	-43,6	7,7	-22,9
Sonstiges Ergebnis	90,7	13,1	58,7	62,0
Gesamtergebnis	1.155,3	161,0	992,6	130,7
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Vonovia	1.083,7	124,0	935,1	116,1
Hybridkapitalgeber von Vonovia	14,8	14,8	7,4	7,4
Nicht beherrschende Anteilseigner	56,8	22,2	50,1	7,2

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

Konzernbilanz

in Mio. €	Erläuterungen	30.06.2017	31.12.2016
Aktiva			
Immaterielle Vermögenswerte	2	2.957,8	2.743,1
Sachanlagen		130,5	115,7
Investment Properties	9	30.495,7	26.980,3
Finanzielle Vermögenswerte		648,4	585,9
Sonstige Vermögenswerte		109,4	15,2
Latente Steueransprüche		24,9	19,6
Langfristige Vermögenswerte		34.366,7	30.459,8
Vorräte		5,8	5,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		220,7	164,4
Finanzielle Vermögenswerte		102,1	153,2
Sonstige Vermögenswerte		165,1	102,7
Laufende Ertragsteueransprüche		28,4	34,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		378,1	1.540,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		254,1	61,6
Kurzfristige Vermögenswerte		1.154,3	2.062,3
Summe Aktiva		35.521,0	32.522,1

in Mio. €	Erläuterungen	30.06.2017	31.12.2016
Passiva			
Gezeichnetes Kapital		476,5	466,0
Kapitalrücklage		5.673,4	5.334,9
Gewinnrücklagen		7.136,3	6.665,4
Sonstige Rücklagen		81,8	1,5
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia		13.368,0	12.467,8
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		1.021,4	1.001,6
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia und der Hybridkapitalgeber		14.389,4	13.469,4
Nicht beherrschende Anteile		885,7	419,0
Eigenkapital	10	15.275,1	13.888,4
Rückstellungen		595,4	607,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		0,6	1,3
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	11	11.771,1	11.643,4
Derivate		18,0	19,1
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing		94,5	94,7
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		4,9	9,9
Sonstige Verbindlichkeiten		80,8	83,3
Latente Steuerschulden		4.492,6	3.769,5
Langfristige Schulden		17.057,9	16.229,1
Rückstellungen		360,8	370,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		123,5	138,8
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	11	2.486,5	1.727,6
Derivate		29,9	57,5
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing		11,2	4,5
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		0,4	2,7
Sonstige Verbindlichkeiten		175,7	102,7
Kurzfristige Schulden		3.188,0	2.404,6
Schulden		20.245,9	18.633,7
Summe Passiva		35.521,0	32.522,1

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

Konzern- Kapitalflussrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016
Periodenergebnis		1.064,6	147,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties		-1.164,7	-
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	4	-53,1	-17,0
Abschreibungen		14,9	10,0
Zinsaufwendungen/-erträge		148,7	275,7
Ertragsteuern		588,0	109,9
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		-37,0	-20,1
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-0,1	-0,4
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		2,2	-0,1
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		-66,1	-61,6
Ertragsteuerzahlungen		-22,0	-11,4
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		475,4	432,9
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		687,3	905,4
Einzahlungen aus Abgängen von sonstigen Vermögenswerten		0,5	0,9
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties		-422,5	-170,1
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte		-34,2	-421,2
Auszahlungen (im Vorjahr: Einzahlungen) aus dem Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel	2	-1.412,9	0,3
Zinseinzahlungen		2,8	2,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-1.179,0	318,0

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE und nicht beherrschende Anteilseigner	10	-271,8	-445,2
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	11	1.161,6	1.043,0
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	11	-1.413,7	-1.046,3
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen		-9,4	-13,6
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten		-34,6	-126,5
Auszahlungen für den Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen		-9,0	-
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Unternehmen		247,9	-
Zinsauszahlungen		-130,1	-160,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-459,1	-748,9
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-1.162,7	2,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		1.540,8	3.107,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende¹⁾		378,1	3.109,9

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

¹⁾ davon mit Verfügungsbeschränkungen 55,5 Mio. € (30.06.2016: 78,0 Mio. €)

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinn- rücklagen	Sonstige Rücklagen	
				Reklassifizierungsfähig	
				Cashflow Hedges	Zur Veräuße- rung verfügbare finanzielle Vermögenswerte
Stand 1. Januar 2016	466,0	5.892,5	4.309,9	-48,3	0,4
Periodenergebnis			110,0		
Sonstiges Ergebnis					
Änderungen der Periode			-42,7	-99,1	105,5
Ergebniswirksame Reklassifizierung				50,3	
Gesamtergebnis			67,3	-48,8	105,5
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-438,0		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		-1,1	0,1		
Stand 30. Juni 2016	466,0	5.891,4	3.939,3	-97,1	105,9
Stand 1. Januar 2017	466,0	5.334,9	6.665,4	-93,2	94,7
Periodenergebnis			993,2		
Sonstiges Ergebnis					
Änderungen der Periode			10,2	-32,7	60,6
Ergebniswirksame Reklassifizierung				52,4	
Gesamtergebnis			1.003,4	19,7	60,6
Kapitalerhöhung	10,5				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		342,1			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-2,0			-
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-525,1		
Erwerb conwert		-	-		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung ¹⁾		-1,6	-7,4		
Stand 30. Juni 2017	476,5	5.673,4	7.136,3	-73,5	155,3

¹⁾ Die wesentlichen Änderungen in der ergebnisneutralen Eigenkapitalveränderung betreffen gesellschaftsrechtliche Änderungen (Anteilsverkäufe) im Rahmen der Vorbereitung der Verschmelzung der GAGFAH S.A. mit der Vonovia SE

Summe	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	Eigenkapital der Hybridkapitalgeber von Vonovia	Eigenkapital der Anteilseigner und der Hybridkapitalgeber von Vonovia	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
-47,9	10.620,5	1.001,6	11.622,1	244,8	11.866,9
	110,0	14,8	124,8	23,1	147,9
6,4	-36,3		-36,3	-0,9	-37,2
50,3	50,3		50,3		50,3
56,7	124,0	14,8	138,8	22,2	161,0
	-438,0		-438,0		-438,0
	-1,0	5,0	4,0	4,4	8,4
8,8	10.305,5	1.021,4	11.326,9	271,4	11.598,3
1,5	12.467,8	1.001,6	13.469,4	419,0	13.888,4
	993,2	14,8	1.008,0	56,6	1.064,6
27,9	38,1		38,1	0,2	38,3
52,4	52,4		52,4		52,4
80,3	1.083,7	14,8	1.098,5	56,8	1.155,3
	10,5	-	10,5		10,5
	342,1		342,1		342,1
	-2,0		-2,0		-2,0
	-525,1		-525,1	-	-525,1
	-		-	129,4	129,4
	-9,0	5,0	-4,0	280,5	276,5
81,8	13.368,0	1.021,4	14.389,4	885,7	15.275,1

Konzernanhang

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. Juni 2017 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.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2016 zugrunde lagen. Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzernzwischenabschlusses von Vonovia zum 30. Juni 2017 ein gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 verkürzter Berichtsumfang gewählt.

Sämtliche Schätzungen, Annahmen, Wahlrechts- und Ermessensausübungen sind unverändert zum letzten Konzernabschluss vom 31. Dezember 2016.

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

2 Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse

Akquisition der conwert Immobilien Invest SE

Im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots vom 17. November 2016 der Vonovia SE an die Aktionäre der conwert Immobilien Invest SE, Wien (conwert), wurden nach dem Ablauf der Annahmefrist am 19. Dezember 2016 insgesamt 72.902.498 Aktien oder 71,54 % angedient, davon 682.852 im Rahmen eines alternativen Tauschangebotes. Das entspricht 339.135 neu zu schaffenden Vonovia Aktien.

Der Erwerbszeitpunkt, an dem die Vonovia SE die Beherrschung über die conwert-Gruppe erlangt hat, war der 10. Januar 2017. An diesem Tag erfolgte die Eintragung der Sachkapitalerhöhung der Vonovia SE aus genehmigtem Kapital durch das Amtsgericht Düsseldorf in das Handelsregister, welche als aufschiebende Vollzugsbedingung des Übernahmeangebotes formuliert war. Bei der Transaktion handelt es sich um einen Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3.

Gemäß § 19 Abs. 3 UebG verlängerte sich die Annahmefrist um drei Monate ab Bekanntgabe des Ergebnisses noch bis zum 23. März 2017 (Nachfrist) für diejenigen Inhaber von Beteiligungspapieren, die bisher das Angebot nicht angenommen haben. Den conwert-Aktionären, die dieses Angebot annehmen wollten, wurde analog der ersten Andienungsfrist die Möglichkeit eingeräumt, zwischen einem Barangebot (eine Zahlung des Barkaufpreises von 16,16 € je conwert-Aktie) und einem alternativen Tauschangebot (74 Vonovia-Aktien je 149 conwert-Aktien) zu wählen.

Am 23. März 2017 endete die verlängerte Annahmefrist, in deren Zuge 21.965.224 weitere conwert-Aktien angedient wurden. Davon wurden 4.947.554 Aktien im Tausch gegen Vonovia Aktien angedient. Das entspricht 2.457.177 neu zu schaffenden Vonovia Aktien. Die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister erfolgte am 31. März 2017. Es handelt sich um eine mit dem eigentlichen Anteilsverkauf zusammenhängende Transaktion (linked transaction). Somit ist das Ergebnis der Nachfrist bei der Kaufpreisallokation zum Erwerbsstichtag bei der übertragenen Gegenleistung und dem daraus resultierenden Goodwill zu berücksichtigen.

Die übertragene Gegenleistung für den Erwerb der insgesamt 93,09 % der Aktien am Grundkapital der conwert-Gruppe setzt sich wie folgt zusammen:

in Mrd. €

Netto-Barkaufpreiskomponente	1,44
Eigenkapitalinstrumente	0,09
Gesamtgegenleistung	1,53

Im Rahmen der ersten Andienung bezieht sich die Aktienkomponente auf 339.135 nennwertlose Stückaktien aus der Sachkapitalerhöhung der Vonovia SE, die durch die Vonovia SE gegen die conwert-Aktien eingetauscht wurden. Diese Aktienkomponente wurde mit dem XETRA-Schlusskurs in Höhe von 31,48 € je Aktie vom 10. Januar 2017 bewertet und beträgt 10,7 Mio. €.

Im Rahmen der verlängerten Annahmefrist bezieht sich die Aktienkomponente auf 2.457.177 nennwertlose Stückaktien aus der Sachkapitalerhöhung der Vonovia SE, die durch die Vonovia SE gegen die conwert-Aktien eingetauscht wurden. Diese Aktienkomponente wurde mit dem XETRA-Schlusskurs in Höhe von 32,59 € je Aktie vom 23. März 2017 bewertet und beträgt 80,1 Mio. €.

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

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

in Mrd. €

Investment Properties	2,47
Liquide Mittel	0,03
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,35
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	0,15
Summe Vermögenswerte	3,00
Nicht beherrschende Anteile	0,13
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	1,23
Latente Steuerschulden	0,16
Sonstige Passiva zu Zeitwerten	0,16
Summe Schulden	1,68
Nettovermögen zu Zeitwerten	1,32
Gegenleistung	1,53
Goodwill	0,21

Der Goodwill repräsentiert Synergien aus der künftigen Integration der conwert-Gruppe.

Von den erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind zum Erwerbszeitpunkt voraussichtlich 19,8 Mio. € uneinbringlich. Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug 110,7 Mio. €. Der Nettobuchwert, der dem beizulegenden Zeitwert entspricht, beträgt 90,9 Mio. €.

Seit Januar 2017 erzielte die conwert-Gruppe Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 94,9 Mio. € sowie einen Ergebnisbeitrag im Sinne des Ergebnisses vor Bewertung von Investment Properties, Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA IFRS) in Höhe von 45,1 Mio. €, die bereits im IFRS Konzernabschluss von Vonovia enthalten sind.

Im Geschäftsjahr 2017 sind Transaktionskosten in Höhe von 4,7 Mio. € entstanden, wovon 3,0 Mio. € erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst wurden. Darüber hinaus wurden weitere Transaktionskosten in Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung erfolgsneutral unter Berücksichtigung latenter Steuern mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Insgesamt werden ab dem Erwerbszeitpunkt 118 inländische und 90 ausländische Gesellschaften der conwert-Gruppe neu in den Konsolidierungskreis einbezogen.

Erläuterungen zur Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

Die Vorjahreszahlen sind aufgrund der im 1. Quartal 2017 erfolgten Akquisitionen nur bedingt vergleichbar.

3 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016
Mieteinnahmen	835,4	776,7
Betriebskosten	336,2	323,3
Erlöse aus der Vermietung	1.171,6	1.100,0
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	20,8	19,4
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.192,4	1.119,4

4 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	251,6	142,4
Buchwert der veräußerten Investment Properties	-214,6	-122,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	37,0	20,1
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	450,3	708,1
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-450,3	-708,1
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	53,1	17,0
Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	53,1	17,0
	90,1	37,1

Die Wertanpassung von zur Veräußerung gehaltenen Investment Properties, für die ein Kaufvertrag geschlossen, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zum 30. Juni 2017 zu einem positiven Ergebnis von 53,1 Mio. € (1. Halbjahr 2016: 17,0 Mio. €).

5 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die Bewertung der Investment Properties führte zum 30. Juni 2017 zu einem positiven Ergebnis in Höhe von 1.164,7 Mio. € (1. Halbjahr 2016: 0,0 Mio. €) (siehe Erläuterungen Kapitel (g) Investment Properties).

6 Materialaufwand

in Mio. €	01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016
Aufwendungen für Betriebskosten	317,5	310,8
Aufwendungen für Instandhaltung	204,0	155,2
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	48,0	40,6
	569,5	506,6

8 Finanzaufwendungen

in Mio. €	01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	153,8	172,8
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	1,7	19,6
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-16,7	-13,0
Effekte aus der Bewertung von Swaps	9,9	6,8
Transaktionskosten	6,2	20,0
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen	2,9	68,8
Zinsaufwand gewährte Andienungsrechte/Ausgleichsansprüche	7,6	2,2
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	4,6	5,9
Sonstige Finanzaufwendungen	2,9	4,4
	172,9	287,5

7 Finanzerträge

in Mio. €	01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016
Erträge aus übrigen Beteiligungen	19,4	10,2
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,9	1,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23,4	10,4
	43,7	21,6

Die Erträge aus übrigen Beteiligungen beinhalten in Höhe von 12,9 Mio. € (1. Halbjahr 2016: 9,5 Mio. €) Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen und darüber hinaus 6,3 Mio. € (1. Halbjahr 2016: 0,6 Mio. €) Finanzerträge aus der Vereinnahmung der Gewinnbeteiligung an der AVW GmbH & Co. KG, Hamburg, für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr.

Erläuterungen zur Konzernbilanz

9 Investment Properties

in Mio. €

Stand 1. Januar 2017	26.980,3
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	2.469,6
Zugänge	26,1
Aktiviert Modernisierungskosten	303,3
Erhaltene Zuschüsse	-1,5
Umbuchungen von Sachanlagen	6,1
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,6
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-292,0
Abgänge	-214,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	1.164,7
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	53,2
Stand 30. Juni 2017	30.495,7
Stand 1. Januar 2016	23.431,3
Zugänge	304,8
Aktiviert Modernisierungskosten	518,8
Erhaltene Zuschüsse	-1,2
Umbuchungen von Sachanlagen	14,1
Umbuchungen zu Sachanlagen	-27,1
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,1
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-230,8
Abgänge	-317,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	3.236,1
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	51,2
Stand 31. Dezember 2016	26.980,3

Verkehrswerte (Fair Values)

Die Verkehrswertermittlung von Vonovia folgt den Vorschriften des IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Wir verweisen auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2016.

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

Aufgrund der im 1. Halbjahr 2017 bereits erkennbaren besonderen bundesweiten Marktdynamik hat Vonovia entschieden, eine Neubewertung der 20 deutschen Standorte mit den größten Verkehrswertanteilen durchzuführen. Diese Liste wurde ergänzt um den Standort Wien und um vier weitere Standorte, bei denen eine größere Wertänderung zu erwarten war. Die Auswahl umfasst mit rund 2/3 des Gesamtverkehrswertes den wesentlichen Teil des Portfolios.

Die Verkehrswerte (Fair Values) von Vonovia wurden, wie schon zum Jahresabschluss, zum Stichtag 30. Juni 2017 durch die interne Bewertungsabteilung anhand der beschriebenen Methodik ermittelt. Das Immobilienvermögen wird zusätzlich durch den unabhängigen Gutachter CBRE GmbH bewertet. Der aus dem externen Gutachten resultierende Marktwert weicht im Ergebnis weniger als 0,1% vom internen Bewertungsergebnis ab. Für den nicht neu bewerteten Bestand wird die um Aktivierungen fortgeschriebene Bewertung vom Jahresende 2016 beibehalten.

Für das Portfolio der Conwert wurde das Ergebnis der Bewertung durch den externen Gutachter CBRE in den Zwischenabschluss übernommen. Die Verkehrswerte für das Conwert-Portfolio in Deutschland wurden anhand eines DCF-Verfahrens ermittelt, das vergleichbar mit dem zuvor beschriebenen Verfahren von Vonovia ist. Auch die Bestände in Österreich wurden von CBRE in einem Ertragswertverfahren bewertet. Dabei wurde der Wert einer Immobilie durch Multiplikation des Reinertrags (nachhaltig erzielbare Erträge abzüglich nichtumlegbarer Bewirtschaftungskosten, Mietausfallwagnis und Instandhaltungsmaßnahmen) mit einem Vervielfältiger ermittelt. Dieser Vervielfältiger ist abhängig vom Kapitalisierungszins und der Restnutzungsdauer.

Der Immobilienbestand von Vonovia findet sich in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbst genutzte Immobilien) und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Der Verkehrswert des Immobilienbestandes mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 30. Juni 2017 auf 30.830,2 Mio. € (31.12.2016: 27.115,6 Mio. €). Dies entspricht für die bebauten Grundstücke einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 3,9%* (31.12.2016: 4,0%), einem Istmieten-Multiplikator in Höhe von 18,5 (31.12.2016: 17,6) und einem Marktwert pro m² in Höhe von 1.341 € (31.12.2016: 1.264 €).

* Bestand Deutschland

Die wesentlichen Bewertungsparameter der Investment Properties (Level 3) stellen sich zum 30. Juni 2017 aufgerissen nach regionalen Märkten wie folgt dar:

30.06.2017	Bewertungsergebnisse*			
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon zum Verkauf gehal- tene Immobilien (in Mio. €)	davon selbst genutzte Immobilien (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)
Regionaler Markt				
Berlin	4.624,8	16,4	7,8	4.600,7
Rhein-Main-Gebiet (Frankfurt, Darmstadt, Wiesbaden)	3.196,4	15,8	4,9	3.175,7
Rheinland (Köln, Düsseldorf, Bonn)	3.105,1	2,8	4,6	3.097,6
Dresden	2.697,4	0,0	5,3	2.692,0
Südliches Ruhrgebiet (Dortmund, Essen, Bochum)	2.678,5	5,0	4,2	2.669,3
Hamburg	1.786,6	3,8	2,7	1.780,2
München	1.691,9	9,6	2,4	1.679,9
Stuttgart	1.591,6	2,8	7,5	1.581,3
Nördliches Ruhrgebiet (Duisburg, Gelsenkirchen)	1.325,9	4,2	4,1	1.317,7
Hannover	1.100,1	1,9	1,3	1.096,9
Kiel	928,3	0,3	3,1	925,0
Bremen	853,7	0,0	4,1	849,6
Leipzig	679,6	0,1	0,5	679,0
Westfalen (Münster, Osnabrück)	613,4	0,2	1,1	612,1
Freiburg	508,4	0,5	1,7	506,1
Sonstige strategische Standorte	1.966,9	4,1	3,2	1.959,6
Gesamt Regionalmarkt	29.348,6	67,3	58,5	29.222,8
Non-Strategic Standorte	711,6	164,6	1,0	546,0
Gesamt	30.060,2	231,9	59,5	29.768,8
Wien (Österreich)**	614,0	21,5	0,0	592,5

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 156,0 Mio. € für übrige Länder, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstige, davon 134,4 Mio. € Investment Properties

** Das Ertragswertverfahren für den Bestand in Österreich nutzt nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter

Der Ansatz der Inflationsrate beträgt im DCF-Verfahren 1,5%. Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im ersten Halbjahr 2017 auf 1.164,7 Mio. € (Geschäftsjahr 2016: 3.236,1 Mio. €).

Erläuterungen zu Vorjahresangaben können dem Geschäftsbericht 2016 der Vonovia SE entnommen werden.

Sensitivitätsanalysen

Die Analysen der Sensitivitäten des Immobilienbestands von Vonovia zeigen den Einfluss der vom Markt beeinflussbaren Werttreiber. Insbesondere sind das die Marktmieten und Marktmietenentwicklung, die Höhe der angesetzten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, die Kostensteigerung, die Leerstandsquote sowie die Zinssätze. Die Auswirkung möglicher Schwankungen dieser Parameter ist im Folgenden jeweils isoliert voneinander nach regionalen Märkten abgebildet.

Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

Verwaltungs- kosten Wohnen (in € pro Mieteinheit/Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in € pro m ² /Jahr)	Marktmiete Wohnen (in € pro m ² /Jahr)	Marktmiet- steigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz	Kapitalisie- rungszinssatz
248	13,95	6,71	1,4%	1,5%	4,5%	3,1%
268	14,07	8,25	1,4%	1,3%	5,4%	4,0%
264	13,73	7,26	1,3%	2,1%	5,4%	4,2%
236	14,51	6,30	1,2%	2,2%	5,5%	4,4%
262	13,27	5,97	1,1%	2,6%	5,7%	4,8%
255	14,32	7,49	1,2%	1,3%	5,0%	4,0%
258	13,84	10,56	1,5%	0,8%	5,1%	3,6%
266	14,06	8,18	1,4%	1,6%	5,5%	4,2%
262	13,30	5,56	0,9%	3,9%	6,0%	5,4%
255	13,77	6,41	1,3%	2,1%	5,5%	4,3%
254	14,46	6,21	1,2%	1,8%	5,5%	4,5%
259	13,37	5,90	1,3%	2,6%	5,2%	4,0%
241	14,20	5,98	1,2%	3,8%	5,5%	4,3%
256	13,60	5,97	1,2%	2,3%	5,7%	4,7%
264	14,24	7,58	1,4%	1,1%	4,9%	3,6%
264	13,59	6,68	1,2%	2,3%	5,6%	4,4%
256	13,84	6,79	1,3%	2,1%	5,3%	4,1%
260	13,38	5,17	0,9%	5,3%	5,9%	5,2%
257	13,82	6,72	1,2%	2,3%	5,3%	4,1%
n.a.	n.a.	9,40	n.a.	n.a.	n.a.	3,5%

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

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

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

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

30.06.2017	Änderung Parameter		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/ Inflation
Regionalmarkt	-10 % / +10 %	-10 % / +10 %	-0,5 % / +0,5 %-Punkte
Berlin	0,6 / -0,6	2,0 / -2,0	4,4 / -4,5
Rhein-Main-Gebiet (Frankfurt, Darmstadt, Wiesbaden)	0,6 / -0,6	1,8 / -1,8	3,0 / -3,1
Rheinland (Köln, Düsseldorf, Bonn)	0,6 / -0,6	2,0 / -2,0	3,3 / -3,4
Dresden	0,8 / -0,8	2,6 / -2,6	4,3 / -4,4
Südliches Ruhrgebiet (Dortmund, Essen, Bochum)	1,0 / -1,0	2,8 / -2,8	4,2 / -4,3
Hamburg	0,6 / -0,6	2,1 / -2,1	3,8 / -3,9
München	0,4 / -0,4	1,4 / -1,4	3,1 / -3,2
Stuttgart	0,6 / -0,6	1,8 / -1,8	3,2 / -3,3
Nördliches Ruhrgebiet (Duisburg, Gelsenkirchen)	1,1 / -1,1	3,3 / -3,3	4,6 / -4,7
Hannover	0,8 / -0,8	2,4 / -2,4	4,0 / -4,1
Kiel	0,9 / -0,9	2,7 / -2,7	4,3 / -4,4
Bremen	0,9 / -0,9	2,8 / -2,8	5,2 / -5,3
Leipzig	0,8 / -0,7	2,1 / -2,1	2,2 / -2,5
Westfalen (Münster, Osnabrück)	0,9 / -0,9	3,0 / -3,0	4,5 / -4,6
Freiburg	0,6 / -0,6	2,0 / -2,0	3,7 / -3,9
Sonstige strategische Standorte	0,7 / -0,7	2,3 / -2,3	3,7 / -3,8
Gesamt Regionalmarkt	0,7 / -0,7	2,2 / -2,2	3,8 / -3,9
Non-Strategic Standorte	1,2 / -1,2	3,2 / -3,3	4,3 / -4,4
Gesamt	0,7 / -0,7	2,2 / -2,2	3,8 / -4,0
Wien (Österreich)*	n.a.	n.a.	n.a.

* Das Ertragswertverfahren für den Bestand in Österreich nutzt nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter

Änderung Parameter

Marktrente Wohnen	Marktmietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- und Kapitalisierungszins
-2,0% / +2,0%	-0,2% / +0,2%-Punkte	-1% / +1%-Punkte	-0,25% / +0,25%-Punkte
-2,3 / 2,3	-7,8 / 9,1	1,6 / -1,7	9,1 / -7,7
-2,2 / 2,2	-5,8 / 6,5	1,3 / -1,6	6,7 / -5,9
-2,2 / 2,3	-5,7 / 6,5	1,7 / -1,7	6,6 / -5,9
-2,4 / 2,3	-5,9 / 6,6	2,0 / -2,0	6,4 / -5,7
-2,4 / 2,4	-5,5 / 6,1	2,1 / -2,1	5,7 / -5,1
-2,2 / 2,2	-6,2 / 7,0	1,4 / -1,8	7,1 / -6,3
-2,0 / 2,0	-6,5 / 7,4	0,8 / -1,5	8,0 / -7,0
-2,2 / 2,2	-5,8 / 6,5	1,6 / -1,6	6,7 / -5,9
-2,6 / 2,6	-5,2 / 5,8	2,3 / -2,3	5,0 / -4,6
-2,3 / 2,3	-5,8 / 6,5	1,9 / -1,9	6,4 / -5,7
-2,4 / 2,3	-5,8 / 6,5	2,0 / -2,0	6,1 / -5,4
-2,4 / 2,3	-6,5 / 7,4	2,0 / -2,1	6,9 / -6,1
-2,3 / 2,3	-5,3 / 5,9	1,6 / -1,6	6,2 / -5,5
-2,3 / 2,3	-5,6 / 6,3	2,1 / -2,1	5,8 / -5,2
-2,3 / 2,3	-6,7 / 7,7	1,4 / -1,7	7,6 / -6,7
-2,3 / 2,3	-5,7 / 6,4	1,8 / -1,9	6,2 / -5,5
-2,3 / 2,3	-6,1 / 7,0	1,7 / -1,8	6,9 / -6,1
-2,5 / 2,6	-5,2 / 5,8	2,2 / -2,2	5,1 / -4,7
-2,3 / 2,3	-6,1 / 6,9	1,7 / -1,8	6,9 / -6,0
-1,6 / 1,4	n.a.	n.a.	7,0 / -6,3

10 Eigenkapital

Entwicklung des gezeichneten Kapitals

in €

Stand zum 1. Januar 2017	466.000.624,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 10. Januar 2017 (1. Andienung conwert)	339.135,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 31. März 2017 (2. Andienung conwert)	2.457.177,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 16. Juni 2017 (Aktiendividende)	7.663.312,00
Stand zum 30. Juni 2017	476.460.248,00

Entwicklung der Kapitalrücklage

in €

Stand zum 1. Januar 2017	5.334.898.463,89
Agio aus 1. Andienung conwert vom 10. Januar 2017	10.335.140,12
Agio aus 2. Andienung conwert vom 31. März 2017	77.622.252,60
Agio aus Kapitalerhöhung Aktiendividende vom 16. Juni 2017	254.115.425,92
Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien (nach latenten Steuern)	-1.993.577,30
Sonstige ergebnisneutrale Veränderungen	-1.601.759,80
Stand zum 30. Juni 2017	5.673.375.945,43

Die Sachkapitalerhöhungen im Zusammenhang mit der Übernahme der conwert-Gruppe erfolgten aus dem genehmigten Kapital 2015. Zu detaillierten Informationen wird auf die Ausführungen im Kapitel (2) Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse verwiesen.

Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 16. Mai 2017 wurde für das Geschäftsjahr 2016 eine Dividende in Höhe von 1,12 € pro Aktie beschlossen.

Die Vonovia hat ihren Aktionären erstmalig angeboten, zwischen der Auszahlung der Dividende in bar oder in Form der Gewährung von neuen Aktien zu wählen. Während der Bezugsfrist haben sich 49,86 % der Aktionäre für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 7.663.312 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft nach § 5b der Satzung der Gesellschaft („Genehmigtes Kapital 2016“) zum Bezugspreis von 34,16 € je Aktie mit einem Gesamtbetrag von

261.778.737,92 € ausgegeben. Die Gesamtzahl an Vonovia Aktien ist damit auf 476.460.248 Aktien angestiegen. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 263.273.830,40 €.

Genehmigtes Kapital

Das genehmigte Kapital 2013 und 2015 ist mit Beschluß der Hauptversammlung vom 16. Mai 2017 in Düsseldorf aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital 2017 in Höhe von 66.556.874,00 € geschaffen worden. Das Bezugsrecht der Aktionäre für das genehmigte Kapital 2017 kann ausgeschlossen werden.

Das genehmigte Kapital 2016 besteht nach teilweiser Ausschöpfung im Rahmen der Ausgabe neuer Aktien als Aktiendividende noch in Höhe von 160.178.282,00 €.

Beschlossene, aber zum 30. Juni 2017 noch nicht durchgeführte Kapitalerhöhung im Rahmen der Verschmelzung der GAGFAH S.A. auf die Vonovia SE

Im Rahmen der außerordentlichen Hauptversammlung der GAGFAH S.A. am 27. Juni 2017 wurde eine grenzüberschreitende Verschmelzung der GAGFAH S.A. auf die Vonovia SE beschlossen. Zur Durchführung der Verschmelzung hat Vonovia das Grundkapital durch die Ausgabe von 8.640.578 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 1,00 € („Gegenleistungsaktien“) um 8.640.578,00 € erhöht. Die Eintragung der Sachkapitalerhöhung erfolgte am 12. Juli 2017.

Die Schaffung der Gegenleistungsaktien erfolgte auf Basis des genehmigten Kapitals 2016. Das Genehmigte Kapital 2016 wurde mit Beschluss des Vorstands vom 16. Mai 2017 und mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft am 16. Mai 2017 entsprechend ausgenutzt.

11 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	30.06.2017		31.12.2016	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	2.406,6	972,1	3.259,1	180,3
gegenüber anderen Kreditgebern	9.364,5	1.417,6	8.384,3	1.474,7
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	96,8	-	72,6
	11.771,1	2.486,5	11.643,4	1.727,6

Die in 2013 begebenen US-Dollar Unternehmensanleihen werden nach den anzuwendenden IFRS Regelungen zum Stichtagskurs umgerechnet. Unter Berücksichtigung des durch die abgeschlossenen Zinsicherungsgeschäfte festgeschriebenen Sicherungskurses läge diese Finanzverbindlichkeit um 137,2 Mio. € (31.12.2016: 209,9 Mio. €) unter dem bilanzierten Wert.

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

in Mio. €	30.06.2017	31.12.2016
Unternehmensanleihen (Bond)*	600,0	600,0
Unternehmensanleihen (US-Dollar)*	739,8	739,8
Unternehmensanleihen (EMTN)*	8.500,0	7.500,0
Unternehmensanleihe (Hybrid)*	700,0	700,0
Taurus*	-	1.020,4
Portfoliofinanzierungen:		
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank (Landesbank Berlin)*	495,4	501,4
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg*	391,3	401,5
Corealcredit Bank AG*	146,5	147,7
Deutsche Hypothekenbank*	170,2	174,5
HSH Nordbank AG*	-	17,1
Nordrheinische Ärzteversorgung	32,2	33,3
Norddeutsche Landesbank*	118,7	120,4
Hypothekendarlehen	1.310,8	1.238,3
conwert:		
Hypothekendarlehen	912,4	-
	14.117,3	13.194,4

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

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

Auf Basis des aktuellen Emissions-Rahmenvertrages vom 12. April 2016 mit den entsprechenden Nachträgen (15.000.000.000 € Debt Issuance Programme) hat Vonovia über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft im Januar 2017 zwei Anleihen in Höhe von jeweils 500 Mio. € begeben. Die Emission der Anleihen erfolgte zu einem Ausgabekurs von 99,863 %, einem Kupon von 0,75 % und einer Laufzeit von fünf Jahren für die eine Tranche sowie zu einem Ausgabekurs von 99,266 %, einem Kupon von 1,75 % und einer Laufzeit von zehn Jahren für die andere Tranche.

Sonstige Erläuterungen und Angaben

12 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 30.06.2017
Vermögenswerte		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
Kassenbestände und Bankguthaben	LaR	378,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	180,1
Forderungen aus Vermietung	LaR	35,1
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	LaR	5,5
Finanzielle Vermögenswerte		
Gemeinschaftsunternehmen, die at equity bewertet werden	n.a.	7,4
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	LaR	33,4
Sonstige Ausleihungen	LaR	15,5
Langfristige Wertpapiere	AfS	7,8
Übrige Beteiligungen	AfS	566,5
Derivative finanzielle Vermögenswerte		
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n.a.	119,9
Schulden		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	124,1
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	14.257,6
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten		
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	FLHfT	26,1
Freistehende Zinsswaps	FLHfT	3,5
Sonstige Swaps	n.a.	18,3
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	105,7
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	FLAC	5,3
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:		
Loans and Receivables	LaR	647,7
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	574,3
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHfT	29,6
Financial Liabilities measured at Amortized Cost	FLAC	14.387,0

Wertansatz Bilanz nach IAS 39

Nominalwert	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Fair Value 30.06.2017	Fair-Value- Hierarchiestufe
378,1						378,1	1
	180,1					180,1	2
	35,1					35,1	2
	5,5					5,5	2
					7,4	7,4	n.a.
	33,4					67,0	2
	15,5					15,5	2
				7,8		7,8	1
		3,2		563,3		566,5	1
						119,9	2
	124,1					124,1	2
	14.257,6					14.821,1	2
			26,1			26,1	3
			3,5			3,5	2
						18,3	2
					105,7	207,9	2
	5,3					5,3	2
378,1	269,6					681,3	
		3,2		571,1		574,3	
			29,6			29,6	
	14.387,0					14.950,5	

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2016
Vermögenswerte		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
Kassenbestände und Bankguthaben	LaR	1.540,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	135,4
Forderungen aus Vermietung	LaR	28,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	LaR	1,0
Finanzielle Vermögenswerte		
Gemeinschaftsunternehmen, die at equity bewertet werden	n. a.	3,9
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	LaR	33,5
Sonstige Ausleihungen	LaR	4,0
Langfristige Wertpapiere	AfS	7,4
Übrige Beteiligungen	AfS	504,5
Derivative finanzielle Vermögenswerte		
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n. a.	184,7
Eingebettete Derivate	FLHfT	0,2
Schulden		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	140,1
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	13.371,0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten		
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten / Ausgleichsansprüchen	FLHfT	57,2
Sonstige Swaps	n. a.	19,4
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n. a.	99,2
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	FLAC	12,6
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:		
Loans and Receivables	LaR	1.742,7
Available-for-Sale financial assets	AfS	511,9
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHfT	57,0
Financial Liabilities measured at Amortized Cost	FLAC	13.523,7

Wertansatz Bilanz nach IAS 39							
Nominalwert	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Fair Value 31.12.2016	Fair-Value- Hierarchiestufe
1.540,8						1.540,8	1
	135,4					135,4	2
	28,0					28,0	2
	1,0					1,0	2
					3,9	3,9	n.a.
	33,5					55,7	2
	4,0					4,0	2
				7,4		7,4	1
		2,6		501,9		504,5	1
						184,7	2
			0,2			0,2	2
	140,1					140,1	2
	13.371,0					14.041,0	2
			57,2			57,2	3
						19,4	2
					99,2	207,7	2
	12,6					12,6	2
1.540,8	201,9					1.764,9	
		2,6		509,3		511,9	
			57,0			57,0	
	13.523,7					14.193,7	

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 6,6 Mio. € (31.12.2016: 7,0 Mio. €)

- > Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung 1,1 Mio. € (31.12.2016: 1,1 Mio. €)
- > Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen 505,5 Mio. € (31.12.2016: 522,6 Mio. €)

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

in Mio. €	30.06.2017	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	30.495,7			30.495,7
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	7,8	7,8		
Übrige Beteiligungen	563,3	563,3		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	254,1		254,1	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	119,9		119,9	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	26,1			26,1
Cashflow Hedges	14,5		14,5	
Freistehende Derivate	3,5		3,5	

in Mio. €	31.12.2016	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	26.980,3			26.980,3
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	7,4	7,4		
Übrige Beteiligungen	501,9	501,9		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	61,6		61,6	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	184,9		184,9	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	57,2			57,2
Cashflow Hedges	19,1		19,1	

Vonovia bewertete ihre Investment Properties grundsätzlich anhand der Discounted-Cash-Flow (DCF)-Methodik (Stufe 3). Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse sind dem Kapitel (9) Investment Properties zu entnehmen.

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

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

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

Zur Bewertung der Finanzinstrumente werden zunächst Zahlungsströme kalkuliert und diese Zahlungsströme nachfolgend diskontiert. Zur Diskontierung wird neben dem tenorspezifischen EURIBOR (3M; 6M) das jeweilige Kreditrisiko herangezogen. In Abhängigkeit von den erwarteten Zahlungsströmen wird bei der Berechnung entweder das eigene oder das Kontrahentenrisiko berücksichtigt. Im Konzernabschluss war für 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 20 und 80 Basispunkten. Hinsichtlich der positiven Marktwerte der Währungsswaps wurde ein Kontrahentenrisiko zwischen 30 und 50 Basispunkten berücksichtigt.

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

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.

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

in Mio. €	Änderung			Veränderungen		
	Stand 01.01	Konsolidierungskreis	erfolgs-wirksam	zahlungs-wirksam	erfolgs-neutral	Stand 30.06.
2017						
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	57,2	10,1	-14,7	-	-26,5	26,1
2016						
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	57,6	6,7	-0,4	-	-6,7	57,2

13 Segmentberichterstattung

Die Segmentinformationen stellen sich für das 1. Halbjahr 2017 wie folgt dar. Das vormals Extension benannte Segment wird inhaltlich unverändert als Segment Value-add Business fortgeführt.

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

* Bei den Erträgen in den Segmenten Bewirtschaftung, Value-add Business und Vertrieb handelt es sich um die Erträge, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (chief operating decision maker) regelmäßig berichtet werden. Die Erträge in der Spalte „Sonstiges“ setzen sich aus der Weiterbelastung der Betriebskosten in Höhe von 336,2 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	Value-add Business	Vertrieb	Sonstiges*	Konzern
01.01.-30.06.2016					
Segmenterträge	774,7	333,6	850,5	11,1	1.969,9
davon externe Erträge	774,7	56,7	850,5	288,0	1.969,9
davon interne Erträge		276,9		-276,9	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-830,4		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			38,2		
Aufwendungen für Instandhaltung	-119,0				
Operative Kosten	-120,1	-307,6	-11,8	-14,6	
Bereinigtes EBITDA	535,6	26,0	46,5	-3,5	604,6
Sondereinflüsse					-49,1
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien					-21,1
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen					9,5
EBITDA IFRS					543,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties					-
Abschreibungen					-10,0
Erträge aus sonstigen Beteiligungen					-10,2
Finanzerträge					21,6
Finanzaufwendungen					-287,5
EBT					257,8
Ertragsteuern					-109,9
Periodenergebnis					147,9

* Bei den Erträgen in den Segmenten Bewirtschaftung, Value-add Business und Vertrieb handelt es sich um die Erträge, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (chief operating decision maker) regelmäßig berichtet werden. Die Erträge in der Spalte „Sonstiges“ setzen sich aus der Weiterbelastung der Betriebskosten in Höhe von 323,3 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.

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

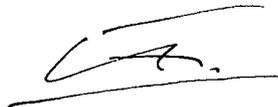
in Mio. €	01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016
Abfindungen/Altersteilzeitprogramme	7,1	16,7
Geschäftsmodelloptimierung/ Entwicklung neuer Geschäftsfelder	9,4	7,7
Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten*	28,9	23,2
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	0,9	1,5
Summe Sondereinflüsse	46,3	49,1

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

Düsseldorf, den 25. Juli 2017



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. Juni 2017, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts 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.

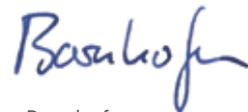
Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Essen, den 31. Juli 2017

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Ufer
Wirtschaftsprüfer



Bornhofen
Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

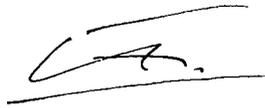
„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernzwischenabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt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

Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt wird, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Düsseldorf, den 25. Juli 2017



Rolf Buch
(CEO)



Klaus Freiberg
(COO)



Dr. A. Stefan Kirsten
(CFO)



Gerald Klinck
(CCO)

Bestandsinformationen

Vonovia bewirtschaftet zum 30. Juni 2017 einen eigenen Immobilienbestand mit einem Verkehrswert von 30,8 Mrd. Euro. Unsere Wohnungen befinden sich weit überwiegend in Regionen mit positiven wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungsperspektiven.

Portfoliostruktur

30.06.2017	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m ²)
	(in Mio. €)	(in €/m ²)			
Strategic	27.925,1	1.360	320.311	2,6	6,18
Aktives Management	9.654,4	1.344	105.972	2,8	6,29
Gebäudemodernisierung	10.055,3	1.312	125.064	2,7	6,03
Wohnungsmodernisierung	8.215,5	1.444	89.275	2,1	6,25
Privatisierung	1.531,2	1.357	16.180	4,3	6,01
Non-Strategic	336,7	616	8.862	8,9	4,85
Non-Core	267,2	732	5.259	8,2	4,99
Vonovia Deutschland	30.060,2	1.332	350.612	2,9	6,12
Vonovia Österreich	614,0	2.071	2.203	3,1	6,24
Gesamt	30.674,2	1.341	352.815	2,9	6,12

Verteilung des strategischen Wohnungsbestandes nach Regionalmärkten**

30.06.2017	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m ²)
	(in Mio. €)	(in €/m ²)			
Regionalmarkt**					
Berlin	4.624,8	1.820	38.582	1,7	6,21
Rhein-Main-Gebiet	3.196,4	1.757	28.052	1,8	7,54
Rheinland	3.105,1	1.464	30.756	3,1	6,65
Dresden	2.697,4	1.153	38.603	2,5	5,67
Südliches Ruhrgebiet	2.678,5	963	44.528	3,3	5,52
Hamburg	1.786,6	1.648	16.584	2,2	6,67
München	1.691,9	2.564	9.752	0,8	7,60
Stuttgart	1.591,6	1.717	14.235	1,8	7,42
Nördliches Ruhrgebiet	1.325,9	774	27.281	4,1	5,24
Hannover	1.100,1	1.236	13.826	3,0	6,01
Kiel	928,3	1.103	13.983	1,8	5,60
Bremen	853,7	1.147	11.921	3,7	5,34
Leipzig	679,6	1.096	9.171	4,2	5,69
Westfalen	613,4	968	9.651	2,2	5,46
Freiburg	508,4	1.816	4.055	1,8	6,83
Sonstige strategische Standorte	1.966,9	1.261	24.012	2,9	6,22
Gesamt strategische Standorte	29.348,6	1.361	334.992	2,6	6,17

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 156,0 Mio. € für unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstige.

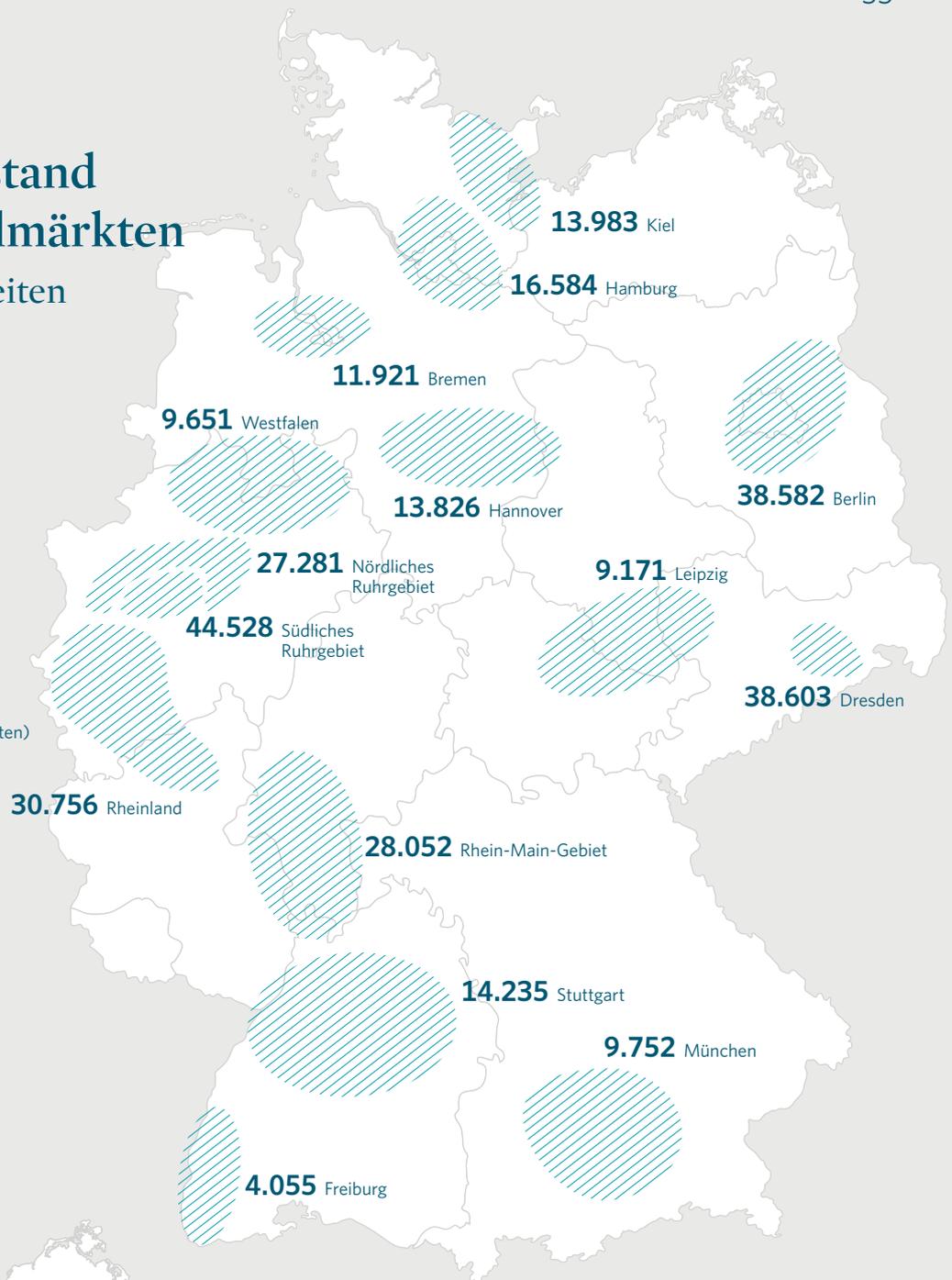
** Regionalmärkte sind im Hinblick auf den Wohnungsmarkt weitgehend homogene Metropolregionen in Anlehnung an die Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zu Wohnungsmarktregionen. Sie umfassen neben dem strategischen Wohnungsbestand auch Privatisierungsbestände an strategischen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

Wohnungsbestand nach Regionalmärkten

Anzahl Wohneinheiten

352.815

Wohneinheiten (einschließlich der Wohneinheiten an sonstigen Standorten)



Geplante Bestandsinvestitionen 2017*

* zuzüglich 33 Mio. € für weitere Projekte in Vorbereitung

1 Mrd.

Gesamtinvestitionen
2017 in €

Kontakt

Vonovia SE

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

Ihre Ansprechpartner

Unternehmenskommunikation

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

Investor Relations

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

Finanzkalender

2. August 2017 Veröffentlichung des Zwischenberichts Januar-Juni 2017

8. November 2017 Veröffentlichung der Quartalsmitteilung Januar-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

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

Disclaimer

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

Impressum

Herausgeber: Der Vorstand der Vonovia SE

Konzept und Realisierung: Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Übersetzung: EnglishBusiness AG, Hamburg

Illustration: Thomas Kappes (Hamburg)

Stand: August 2017

© Vonovia SE, Bochum

