

Zwischen- mitteilung

Q3 *JAN*
↓
SEPT

Kennzahlen

(ohne BUWOG, soweit nicht anders vermerkt)

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	9M 2017	9M 2018	Veränderung in %	12M 2017
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	1.249,4	1.287,6	3,1	1.667,9
Bereinigtes EBITDA Operations	922,1	976,2	5,9	1.224,2
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	865,9	912,0	5,3	1.150,0
Bereinigtes EBITDA Value-add Business	76,0	90,7	19,3	102,1
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	-19,8	-26,5	33,8	-27,9
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien*	951,2	673,6	-29,2	1.206,4
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	81,3	87,0	7,0	110,8
Bereinigtes EBITDA	1.003,4	1.063,2	6,0	1.335,0
EBITDA IFRS*	945,5	1.075,4	13,7	1.271,8
davon bereinigtes EBITDA BUWOG*	-	91,8	-	-
FFO 1	690,5	778,2	12,7	920,8
davon entfallen auf Anteilseigner von Vonovia	650,6	739,8	13,7	866,2
davon entfallen auf Hybridkapitalgeber von Vonovia	30,0	30,0	-	40,0
davon entfallen auf nicht beherrschende Anteilseigner	9,9	8,4	-15,2	14,6
FFO 2	748,0	854,3	14,2	1.012,4
AFFO	640,2	703,8	9,9	835,1
FFO 1 pro Aktie in €**	1,42	1,50	5,6	1,90
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties*	1.164,7	1.386,7	19,1	3.434,1
EBT*	1.869,0	2.127,8	13,8	4.007,4
Periodenergebnis*	1.205,2	1.399,0	16,1	2.566,9
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit*	719,0	876,0	21,8	946,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit*	-1.165,2	-3.781,1	224,5	-1.350,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit*	-754,8	3.146,2	-	-870,5
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung	752,8	935,1	24,2	1.124,8
davon Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen	244,2	278,7	14,1	346,2
davon Modernisierung (inkl. Neubau)	508,6	656,4	29,1	778,6
Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €	30.09.2017	30.09.2018	Veränderung in %	31.12.2017
Verkehrswert des Immobilienbestands*	30.948,1	41.948,6	35,5	33.436,3
Bereinigter NAV*	16.263,5	20.967,2	28,9	18.671,1
Bereinigter NAV pro Aktie in €**	33,53	40,47	20,7	38,49
LTV in %*	42,4	45,1	2,7 pp	39,8
Nicht-finanzielle Kennzahlen	9M 2017	9M 2018	Veränderung in %	12M 2017
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten*	413.703	484.363	17,1	409.275
davon eigene Wohnungen*	350.134	400.735	14,5	346.644
davon Wohnungen Dritter*	63.569	83.628	31,6	62.631
Anzahl erworbener Einheiten*	24.847	63.450	155,4	24.847
Anzahl verkaufter Einheiten	8.304	9.331	12,4	11.780
davon Verkäufe Privatisierung	1.704	1.666	-2,2	2.608
davon Verkäufe Portfoliocluster Verkauf	6.600	7.665	16,1	9.172
Leerstandsquote in %	2,9	2,7	-0,2 pp	2,5
Monatliche Ist-Miete (Portfolio Deutschland) in €/m ²	6,19	6,45	4,2	6,27
Mietsteigerung organisch in %	3,9	4,1	0,2 pp	4,2
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. September/31. Dezember)*	8.378	9.876	17,9	8.448
EPRA Kennzahlen in Mio. €	30.09.2017	30.09.2018	Veränderung in %	31.12.2017
EPRA NAV*	19.195,3	24.467,1	27,5	21.284,6
EPRA NAV je Aktie in €**	39,57	47,23	19,4	43,88

* Alle Werte ohne BUWOG außer separat mit * gekennzeichnete Kennzahlen

** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.09.2017: 485.100.826, 30.09.2018: 518.077.934 und 31.12.2017: 485.100.826

Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten 2018

- 002 | Im Überblick
- 004 | Vonovia SE am Kapitalmarkt
- 006 | Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten neun Monaten 2018
- 019 ↓ | Geschäftsausblick

Verkürzter Konzern- zwischenabschluss

- 022 | Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung
- 023 | Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 024 | Konzernbilanz
- 026 ↓ | Konzern-Kapitalflussrechnung

Informationen

- 028 | Bestandsinformationen
- 030 | Kontakt
- 031 ↓ | Finanzkalender

Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten 2018

002	Im Überblick
004	Vonovia SE am Kapitalmarkt
006	Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten neun Monaten 2018
019	↓ Geschäftsausblick

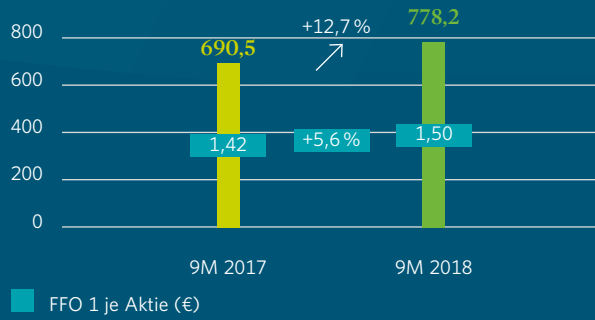
Im Überblick

Im 3. Quartal 2018 konnte Vonovia die positive Geschäftsentwicklung erfolgreich fortsetzen. Mit über 650 Mio. € Investitionen in Modernisierung und Neubauprojekte ist das Investitionsprogramm weiterhin der Treiber unseres organischen Wachstums. Der Ausbau unseres Portfolios in Schweden und Österreich hat unsere Marktposition deutlich gestärkt.

Nachhaltige Ertragskraft weiter gesteigert

FFO 1

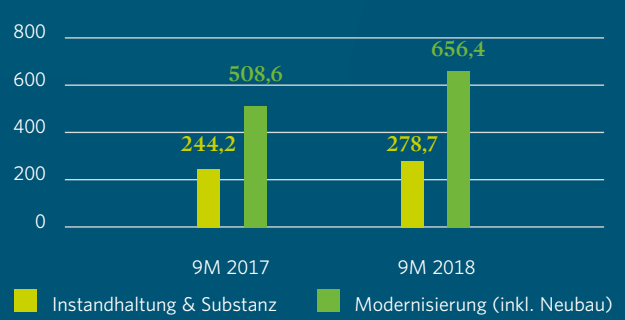
in Mio. €



Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung ausgebaut

Investitionen

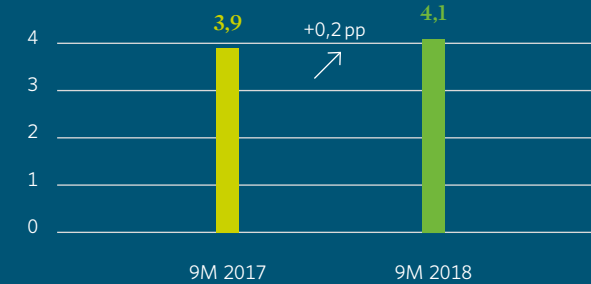
in Mio. €



Organisches Mietwachstum

Mietsteigerung organisch

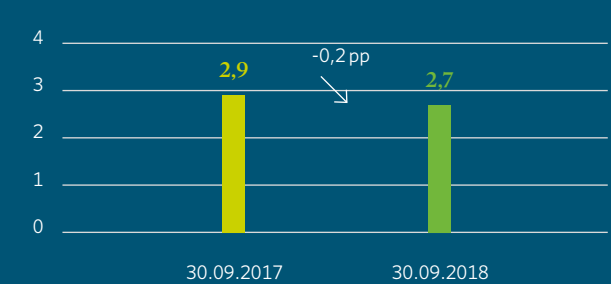
in %



Leerstandsquote gesunken

Leerstandsquote

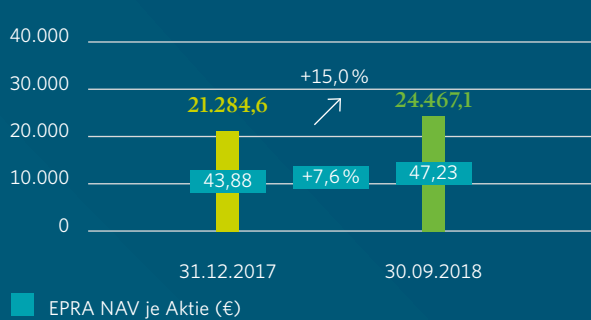
in %



Nettovermögen erhöht

EPRA NAV

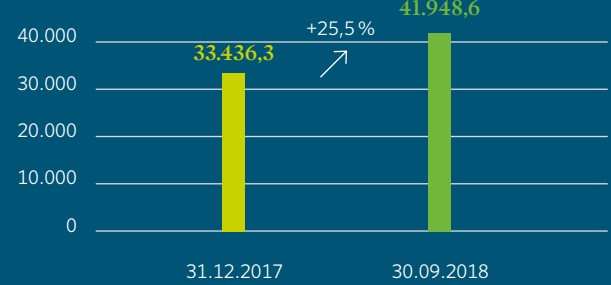
in Mio. €



Anstieg des Immobilienvermögens durch Neubewertung sowie Einbeziehung BUWOG und Victoria Park

Verkehrswert des Immobilienbestands

in Mio. €



Vonovia SE am Kapitalmarkt

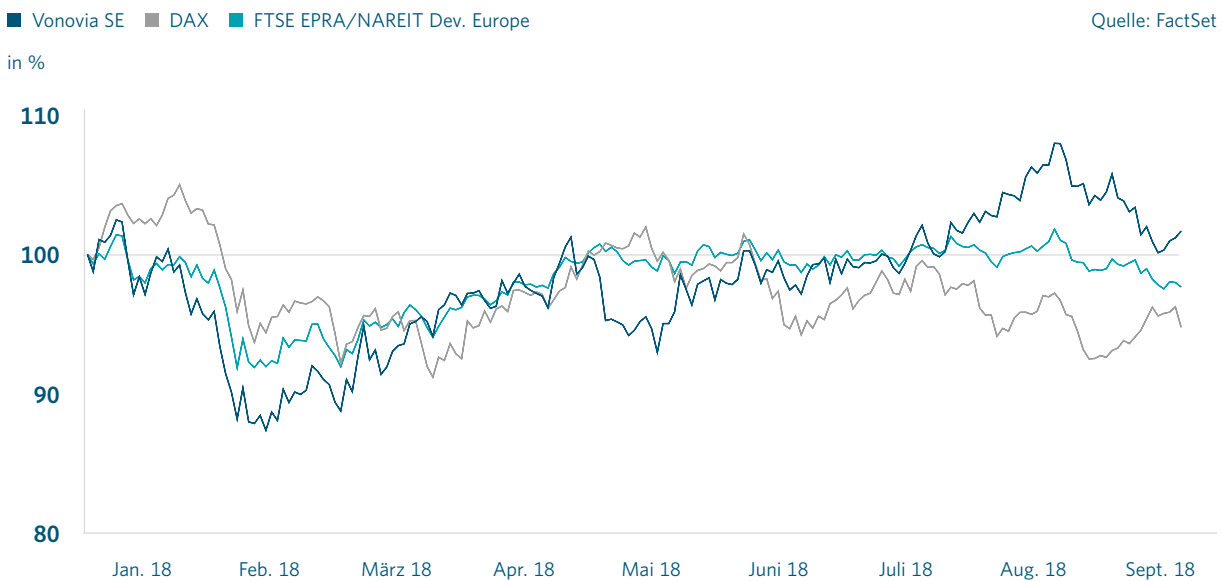
Die Vonovia Aktie

Der Druck auf die internationalen Aktienmärkte hielt im 3. Quartal 2018 an. Zwar kam es zu keinem Rückschlag wie zu Jahresbeginn, aber insgesamt verlief die Kursentwicklung für DAX und EPRA im 3. Quartal 2018 leicht negativ. Die Erwartung steigender Zinsen, der globale Handelsstreit sowie weitere politische Krisen und Konflikte wirkten sich negativ auf die allgemeinen Börsenkurse und damit auch auf europäische und deutsche Immobilienaktien aus.

Im 3. Quartal 2018 entwickelte sich der Aktienkurs von Vonovia positiv und so schloss der Kurs oberhalb der Entwicklung des DAX und des EPRA-Indizes: Vonovia mit einem Plus gegenüber dem Schlusskurs vom 31. Dezember 2017 um 1,7% auf 42,08 €, während der DAX 30 im gleichen Zeitraum um 5,2% auf 12.246,73 Punkte nachgab. Der EPRA Europe Index schloss die ersten neun Monate 2018 mit -2,3% ebenfalls negativ ab.

Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum 30. September 2018 rund 21,8 Mrd. €. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der ersten neun Monate 2018 lag bei ca. 55 Mio. €.

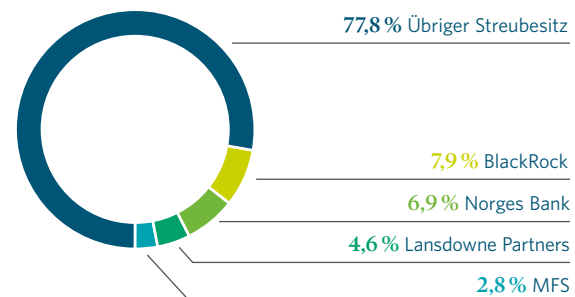
Entwicklung des Aktienkurses



Aktionärsstruktur

Das nachfolgende Diagramm zeigt die zuletzt von Aktionären gemeldeten Stimmrechte nach §§ 33, 34 WpHG, bezogen auf das aktuelle Grundkapital. Zu beachten ist, dass sich die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht gegenüber der Gesellschaft innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte.

Wesentliche Anteilseigner (per 30. September 2018)



Nach der Streubesitz-Definition der Deutschen Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank (Finanzministerium für den Staat Norwegen) nicht dem Freefloat zuzurechnen. Am 30. September 2018 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 93,1%. Die zugrunde liegenden Stimmrechtsmitteilungen sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie unter „Stimmrechtsmitteilungen“.

🔗 <https://investoren.vonovia.de/Stimmrechtsmitteilungen>

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

Investor-Relations-Aktivitäten

Vonovia hat in den ersten neun Monaten 2018 an insgesamt 19 Investorenkonferenztagen teilgenommen und 18 Roadshowtage an den wichtigsten europäischen, asiatischen und nordamerikanischen Finanzmarktplätzen durchgeführt. Darüber hinaus führten unsere Unternehmensvertreter zahlreiche Einzelgespräche und Telefonkonferenzen mit Investoren und Analysten, um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren. Die aktive Teilnahme an diversen Foren von Aktionärsvereinigungen ist ebenfalls fest in unserer IR-Arbeit integriert.

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

Analysteneinschätzungen

Zum Ende des 3. Quartals 2018 bewerteten 32 nationale und internationale Analysten Vonovia. Zwei dieser Broker haben zum 30. September 2018 aufgrund der laufenden Übernahmen durch Vonovia die Coverage ausgesetzt. Der durchschnittliche Zielkurs lag bei 46,60 €. Es sprachen 60% eine Kauf-Empfehlung, 37% eine Halten-Empfehlung sowie 3% eine Verkaufsempfehlung aus.

BUWOG-Transaktion

Am 2. Oktober 2018 fand die Hauptversammlung der BUWOG in Wien statt. Vonovia hatte zuvor an die BUWOG das Verlangen gestellt, die Hauptversammlung der BUWOG möge über die Übertragung aller Aktien der Minderheitsaktionäre auf Vonovia beschließen. Die Hauptversammlung beschloss, dass die Aktien der Minderheitsaktionäre gegen Gewährung einer Barabfindung in Höhe von 29,05 € pro Stückaktie an den Hauptgesellschafter Vonovia SE übertragen werden (Squeeze-out).

Victoria-Park-Transaktion

Vonovia hat am 5. September 2018 über eine Tochtergesellschaft eine Vereinbarung über den indirekten Erwerb der Starwood-Anteile an der Victoria Park getroffen, welche 27.074.397 Aktien der Klasse A und 32.486.304 Aktien der Klasse B umfasst, wodurch Vonovia die Kontrolle über 81,4% des Aktienkapitals sowie 81,1% aller Stimmrechte an Victoria Park erhält. Vonovia hat das Recht, aber nicht die Verpflichtung, im Mai 2019 weitere 10,04% der Aktien zu erwerben, die 12,35% der Stimmrechte an Victoria Park entsprechen.

🔗 <https://investoren.vonovia.de>

Informationen zur Aktie

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €
Gesamtaktienanzahl	518.077.934
Grundkapital in €	518.077.934 €
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	VNA
Common Code	94567408
Aktienart	Auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt
Indizes & Gewichtung 30.09.2018	DAX (2,1%) Stoxx Europe 600 (0,2%) MSCI Germany (1,7%) GPR 250 World (1,8%) FTSE EPRA/NAREIT Europe Index (9,6%) GPTMS150 Index (2,6%)

Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten neun Monaten 2018

Übernahmeangebot an die Aktionäre der schwedischen Victoria Park AB

Am 3. Mai 2018 gab die Vonovia SE (nachfolgend kurz: Vonovia) im Rahmen ihrer Internationalisierungsstrategie die Absicht bekannt, über eine Tochtergesellschaft den Aktionären der schwedischen börsennotierten Victoria Park AB (nachfolgend kurz: Victoria Park) ein öffentliches Barangebot zur Übernahme aller Aktien zum Preis von 38,00 Schwedischen Kronen (SEK) für jede Aktie der Klasse A und Klasse B sowie 316,00 SEK für jede Vorzugsaktie zu unterbreiten.

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

Zum 18. Juni 2018, dem letzten Tag der ersten Annahmefrist, hatten Aktionäre der Victoria Park das Angebot für insgesamt 34.056.463 Klasse A-Aktien, 97.962.486 Klasse B-Aktien und 663.172 Vorzugsaktien angenommen. Dies entspricht umgerechnet 54,4 % des Aktienkapitals bzw. 46,5 % der Stimmrechte. Weiterhin wurden Vonovia zwei Call-Optionen für zusammen 10,0 % des Kapitals bzw. 12,4 % der Stimmrechte eingeräumt. Diese Call-Optionen können zwischen dem 15. und 29. Mai 2019 ausgeübt werden. Der Vollzug des Angebots erfolgte am 28. Juni 2018.

In der bis zum 3. Juli 2018 verlängerten Andienungsfrist wurden Vonovia weitere 1,8 % des Aktienkapitals bzw. 2,0 % der Stimmrechte angedient. Daneben hat Vonovia bis zur Höhe der Angebotspreise Aktien in einem Umfang von 0,6 % des Aktienkapitals bzw. 0,3 % der Stimmrechte am Markt erworben.

Mit Ende der verlängerten Andienungsphase und der Erwerbe über den Markt verfügte Vonovia über 56,6 % des Aktienkapitals und 48,9 % der Stimmrechte. Einschließlich der zwei Call-Optionen betrug der Anteil am Eigenkapital 66,7 % bzw. 61,2 % der Stimmrechte. Obgleich Vonovia zum 30. Juni 2018 über weniger als 50 % der Stimmrechte verfügte, musste gemäß IFRS 10.B41-B43 von einer faktischen Beherrschung ausgegangen werden, da eine faktische Hauptversammlungspräsenzmehrheit bestand.

Mit Vertrag vom 5. September 2018 und dessen Vollzug am 7. September 2018 erwarb Vonovia weitere 59.560.701 Aktien der Klassen A und B zu denselben Bedingungen wie beim öffentlichen Übernahmeangebot. Dies entspricht weiteren 30,3 Mio. Stimmrechten. Damit beläuft sich der Anteil am Grundkapital zum 30. September 2018 auf 81,4 % und der Anteil der Stimmrechte auf 81,1 %. Inklusive der Call-Optionen in Höhe von 12,4 % liegt der Stimmrechtsanteil bei 93,5 %.

Durch den Vollzug der Transaktion zu Ende Juni 2018 und die damit verbundene Kontrollerlangung ist Victoria Park im Zwischenabschluss zum 30. September 2018 mit einem Ergebnisbeitrag für das Quartal vom 1. Juli bis 30. September 2018 enthalten. Die Kaufpreisallokation und damit die Ermittlung des Geschäfts- oder Firmenwerts sind noch vorläufig.

Übernahme der BUWOG AG

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

Das erklärte Ziel der BUWOG-Übernahme ist es, die komplementären Immobilienportfolios beider Unternehmen und den Wohnungsbestand von Vonovia mit dem der BUWOG (rund 48.300 Wohnungen) zusammenzuführen. Durch diese Integration der BUWOG wird die Hebung von Synergiepotenzialen erwartet, insbesondere durch eine gemeinsame Verwaltung und Bewirtschaftung der jeweiligen deutschen und österreichischen Wohneinheiten, das Development-Prozess-Know-how, die Ausweitung der Wertschöpfungskette und die Optimierung von Kostenstrukturen.

Die Portfolios von Vonovia und BUWOG passen geografisch zusammen und ergänzen sich auch strategisch. Durch die erfolgreiche Übernahme der conwert Immobilien Invest SE im März 2017 konnte Vonovia nicht nur ihr Immobilienportfolio in Deutschland erweitern, sondern auch ihr bis dahin rein bundesdeutsches Portfolio erstmals um Immobilien in Österreich ergänzen. Durch die Übernahme der BUWOG konnte Vonovia weitere Immobilien erwerben, die nicht nur das Immobilienportfolio in Deutschland komplementär ergänzen, sondern auch das Immobilienportfolio in Österreich sinnvoll erweitern. Durch den Zusammenschluss wurde das gemeinsame deutsche und österreichische Immobilienportfolio von Vonovia und BUWOG deutlich gestärkt.

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

Mit dem 16. März 2018 begann die nach dem österreichischen Übernahmegesetz obligatorische zweite Andienungsphase, die am 18. Juni 2018 um 17:00 MEZ endete. Zusätzlich erwarb Vonovia BUWOG-Aktien bis zum Angebotspreis über den Markt. Mit Abschluss dieser zweiten obligatorischen Andienungsphase wurden Vonovia weitere 15.281.786 Aktien angedient, sodass Vonovia mit Vollzug der Transaktion, den Zukäufen und dem Tausch der Wandelanleihen per 30. Juni 2018 über 90,7 % des Grundkapitals der BUWOG verfügt. Vonovia hat am 20. Juni 2018 das Verlangen gestellt, ein sogenanntes Squeeze-out-Verfahren nach dem österreichischen Gesellschafterausschlussgesetz einzuleiten. Dieses wurde auf der Hauptversammlung am 2. Oktober 2018 entsprechend beschlossen.

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

Engagement in Frankreich

Im Oktober 2018 hat Vonovia im Rahmen eines Konsortiums aus Ampere Gestion, SwissLife sowie französischen Pensionskassen 80 % eines 4.000 Wohneinheiten umfassenden Portfolios der französischen Staatsbahn SNCF erworben. Der Anteil von Vonovia beträgt umgerechnet 10 % und ist ein weiterer Schritt auf den französischen Wohnungsmarkt.

Darstellung der Akquisitionen des Jahres 2018 im vorliegenden Zwischenabschluss

Victoria Park ist im Zwischenabschluss zum 30. September 2018 aufgrund des Transaktionsvollzugs zum 28. Juni 2018 mit der Bilanz zum 30. September 2018 und mit einem Ergebnisbeitrag für die drei Monate vom 1. Juli bis zum 30. September 2018 enthalten.

BUWOG ist aufgrund des Transaktionsvollzugs zum 26. März 2018 mit der Bilanz zum 30. September 2018 und dem Ergebnisbeitrag für die sechs Monate vom 1. April bis zum 30. September 2018 einbezogen.

Alle Bilanzkennzahlen, Portfoliokennzahlen und aus der Bilanz abgeleitete Kennzahlen wie beispielsweise das EPRA NAV umfassen somit zum 30. September

2018 auch die Bestandteile der BUWOG und der Victoria Park. Alle Performancekennzahlen umfassen im vorliegenden Zwischenabschluss und bis zur Entscheidung über ein zukünftiges Steuerungssystem keine Ergebnisbeiträge aus der Akquisition BUWOG. Hiervon ausgenommen ist die Kennzahl EBITDA IFRS sowie selbstverständlich die Kennzahlen der IFRS-GuV, insbesondere das Ergebnis vor Steuern, das Periodenergebnis und die Cashflow-Kennzahlen.

Bis zur Umsetzung des zukünftigen Steuerungssystems einschließlich BUWOG wird der Ergebnisbeitrag der BUWOG – nach Abzug von Sondereinflüssen – separat als bereinigtes EBITDA BUWOG ausgewiesen. Die auf BUWOG entfallenden Sondereinflüsse sind in den dargestellten Sondereinflüssen enthalten.

Vonovia wird mit der Berichterstattung für das Geschäftsjahr 2018 das überarbeitete Steuerungssystem einführen. Dieses wird dann auch die besonderen Anforderungen aus dem Development-Geschäft reflektieren und sich in einer entsprechend angepassten Segmentberichterstattung widerspiegeln.

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

Der Vorstand der Vonovia SE hat am 3. Mai 2018 mit Zustimmung des Finanzausschusses des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital unter teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2016 und unter Ausschluss des Bezugsrechts von 485.100.826,00 € um 26.000.000,00 € auf 511.100.826,00 € gegen Bareinlagen zu erhöhen.

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

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

Ertragslage

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2018 zeigte sich für Vonovia insgesamt eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung. Diese war insbesondere geprägt durch die Akquisitionen BUWOG und Victoria Park. In den folgenden Abschnitten des Kapitels Ertragslage sind sämtliche Kennzahlen ohne BUWOG ausgewiesen, es sei denn, sie sind explizit gekennzeichnet. Victoria Park wurde zum 30. Juni 2018 erstkonsolidiert, sodass Ergebniseffekte aus den Monaten Juli bis September 2018 im Segment Bewirtschaftung enthalten sind.

Im Konzern lagen die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung mit 1.994,5 Mio. € in den ersten neun Monaten 2018 um 11,6% über dem Vergleichswert von 1.787,9 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2017. Maßgeblich für diesen Anstieg war die Entwicklung der Mieteinnahmen im Segment Bewirtschaftung. Diese stiegen von 1.249,4 Mio. € um 3,1% auf 1.287,6 Mio. € an.

Zum 30. September 2018 umfasste das Immobilienportfolio von Vonovia 400.735 Wohneinheiten, 119.416 Garagen und Stellplätze und 5.256 gewerbliche Einheiten. Davon entfallen auf die BUWOG und conwert in Deutschland 45.567 Wohneinheiten und in Österreich 23.238 Wohneinheiten sowie auf Victoria Park in Schweden 14.051 Wohnungen. Hinzu kommen 83.628 Wohneinheiten, die wir im Auftrag Dritter bewirtschaften.

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

FFO 1

in Mio. €	9M 2017	9M 2018	Veränderung in %	12M 2017
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	1.249,4	1.287,6	3,1	1.667,9
Aufwendungen für Instandhaltung	-192,2	-202,2	5,2	-258,0
Operative Kosten	-191,3	-173,4	-9,4	-259,9
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	865,9	912,0	5,3	1.150,0
Umsätze Value-add Business	795,4	1.002,0	26,0	1.170,5
davon externe Umsätze	115,1	125,0	8,6	161,6
davon interne Umsätze	680,3	877,0	28,9	1.008,9
Operative Kosten	-719,4	-911,3	26,7	-1.068,4
Bereinigtes EBITDA Value-add Business	76,0	90,7	19,3	102,1
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	-19,8	-26,5	33,8	-27,9
Bereinigtes EBITDA Operations	922,1	976,2	5,9	1.224,2
Zinsaufwand FFO 1	-216,5	-189,2	-12,6	-287,5
Laufende Ertragsteuern FFO 1	-15,1	-8,8	-41,7	-15,9
FFO 1	690,5	778,2	12,7	920,8

In den ersten neun Monaten 2018 stieg die führende Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Kerngeschäfts, der FFO 1, um 87,7 Mio. € oder 12,7 % von 690,5 Mio. € auf 778,2 Mio. € an. Maßgeblich dazu trug erneut die positive Entwicklung des bereinigten EBITDA Operations bei. Es stieg im Berichtszeitraum von 922,1 Mio. € um 5,9 % auf 976,2 Mio. € an.

Per Ende September 2018 war unser Wohnungsbestand weiterhin nahezu voll vermietet. Der Leerstand der Wohnungen lag mit 2,7 % leicht unter dem Vergleichswert per 30. September 2017 von 2,9 %. Die Mieteinnahmen im **Segment Bewirtschaftung** stiegen von 1.249,4 Mio. € in den ersten neun Monaten 2017 um 3,1 % auf 1.287,6 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2018 an, sodass die Mietsteigerungen die Abgänge aus Portfoliobereinigung mehr als kompensieren konnten. Die marktbedingte Steigerung der Mieten lag bei 1,4 %. Durch Wohnwertverbesserungen im Rahmen unseres Modernisierungsprogramms konnten wir darüber hinaus einen Mietanstieg von 2,6 % realisieren.

Berücksichtigt man zudem die Mietsteigerung aus Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen, ergibt sich eine organische Mietsteigerung von insgesamt 4,1 %. Die entsprechende like-for-like Mietsteigerung betrug im Berichtszeitraum 2018 4,0 %. Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Vonovia Deutschland-Portfolio lag per Ende September 2018 bei 6,45 €/m² gegenüber 6,19 €/m² per Ende September 2017. Per Ende September 2018 lag die monatliche Ist-Miete im Österreich-Portfolio bei 4,53 €/m² sowie 9,03 €/m² im Schweden-Portfolio. Die Mieten der Victoria Park in Schweden sind landesspezifisch als Bruttomieten ausgewiesen.

Im Berichtszeitraum 2018 haben wir unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie weiter erfolgreich umgesetzt. Das Gesamtvolumen stieg von 752,8 Mio. € in den ersten neun Monaten 2017 auf 935,1 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2018. Dazu trug eine Steigerung des Modernisierungsvolumens inkl. Neubau von 508,6 Mio. € im Berichtszeitraum 2017 um 29,1 % auf 656,4 Mio. € im gleichen Zeitraum 2018 bei.

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	9M 2017	9M 2018	Veränderung in %	12M 2017
Aufwendungen für Instandhaltung	192,2	202,2	5,2	258,0
Substanzwahrende Investitionen	52,0	76,5	47,1	88,2
Modernisierungsmaßnahmen (inkl. Neubau)	508,6	656,4	29,1	778,6
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen*	752,8	935,1	24,2	1.124,8

* Inkl. konzerninterner Gewinne 9M 2017: 53,3 Mio. € (1,7 Mio. € substanzwahrende Investitionen, 16,8 Mio. € Modernisierung), 9M 2018: 65,5 Mio. € (2,1 Mio. € substanzwahrende Investitionen, 24,9 Mio. € Modernisierung).

Die operativen Kosten der Bewirtschaftung lagen im Berichtszeitraum 2018 mit 173,4 Mio. € um 9,4 % unter den Vergleichszahlen 2017 von 191,3 Mio. €. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf die Realisierung der Synergien aus der conwert-Übernahme zurückzuführen. Insgesamt stieg das bereinigte EBITDA Bewirtschaftung von 865,9 Mio. € im Berichtszeitraum 2017 um 5,3 % auf 912,0 Mio. € in den ersten neun Monaten 2018 an.

Im **Segment Value-add Business** haben wir unser Geschäft planmäßig weiterentwickelt. Weiterhin trugen dazu maßgeblich die gesteigerten Leistungen unserer Handwerkerorganisation bei. So konnten wir unsere Investitionen zur Bestandsverbesserung erneut fortsetzen. Darüber hinaus haben wir im Berichtszeitraum 2018 auch unsere Geschäftsaktivitäten in den Bereichen Wohneigentumsverwaltung, Versorgung unserer Mieter mit Kabelfernsehen, Messdienstleistungen sowie Versicherungs- und Wohnumfelddienstleistungen weiter ausgebaut. Als führender Immobiliendienstleister betreut Vonovia Immobilien Treuhand in Summe nunmehr rund 107.000 Einheiten, darunter 83.628 Wohnungen von Dritten.

Die externen Umsätze aus den Value-add-Business-Aktivitäten mit unseren Endkunden stiegen von 115,1 Mio. € in den ersten neun Monaten 2017 um 8,6 % auf 125,0 Mio. € in den ersten neun Monaten 2018 an. Die konzerninternen Umsätze stiegen im gleichen Zeitraum von 680,3 Mio. € um 28,9 % auf 877,0 Mio. € an. Insgesamt ergibt sich damit ein Anstieg der Value-add-Umsätze von 795,4 Mio. € im Berichtszeitraum 2017 um 26,0 % auf 1.002,0 Mio. € im Vergleichszeitraum 2018. Das bereinigte EBITDA Value-add Business lag in den ersten neun Monaten 2018 mit 90,7 Mio. € um 19,3 % über dem Vergleichswert des Vorjahres.

Die EBITDA-Marge des Kerngeschäfts, ermittelt aus dem bereinigten EBITDA Operations im Verhältnis zu den Mieteinnahmen im Konzern, entwickelte sich im Berichtszeitraum erneut positiv. Sie stieg für Vonovia von 73,6 % im Vergleichszeitraum 2017 auf 75,7 % in den ersten neun Monaten 2018 an.

In den ersten neun Monaten 2018 habe wir unsere selektive Verkaufsstrategie weiter fortgesetzt. Das Segment Vertrieb umfasst alle Geschäftsaktivitäten für den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) und den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke und Gewerbeeinheiten (Portfoliocluster Verkauf).

Im **Segment Vertrieb** lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien in den ersten neun Monaten 2018 mit 612,1 Mio. € 35,6 % unter dem Vergleichswert 2017 von 951,2 Mio. €. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf den Verkauf eines großen Gewerbeimmobilienpakets durch die conwert im 1. Quartal 2017 zurückzuführen. Insgesamt veräußerten wir im Berichtszeitraum 2018 9.331 Wohnungen (9M 2017: 8.304). Davon entfielen 1.666 auf Privatisierung (9M 2017: 1.704) und 7.665 auf das Portfoliocluster Verkauf (9M 2017: 6.600).

Das bereinigte EBITDA Vertrieb lag im Berichtszeitraum 2018 mit 87,0 Mio. € 7,0 % über dem Vergleichswert 2017 von 81,3 Mio. €. Der Verkehrswert-Step-up Privatisierung lag im Berichtszeitraum 2018 mit 30,3 % unter dem Vergleichswert von 32,7 % in den ersten neun Monaten 2017. Hier wirkten sich die zum Ende des Geschäftsjahres 2017 und die zum 30. Juni 2018 erfolgten Aufwertungen der Immobilien aus. Es wurden 340 Privatisierungen im Rahmen von Paketverkäufen realisiert. Lässt man diese Verkäufe unberücksichtigt, liegt der Verkehrswert-Step-up Privatisierung bei 33,3 %.

Der Verkehrswert-Step-up im Portfoliocluster Verkauf lag mit 16,3% über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums von 7,0%. Zu dem Anstieg haben

im Wesentlichen ein Paketverkauf in Zwickau mit überdurchschnittlichen Margen sowie der Verkauf von Gewerbeimmobilien in Berlin beigetragen.

Bereinigtes EBITDA Vertrieb

in Mio. €	9M 2017	9M 2018	Veränderung in %	12M 2017
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	951,2	612,1	-35,6	1.206,4
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-850,1	-507,8	-40,3	-1.065,5
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	101,1	104,3	3,2	140,9
davon Privatisierung	52,8	46,6	-11,7	75,3
davon Portfoliocluster Verkauf	48,3	57,7	19,5	65,6
Vertriebskosten	-19,8	-17,3	-12,6	-30,1
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	81,3	87,0	7,0	110,8

Die im bereinigten EBITDA insgesamt eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Berichtszeitraum 2018

mit 93,8 Mio. € 23,6% über dem Vergleichswert von 75,9 Mio. € in den ersten neun Monaten 2017.

Sondereinflüsse

in Mio. €	9M 2017	9M 2018	Veränderung in %	12M 2017
Abfindungen/Altersteilzeitprogramme	10,5	15,3	45,7	13,9
Geschäftsmodelloptimierung/Entwicklung neuer Geschäftsfelder	24,2	11,2	-53,7	23,3
Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten*	39,9	67,4	68,9	48,1
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	1,3	-0,1	-	1,6
Summe Sondereinflüsse	75,9	93,8	23,6	86,9

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

Das Finanzergebnis lag mit -296,5 Mio. € in den ersten neun Monaten 2018 akquisitionsbedingt unter dem Vergleichswert des Vorjahres von -218,2 Mio. €. Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO 1 wie folgt ab:

Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO 1

in Mio. €	9M 2017	9M 2018	Veränderung in %	12M 2017
Erträge aus Ausleihungen	1,6	1,7	6,2	1,6
Zinserträge	25,1	3,7	-85,3	25,1
Zinsaufwendungen	-244,9	-301,9	23,3	-353,0
Finanzergebnis*	-218,2	-296,5	35,9	-326,3
Anpassungen:				
Transaktionskosten	6,1	9,7	59,0	7,9
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	3,8	5,8	52,6	16,4
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-22,2	6,6	-	-8,8
Derivate	-8,9	2,3	-	-3,9
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	6,5	6,4	-1,5	9,0
Zinsabgrenzungen	36,0	58,9	63,6	3,1
Sonstige Effekte	1,0	11,6	> 100	2,6
Zinszahlungssaldo	-195,9	-195,2	-0,4	-300,0
Korrektur Zinsabgrenzungen	-36,0	-58,9	63,6	-3,1
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	13,0	14,0	7,7	13,0
Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern	2,4	2,4	-	2,6
Korrektur Zinsaufwand FFO BUWOG	-	48,5	-	-
Zinsaufwand FFO 1	-216,5	-189,2	-12,6	-287,5

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

Bedingt durch Refinanzierungen und gesunkene Zinsen lag der Zinsaufwand FFO 1 mit -189,2 Mio. € in den ersten neun Monaten 2018 um 12,6 % über dem Vergleichswert von -216,5 Mio. €.

Im Berichtszeitraum 2018 betrug das Periodenergebnis 1.399,0 Mio. €. Es lag um 16,1 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 1.205,2 Mio. €. Die BUWOG trug im Berichtszeitraum 2018 insgesamt ein bereinigtes EBITDA von 91,8 Mio. € zum Konzernperiodenergebnis bei.

Überleitung Periodenergebnis/FFO

in Mio. €	9M 2017	9M 2018	Veränderung in %	12M 2017
Periodenergebnis*	1.205,2	1.399,0	16,1	2.566,9
Finanzergebnis**	218,2	296,5	35,9	326,3
Ertragsteuern*	663,8	728,8	9,8	1.440,5
Abschreibungen*	23,0	37,8	64,3	372,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties*	-1.164,7	-1.386,7	19,1	-3.434,1
= EBITDA IFRS*	945,5	1.075,4	13,7	1.271,8
Bereinigtes EBITDA BUWOG	-	-91,8	-	-
Sondereinflüsse*	75,9	93,8	23,6	86,9
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-5,0	-0,2	-96,0	-10,7
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-13,0	-14,0	7,7	-13,0
= Bereinigtes EBITDA	1.003,4	1.063,2	6,0	1.335,0
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	-81,3	-87,0	7,0	-110,8
= Bereinigtes EBITDA Operations	922,1	976,2	5,9	1.224,2
Zinsaufwand FFO 1***	-216,5	-189,2	-12,6	-287,5
Laufende Ertragsteuern FFO 1	-15,1	-8,8	-41,7	-15,9
= FFO 1	690,5	778,2	12,7	920,8
Substanzwahrende Investitionen	-50,3	-74,4	47,9	-85,7
= AFFO	640,2	703,8	9,9	835,1
Laufende Ertragsteuern Vertrieb	-23,8	-10,8	-54,6	-19,2
FFO 2 (FFO 1 inkl. bereinigtes EBITDA Vertrieb/ laufende Ertragsteuern Vertrieb)	748,0	854,4	14,2	1.012,4
FFO 1 pro Aktie in €****	1,42	1,50	5,6	1,90
AFFO pro Aktie in €****	1,32	1,36	3,0	1,72

* Alle Werte ohne BUWOG außer mit * gekennzeichnete Kennzahlen

** Ohne Erträge aus Beteiligungen

*** Inkl. Finanzerträgen aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen

**** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.09.2017: 485.100.826, 30.09.2018: 518.077.934 und 31.12.2017: 485.100.826

Vermögenslage

Zum Ende des 3. Quartals 2018 lag der bereinigte NAV pro Aktie mit 40,47 € oder 20,7 % über dem Vergleichswert des Vorjahres 2017 von 33,53 € sowie 5,1 % über dem Wert von 38,49 € zum Jahresende 2017. Dies ist im Wesentlichen auf die Neubewertung sowie den Zugang

der BUWOG und Victoria Park im Jahr 2018 zurückzuführen. Der EPRA NAV pro Aktie stieg von 39,57 € zum Ende des 3. Quartals 2017 auf 47,23 € Ende des 3. Quartals 2018. Er lag damit 19,4 % über dem Vergleichswert des Vorjahres und um 7,6 % über dem Wert von 43,88 € zum Jahresende 2017.

Nettovermögendarstellung (NAV) bei Anwendung von IAS 40

in Mio. €	30.09.2017	30.09.2018	Veränderung in %	31.12.2017
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	13.784,0	17.052,6	23,7	15.080,8
Latente Steuern auf Investment Properties/zur Veräußerung gehaltene Immobilien	5.385,4	7.364,7	36,8	6.185,7
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	36,2	70,5	94,8	26,9
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-10,3	-20,7	101,0	-8,8
EPRA NAV	19.195,3	24.467,1	27,5	21.284,6
Goodwill	-2.931,8	-3.499,9	19,4	-2.613,5
Bereinigter NAV	16.263,5	20.967,2	28,9	18.671,1
EPRA NAV pro Aktie in €**	39,57	47,23	19,4	43,88
Bereinigter NAV pro Aktie in €**	33,53	40,47	20,7	38,49

* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps

** Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 30.09.2017: 485.100.826, 30.09.2018: 518.077.934 und 31.12.2017: 485.100.826

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2017		30.09.2018	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	36.719,6	97,9	45.956,3	96,7
Kurzfristige Vermögenswerte	796,7	2,1	1.584,1	3,3
Aktiva	37.516,3	100,0	47.540,4	100,0
Eigenkapital	16.691,2	44,5	19.100,4	40,2
Langfristige Schulden	18.585,2	49,5	25.077,6	52,8
Kurzfristige Schulden	2.239,9	6,0	3.362,4	7,0
Passiva	37.516,3	100,0	47.540,4	100,0

Das Gesamtvermögen des Konzerns stieg im Vergleich zum 31. Dezember 2017 von 37.516,3 Mio. € um 10.024,1 Mio. € auf 47.540,4 Mio. €. Diese Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Invest-

ment Properties um 8.082,2 Mio. € auf 41.265,0 Mio. €, wovon 6.494,5 Mio. € aus der Einbeziehung der BUWOG-Gruppe und der Victoria-Park-Gruppe und 1.386,7 Mio. € aus der Immobilienbewertung resultieren.

Ferner stieg das Vermögen infolge eines Anstiegs des Geschäfts- und Firmenwerts um 886,4 Mio. € auf jetzt 3.499,9 Mio. € wegen der Erstkonsolidierung der BUWOG und der Victoria Park. Für den Markennamen BUWOG group wurde im Zusammenhang mit dem Developmentgeschäft im Rahmen der Kaufpreisallokation ein Wert von 66,6 Mio. € angesetzt. Geschäfts- und Firmenwert sowie das Markenrecht betragen 7,5% des Gesamtvermögens. Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich im Wesentlichen durch einen Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der Immobilienvorräte aufgrund der Einbeziehung des BUWOG-Developmentgeschäfts. Darüber hinaus stiegen die liquiden Mittel um 241,1 Mio. € an.

Zum 30. September 2018 betrug der Gross-Asset-Value (GAV) des Immobilienvermögens 41.934,8 Mio. €, dies entspricht 88,2% des Gesamtvermögens im Vergleich zu 33.424,9 Mio. € oder 89,1% zum Jahresende 2017.

Der Anstieg des Eigenkapitals um 2.409,2 Mio. € auf 19.100,4 Mio. € resultiert insbesondere aus der Kapitalerhöhung in Höhe von 1.257,4 Mio. € sowie aus dem Periodenergebnis für die ersten neun Monate 2018 in Höhe von 1.399,0 Mio. €. Die Veränderung der Minderheitenanteile in Höhe von 355,2 Mio. € resultiert aus der Einbeziehung der BUWOG-Gruppe sowie der Victoria Park.

Die Eigenkapitalquote beträgt damit 40,2% im Vergleich zu 44,5% am Jahresende 2017.

Die Verbindlichkeiten stiegen von 20.825,1 Mio. € um 8.018,9 Mio. € auf 28.844,0 Mio. € an. Dabei stieg die Summe der originären Finanzschulden um 5.992,7 Mio. € an, davon 2.881,2 Mio. € aufgrund der Einbeziehung der Victoria Park und der BUWOG und 3.076,1 Mio. € aus der Nettoneuaufnahme zur Akquisitionsfinanzierung. Ferner beinhalten die Schulden sogenannte Mieterfinanzierungsbeiträge, eine für Österreich typische Verbindlichkeitsposition gegenüber Mietern aufgrund von deren früheren Zahlungen zu festgelegten Erhaltungs- und Finanzierungsposten.

Verkehrswerte

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

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Aufgrund der im 1. Halbjahr 2018 bereits erkennbaren bundesweiten Marktdynamik wurde zur Jahresmitte für rund zwei Drittel des Portfolios eine neue Bewertung durchgeführt. Für das Portfolio der BUWOG sowie für das Portfolio des nicht deutschen Bestands der conwert wurde das Ergebnis der Bewertung des externen Gutachters CBRE in den Zwischenabschluss übernommen. Aufgrund der besonderen Datenlage zum schwedischen Immobilienmarkt war es möglich, für den Stichtag 30. September 2018 einen validen Wert der relevanten Parameter für die Immobilienbewertung des schwedischen Bestandes abzuleiten. Der daraus resultierende Bewertungseffekt wurde zum 30. September 2018 erfasst. Die nächste Bewertung des gesamten Portfolios erfolgt zum Jahresabschluss.

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss und Konzernanhang 2017.

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	9M 2017	9M 2018
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	719,0	876,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.165,2	-3.781,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-754,8	3.146,2
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1.201,0	241,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	1.540,8	266,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	339,8	507,3

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit beträgt 876,0 Mio. € für die ersten neun Monate 2018 im Vergleich zu 719,0 Mio. € für den Vergleichszeitraum des Vorjahres 2017. Die Steigerung ist im Wesentlichen auf die Verbesserung des operativen Ergebnisses zurückzuführen, dessen Steigerung wiederum auch auf die erstmalige Einbeziehung der BUWOG zurückzuführen ist. Weiterhin wirkten sich geringere Auszahlungen im Nettoumlaufvermögen positiv auf den operativen Cashflow aus.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit zeigt für die ersten neun Monate 2018 eine Nettoauszahlung in Höhe von 3.781,1 Mio. €, die hauptsächlich auf die Nettokaufpreiszahlungen für die Anteile der BUWOG und der Victoria Park in Höhe von insgesamt 3.389,5 Mio. € zurückzuführen ist. Die weiteren Auszahlungen für Ankäufe und Modernisierungen von Immobilienbeständen betragen 947,5 Mio. €. Gegenläufig konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 643,4 Mio. € vereinnahmt werden. Außerdem enthält der Cashflow aus Investitionstätigkeit Auszahlungen für den Neubau der neuen Vonovia Hauptverwaltung und deren Büro- und Geschäftsausstattung.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthält den Mittelzufluss aus der Kapitalerhöhung in Höhe von 995,8 Mio. €. Die weiteren Einzahlungen resultieren insbesondere aus EMTN-Ziehungen im Zusammenhang mit der Übernahme der BUWOG in Höhe von insgesamt 4.465,3 Mio. €. Gegenläufig erfolgten Auszahlungen durch reguläre und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 1.389,2 Mio. €. Auszahlungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf 67,0 Mio. €. Die Zinszahlungen in den ersten neun Monaten 2018 betragen 200,1 Mio. €. Die Dividendenzahlungen der ersten neun Monate 2018 betragen 385,6 Mio. €. Darüber hinaus enthält der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit die Auszahlungen für den separaten Nachkauf von Anteilen in Höhe von 289,2 Mio. €, davon 214,9 Mio. € für die Anteile, die Vonovia von der Starwood Capital Group an Victoria Park erworben hat, sowie 60,7 Mio. € für weitere BUWOG-Anteile.

Die Nettoerhöhung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente für die ersten neun Monate 2018 betrug somit 241,1 Mio. €.

Finanzierung

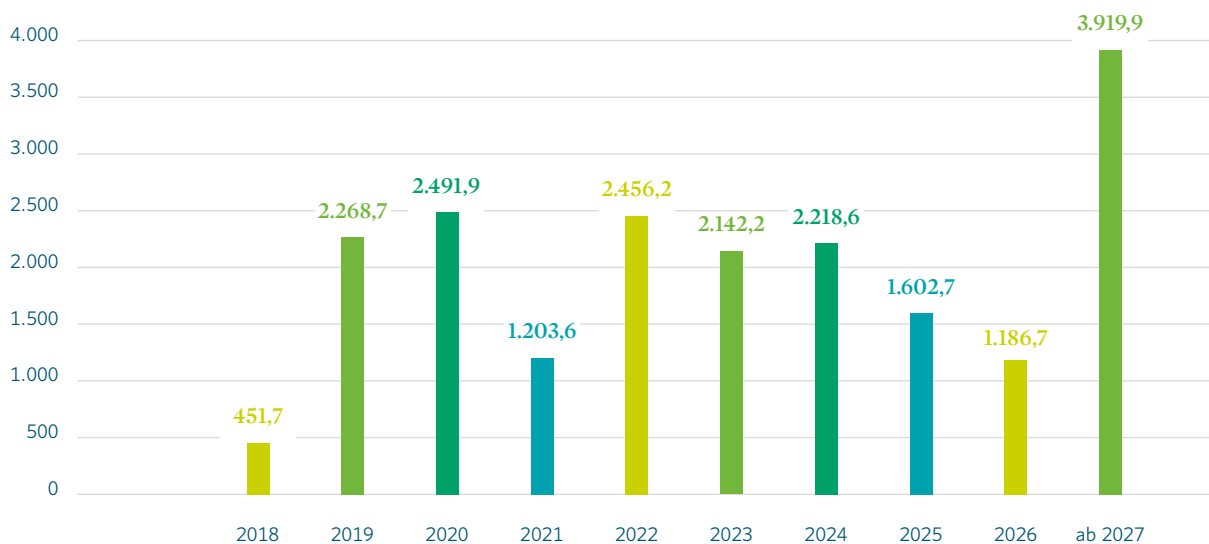
Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet gemäß Veröffentlichungen vom 7. Mai 2018 und vom 2. August 2018 auch bereits unter Berücksichtigung der Akquisitionen BUWOG und Victoria Park unverändert für das „Long-Term Corporate Credit Rating“ auf ‚BBB+‘ mit

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

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

Fälligkeitsstruktur

am 30.09.2018 in Mio. €



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

in Mio. €	30.09.2017	30.09.2018	Veränderung in %	31.12.2017
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	13.921,1	20.053,2	44,0	14.060,5
Fremdwährungseffekte	-26,5	-31,5	18,9	-23,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-339,8	-507,3	49,3	-266,2
Net Debt	13.554,8	19.514,4	44,0	13.770,8
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-177,6	-273,2	53,8	-201,2
Bereinigtes Net Debt	13.377,2	19.241,2	43,8	13.569,6
Verkehrswert des Immobilienbestands	30.948,1	41.948,6	35,5	33.436,3
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	605,4	733,6	21,2	642,2
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	31.553,5	42.682,2	35,3	34.078,5
LTV	42,4%	45,1%	2,7 pp	39,8%

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtstichtag eingehalten.

in Mio. €	30.09.2017	30.09.2018	Veränderung in %	31.12.2017
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	13.921,1	20.053,2	44,0	14.060,5
Summe Aktiva	35.416,4	47.540,4	34,2	37.516,3
LTV Bond Covenants	39,3%	42,2%	2,9 pp	37,5%

Geschäftsausblick

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

Wir gehen davon aus, dass sich diese positive Geschäftsentwicklung im weiteren Geschäftsjahr 2018 fortführen lässt und dass wir unsere Prognoseziele erreichen werden. Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung im Wohnungsmarkt erwarten wir eine weitere Wertsteigerung unserer Investment Properties und damit auch eine weitere Steigerung des NAV. Erste vorläufige Indikationen lassen einen Effekt aus der Bewertung der Investment Properties sowie der Aktivierung von Modernisierungskosten zwischen insgesamt etwa 2,7 Mrd. € bis 3,0 Mrd. € im Vergleich zum 30. Juni 2018 erwarten.

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

Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen. Diese sind im Kapitel Chancen und Risiken im Konzernlagebericht des Geschäftsberichts 2017 beschrieben. Die Prognose wurde in Übereinstimmung mit den im Jahresabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen und den im Lagebericht an anderer Stelle beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen.

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2018 für die bedeutendsten Leistungskennzahlen stellt sich wie folgt dar, wobei alle Zahlen der aktuellen Prognose inklusive der Effekte aus den Akquisitionen der BUWOG und der Victoria Park sind:

	Ist 2017	Prognose 2018*	Aktuelle Prognose 2018 Halbjahresbericht H1 2018	Aktuelle Prognose 2018 Quartalsmitteilung Q3 2018
Bereinigter NAV/Aktie	38,49 €	ausgesetzt	ausgesetzt	- 45 €
EPRA NAV/Aktie	43,88 €	ausgesetzt	ausgesetzt	- 52 €
FFO 1	920,8 Mio. €	960-980 Mio. €	1.050-1.070 Mio. €	1.050-1.070 Mio. €
FFO 1/Aktie**	1,90 €	1,98-2,02 €	2,03-2,07 €	2,03-2,07 €
CSI	Steigerung um 1,6 %	Vergleichbarer CSI wie 2017	Größenordnung wie 2017	Leicht unter Vorjahr
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	1.667,9 Mio. €	1.660-1.680 Mio. €	1.890-1.910 Mio. €	1.890-1.910 Mio. €
Organische Mietsteigerung	4,2 %	Steigerung um 4,6-4,8 %	Steigerung um ~ 4,4 %	Steigerung um ~ 4,4 %
Leerstandsquote	2,5 %	< 2,5 %	< 2,5 %	< 2,5 %
Instandhaltung inkl. substanz- wahrende Investitionen	346,2 Mio. €	~ 360 Mio. €	~ 410 Mio. €	~ 410 Mio. €
Modernisierung und Neubau	778,6 Mio. €	~ 1.000 Mio. €	~ 1.000 Mio. €	~ 1.000 Mio. €
Anzahl Wohnungsverkäufe Privatisierung	2.608	~ 2.300	~ 2.800	~ 2.800
Step-up Privatisierung	32,6 %	~ 30 %	30 %-35 %	~ 35 %
Anzahl Wohnungsverkäufe Portfoliocluster Verkauf	9.172	Opportunistischen Verkauf fortsetzen	bis zu 14.000	~ 13.000
Step-up Portfoliocluster Verkauf	7,9 %	> 0 %	10 %-15 %	> 20 %

* Gemäß Konzernlagebericht 2017 ohne BUWOG, Victoria Park

** Basierend auf der jeweils aktuellen Anzahl Aktien

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

Bochum, den 27. November 2018

Der Vorstand

Verkürzter Konzernzwischen- abschluss

022		Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung
023		Konzern-Gesamtergebnisrechnung
024		Konzernbilanz
026	↓	Konzern-Kapitalflussrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.09.2017	01.01.- 30.09.2018	01.07.- 30.09.2017	01.07.- 30.09.2018
Erlöse aus der Vermietung	1.753,9	1.954,8	582,3	696,2
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	34,0	39,7	13,2	15,4
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.787,9	1.994,5	595,5	711,6
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	951,2	673,6	249,3	287,2
Buchwert der veräußerten Immobilien	-905,6	-592,6	-240,7	-252,1
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	60,5	48,0	7,4	13,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	106,1	129,0	16,0	48,5
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	-	122,9	-	49,4
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-	-107,8	-	-47,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	-	15,1	-	2,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	1.164,7	1.386,7	-	13,8
Aktiviere Eigenleistungen	326,8	433,3	127,3	177,6
Materialaufwand	-866,8	-993,4	-297,3	-366,1
Personalaufwand	-307,1	-360,5	-99,5	-123,6
Abschreibungen	-23,0	-37,8	-8,1	-14,5
Sonstige betriebliche Erträge	75,8	87,4	24,3	37,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-196,7	-252,0	-72,3	-105,2
Finanzerträge	46,2	27,3	2,5	0,7
Finanzaufwendungen	-244,9	-301,9	-72,0	-101,0
Ergebnis vor Steuern	1.869,0	2.127,8	216,4	281,1
Ertragsteuern	-663,8	-728,8	-75,8	-82,1
Periodenergebnis	1.205,2	1.399,0	140,6	199,0
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Vonovia	1.117,6	1.323,1	124,4	179,7
Hybridkapitalgeber von Vonovia	22,4	22,4	7,6	7,6
Nicht beherrschende Anteilseigner	65,2	53,5	8,6	11,7
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	2,36	2,64	0,26	0,38

Konzern- Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.09.2017	01.01.- 30.09.2018	01.07.- 30.09.2017	01.07.- 30.09.2018
Periodenergebnis	1.205,2	1.399,0	140,6	199,0
Cashflow Hedges				
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-167,3	1,1	-115,9	5,0
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	57,9	2,0	39,2	-0,8
Realisierte Gewinne/Verluste	192,6	1,7	114,2	1,4
Steuern auf Veränderung der realisierten Gewinne/Verluste	-63,9	-0,6	-37,9	-0,5
Summe	19,3	4,2	-0,4	5,1
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Änderungen der Periode	102,0	-	40,3	-
Steuern auf Änderungen der Periode	-1,8	-	-0,7	-
Summe	100,2	-	39,6	-
Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung				
Änderungen der Periode	-	11,1	-	13,0
Realisierte Gewinne/Verluste	-	-0,8	-	-0,8
Summe	-	10,3	-	12,2
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können	119,5	14,5	39,2	17,3
EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis				
Änderungen der Periode	-	81,8	-	-1,3
Steuern auf Änderungen der Periode	-	-1,3	-	-0,3
Summe	-	80,5	-	-1,6
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen				
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	11,9	7,4	-3,7	7,4
Steuereffekt	-4,0	-2,4	1,2	-2,4
Summe	7,9	5,0	-2,5	5,0
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	7,9	85,5	-2,5	3,4
Sonstiges Ergebnis	127,4	100,0	36,7	20,7
Gesamtergebnis	1.332,6	1.499,0	177,3	219,7
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Vonovia	1.244,7	1.422,0	161,0	199,3
Hybridkapitalgeber von Vonovia	22,4	22,4	7,6	7,6
Nicht beherrschende Anteilseigner	65,5	54,6	8,7	12,8

Konzernbilanz

Aktiva

in Mio. €	31.12.2017	30.09.2018
Immaterielle Vermögenswerte	2.637,1	3.601,1
Sachanlagen	177,6	237,9
Investment Properties	33.182,8	41.265,0
Finanzielle Vermögenswerte	698,0	823,5
Sonstige Vermögenswerte	13,8	18,4
Latente Steueransprüche	10,3	10,4
Langfristige Vermögenswerte	36.719,6	45.956,3
Vorräte	6,2	8,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	234,9	434,5
Finanzielle Vermögenswerte	0,5	5,6
Sonstige Vermögenswerte	98,4	165,7
Laufende Ertragsteueransprüche	47,9	43,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	266,2	507,3
Immobilienvorräte	-	299,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	142,6	118,6
Kurzfristige Vermögenswerte	796,7	1.584,1
Summe Aktiva	37.516,3	47.540,4

Passiva

in Mio. €	31.12.2017	30.09.2018
Gezeichnetes Kapital	485,1	518,1
Kapitalrücklage	5.966,3	7.181,8
Gewinnrücklagen	8.471,6	9.100,8
Sonstige Rücklagen	157,8	251,9
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	15.080,8	17.052,6
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber	1.001,6	1.031,5
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia und der Hybridkapitalgeber	16.082,4	18.084,1
Nicht beherrschende Anteile	608,8	1.016,3
Eigenkapital	16.691,2	19.100,4
Rückstellungen	607,2	594,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2,4	1,0
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	12.459,4	17.755,6
Derivate	8,7	54,7
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	94,7	94,4
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	24,9	31,8
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	-	54,5
Sonstige Verbindlichkeiten	65,3	47,3
Latente Steuerschulden	5.322,6	6.444,0
Langfristige Schulden	18.585,2	25.077,6
Rückstellungen	376,5	434,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	130,7	212,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	1.601,1	2.297,6
Derivate	4,4	41,9
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	4,6	4,9
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	9,0	6,7
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	7,7	104,9
Sonstige Verbindlichkeiten	105,9	259,3
Kurzfristige Schulden	2.239,9	3.362,4
Schulden	20.825,1	28.440,0
Summe Passiva	37.516,3	47.540,4

Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01.-30.09.2017	01.01.-30.09.2018
Periodenergebnis	1.205,2	1.399,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-1.164,7	-1.386,7
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-60,5	-48,0
Abschreibungen	23,0	37,8
Zinsaufwendungen/-erträge	218,2	296,4
Ertragsteuern	663,8	728,8
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties	-45,6	-81,0
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten	-0,5	0,6
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	1,3	0,7
Veränderung des Nettoumlaufvermögens	-85,5	-21,0
Ertragsteuerzahlungen	-35,7	-50,6
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	719,0	876,0
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	935,1	643,4
Einzahlungen aus Abgängen von sonstigen Vermögenswerten	16,3	3,8
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-650,5	-947,5
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte	-57,4	-96,2
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel	-1.412,0	-3.389,5
Zinseinzahlungen	3,3	4,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.165,2	-3.781,1

in Mio. €	01.01.-30.09.2017	01.01.-30.09.2018
Kapitaleinzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien (einschließlich Agio)	-	995,8
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE und nicht beherrschende Anteilseigner	-272,1	-385,6
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	1.680,3	4.465,3
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	-2.175,0	-1.389,2
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	-14,2	-51,2
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten	-38,4	-15,8
Auszahlungen für den Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	-12,8	-289,2
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Unternehmen	276,6	16,2
Zinsauszahlungen	-199,2	-200,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-754,8	3.146,2
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1.201,0	241,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	1.540,8	266,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende ¹⁾	339,8	507,3

¹⁾ davon mit Verfügungsbeschränkungen 87,8 Mio. € (30.09.2017: 67,8 Mio. €)

Bestandsinformationen

Vonovia bewirtschaftet zum 30. September 2018 einen eigenen Immobilienbestand mit einem Verkehrswert von 41,9 Mrd. €. Unsere Wohnungen befinden sich überwiegend in Regionen mit positiven wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungsperspektiven.

Portfoliostruktur

30.09.2018	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m ²)**
	(in Mio. €)	(in €/m ²)			
Strategic	34.666,4	1.577	343.307	2,6	6,48
Aktives Management	13.051,5	1.554	126.045	2,4	6,59
Modernisierung	21.614,8	1.591	217.262	2,7	6,42
Privatisierung	1.432,6	1.595	12.767	4,0	6,27
Verkauf	428,2	885	7.372	5,3	5,43
Vonovia Deutschland	36.527,2	1.564	363.446	2,7	6,45
Vonovia Österreich	2.472,5	1.312	23.238	4,4	4,53
Vonovia Schweden	1.638,2	1.498	14.051	1,3	9,03

Verteilung des strategischen Wohnungsbestands nach Regionalmärkten ***

30.09.2018	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m ²)**
	(in Mio. €)	(in €/m ²)			
Regionalmarkt					
Berlin	6.348,6	2.191	43.992	1,7	6,53
Rhein-Main-Gebiet	3.665,3	2.034	27.766	1,6	7,90
Rheinland	3.390,3	1.662	29.657	2,7	6,98
Südliches Ruhrgebiet	3.174,5	1.158	43.798	3,6	5,83
Dresden	3.006,4	1.286	38.582	3,0	5,94
Hamburg	2.357,9	1.806	20.065	1,7	6,85
München	1.898,5	2.902	9.670	0,9	7,95
Stuttgart	1.833,3	2.000	14.097	1,9	7,72
Kiel	1.826,4	1.296	23.474	2,0	6,07
Hannover	1.527,3	1.463	16.251	3,1	6,36
Nördliches Ruhrgebiet	1.458,9	885	26.335	3,5	5,55
Bremen	1.049,5	1.385	12.053	3,9	5,57
Leipzig	811,4	1.307	9.161	3,9	5,88
Westfalen	736,9	1.183	9.496	3,0	5,86
Freiburg	556,3	1.994	4.041	1,9	7,19
Sonstige strategische Standorte	2.361,7	1.369	26.611	2,8	6,46
Gesamt strategische Standorte Deutschland	36.003,2	1.579	355.049	2,6	6,47
Österreich	2.472,5	1.312	23.238	4,4	4,53
Schweden	1.638,2	1.498	14.051	1,3	9,03

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 1.310,7 Mio. €, davon 355,6 Mio. € unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, 269,3 Mio. € Anlagen im Bau, 436,0 Mio. € Development und 249,7 Mio. € Sonstige

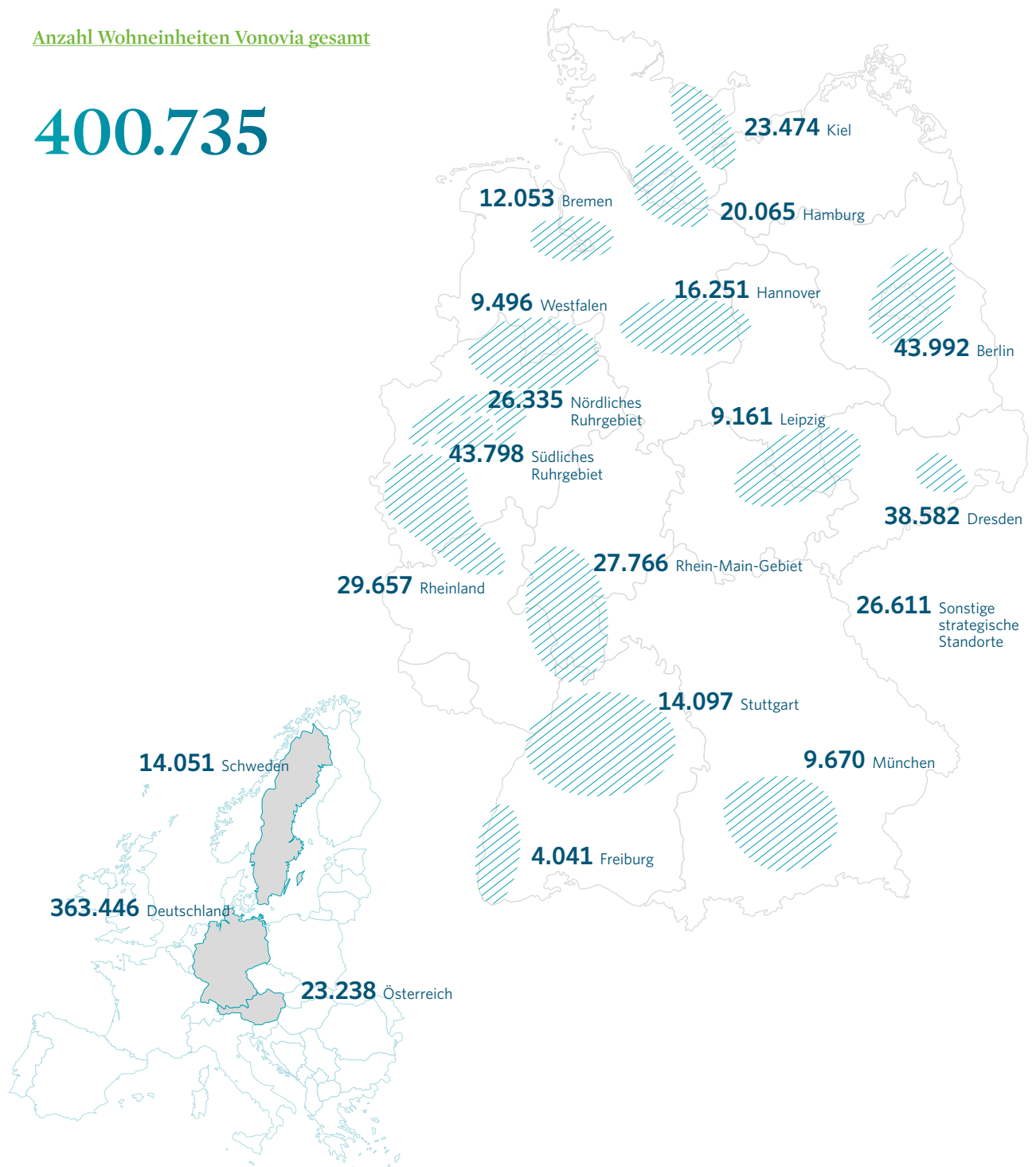
** Darstellung nach landesspezifischer Definition

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

Wohnungsbestand nach Regionalmärkten

Anzahl Wohneinheiten Vonovia gesamt

400.735



Kontakt

Vonovia SE

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

Ihre Ansprechpartner

Unternehmenskommunikation

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

Investor Relations

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

Finanzkalender

7. März 2019

Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2018

7. Mai 2019

Veröffentlichung der 3-Monats-Kennzahlen 2019

16. Mai 2019

Hauptversammlung

2. August 2019

Veröffentlichung der Halbjahres-Kennzahlen 2019

5. November 2019

Veröffentlichung der 9-Monats-Kennzahlen 2019

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

Diese Zwischenmitteilung enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2017 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in dieser Zwischenmitteilung gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Diese Zwischenmitteilung stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Vonovia SE dar.

Impressum

Herausgeber: der Vorstand der Vonovia SE

Konzept und Realisierung:
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Übersetzung: EnglishBusiness AG, Hamburg

Stand: November 2018

© Vonovia SE, Bochum

