

# Geschäfts- entwicklung in den ersten drei Monaten 2022

## Im Überblick

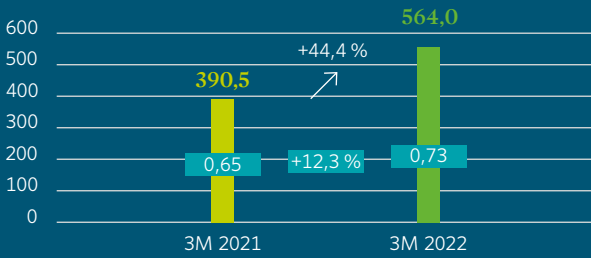
- > Positive Geschäftsentwicklung bei weiterhin hohen Kundenzufriedenheitswerten.
- > Refinanzierung der Deutsche Wohnen-Übernahme abgeschlossen.
- > Fortlaufende Beurteilung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

2	Im Überblick
4	Vonovia SE am Kapitalmarkt
7	Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten drei Monaten 2022
19	Geschäftsausblick

## Nachhaltige Ertragskraft

### Group FFO \*

in Mio. €

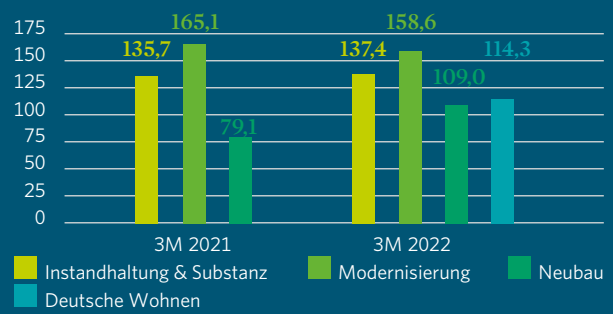


Group FFO pro Aktie (€) 2021 TERP-adjusted

## Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung

### Investitionen

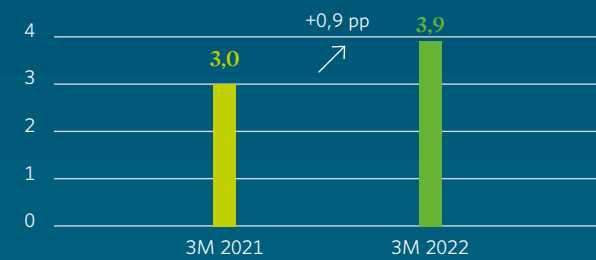
in Mio. €



## Organisches Mietwachstum

### Mietsteigerung organisch

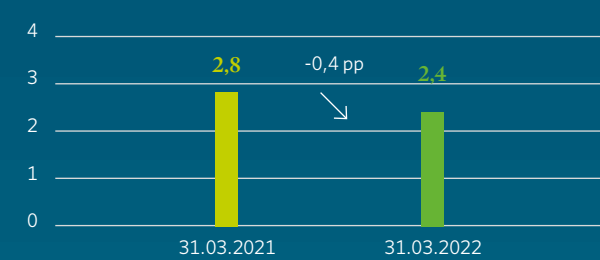
in %



## Leerstand

### Leerstandsquote

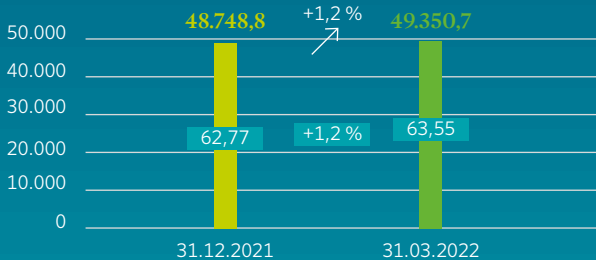
in %



## Nettovermögen

### EPRA NTA\*

in Mio. €



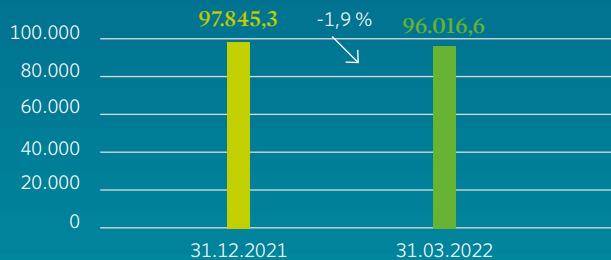
EPRA NTA pro Aktie

\* Basierend auf der neuen Definition 2022.

## Verkehrswert des Immobilienbestands

### Verkehrswert

in Mio. €



# Vonovia SE am Kapitalmarkt

## Die Vonovia Aktie

Die ersten drei Monate des Jahres 2022 waren neben der anhaltenden Corona-Pandemie vor allem vom Ukraine-Krieg und dessen Folgen geprägt. Neben der humanitären Katastrophe waren aus Sicht des Kapitalmarkts insbesondere auch die Themen steigende Inflation und steigende Zinsen bzw. die Geldpolitik der Zentralbanken von Bedeutung. In diesem Umfeld kam es wenig überraschend zu einer negativen Performance von gesamten Indizes und fast allen Branchen: DAX -9,2%; EuroStoxx 50 -9,2%; EPRA Europe -5,5%; 15 von 19 Stoxx-Europe-600-Sektoren mit negativer Performance zwischen -0,3% und -27,5% im 1. Quartal 2022.

Die Vonovia Aktie verlor in den ersten drei Monaten 12,8% und notierte am Ende des 1. Quartals 2022 bei 42,31 €. Hier zeigte sich im Wesentlichen die Sorge des Kapitalmarkts, dass höhere Inflation und höhere Zinsen sich zumindest kurzfristig negativ auf das Geschäft auswirken könnten. Ein mit dem Aktienkurs vergleichbarer Rückgang in den Transaktionen am Wohnimmobilienmarkt zeigte sich nicht. Die tendenziell eher langfristig orientierten Investoren, die im Direktmarkt aktiv sind, blicken auch angesichts höherer Inflation und höherer Zinsen weiterhin optimistisch auf den Sektor und setzen praktisch unverändert stark auf Wohnimmobilien. Hier dürfte insbesondere das langfristig günstige Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage in urbanen Regionen der wesentliche Treiber sein. Somit zeigt sich nach wie vor ein insgesamt starker Konsens über die mittel- und langfristige Ertrags- und Wertentwicklung von Wohnimmobilien.

Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum 31. März 2022 rund 32,9 Mrd. €.

## Aktionärsstruktur

Das nachfolgend abgebildete 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.

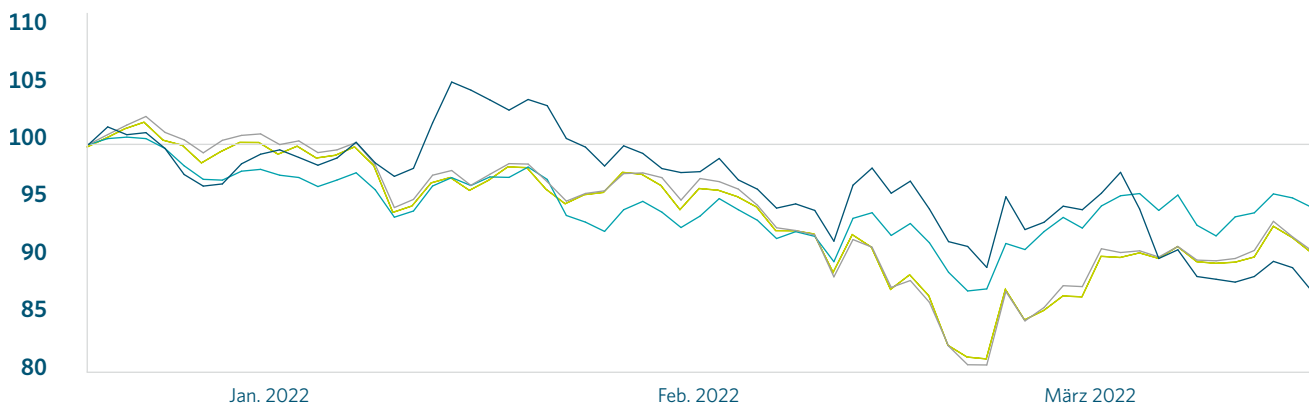
Nach der Streubesitz-Definition der Deutschen Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank (Finanzministerium für den Staat Norwegen) nicht dem Freefloat zuzurechnen. Am 31. März 2022 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 88,9%. Die zugrunde liegenden [Stimmrechtsmitteilungen](#) sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie online.

## Entwicklung des Aktienkurses

■ Vonovia SE ■ DAX ■ FTSE EPRA Europe ■ EURO STOXX 50

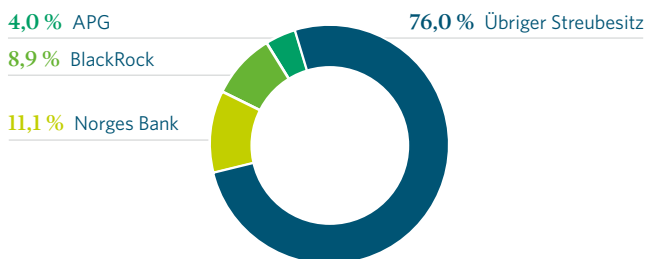
Quelle: FactSet

in %



Analog zur langfristigen strategischen Ausrichtung von Vonovia sehen wir 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.

### Wesentliche Anteilseigner (per 31. März 2022)



### Investor-Relations-Aktivitäten

Die Vonovia SE pflegt einen transparenten und kontinuierlichen Dialog mit ihren Aktionären und potenziellen Investoren. Auch im Jahr 2022 führen wir unsere Roadshows und Gespräche weiter fort; sowohl virtuell als auch physisch. Vonovia hat in den ersten drei Monaten 2022 an insgesamt sieben Investorenkonferenztagen teilgenommen und fünf Roadshowtage durchgeführt.

Darüber hinaus gab es zahlreiche Einzelgespräche sowie Video- und Telefonkonferenzen mit Investoren und Analysten, um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren. Vor allem die folgenden Themengebiete dominierten die Gespräche im 1. Quartal 2022: Inflation, Energiepreise, Zinsen, Kapitalstruktur sowie Nachhaltigkeit.

Wir werden auch weiterhin unsere offene Kommunikation gegenüber dem Kapitalmarkt fortsetzen. Diverse Roadshows, Konferenzen sowie die Teilnahme an Anlegerforen sind bereits geplant und können dem Finanzkalender auf unserer [Investor-Relations-Webseite](#) entnommen werden.

## Analysteneinschätzungen

In der Regel verfassen 23 internationale Analysten regelmäßig Studien über Vonovia, wobei ein Analyst aufgrund der Beteiligung in Transaktionen das Rating vorübergehend ausgesetzt hat (Stand: 31. März 2022). Zum 31. März 2022 lag der durchschnittliche Zielkurs bei 60,48 €. Es sprachen 86 % eine Kaufempfehlung, 9 % eine Halten-Empfehlung sowie 5 % eine Verkaufsempfehlung für die Aktie aus.

### Informationen zur Aktie (Stand 31. März 2022)

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €   14,71 €*
Gesamtaktienanzahl	776.597.389
Grundkapital	776.597.389 €
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	VNA
Common Code	94567408
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt
Indizes	DAX 40, EURO STOXX 50, DAX 50 ESG, Dow Jones Sustainability Index Europe, STOXX Global ESG Leaders, EURO STOXX ESG Leaders 50, STOXX Europe ESG Leaders 50, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe und GPR 250 World

\* TERP-adjusted.

# Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten drei Monaten 2022

## Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Das 1. Quartal 2022 stand nach wie vor unter dem Einfluss der Corona-Pandemie, aber besonders unter dem Eindruck des Ukraine-Kriegs und dessen Folgen. Die Kriegshandlungen in der Ukraine lösten eine humanitäre Katastrophe mit entsprechend großen Flüchtlingsströmen aus. Die globalen Volkswirtschaften sehen sich mit steigenden Rohstoffpreisen sowie steigenden Zinsen und einer steigenden Inflation konfrontiert. Die internationalen Kapitalmärkte verzeichneten große Verwerfungen.

Das Risiko möglicher Auswirkungen des Ukraine-Kriegs auf das Geschäft von Vonovia wird fortlaufend überwacht und ausgewertet. Erste Effekte durch steigende Baukosten und steigende Energiepreise sind ersichtlich.

Der Kundenzufriedenheitsindex CSI lag im 1. Quartal 2022 auf dem Niveau des Vorquartals und konnte im Vergleich zum 1. Quartal 2021 um 1,8 Prozentpunkte gesteigert werden.

Im 1. Quartal 2022 konnte Vonovia die Refinanzierung der Deutsche Wohnen-Übernahme erfolgreich abschließen. Am 16. Februar 2022 hat Vonovia erfolgreich eine Schuld-scheintransaktion mit einem Gesamtvolumen von 1 Mrd. € abgeschlossen. Die Tranchen haben eine Laufzeit von 5 bis 30 Jahren mit einer durchschnittlich gewichteten Laufzeit von 7,65 Jahren und einer durchschnittlich gewichteten Verzinsung von 1,13 %.

Weiterhin wurden am 21. März 2022 im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie von Vonovia Social Bonds mit Laufzeiten von 3,85 und 6,25 Jahren sowie ein Green Bond mit einer Laufzeit von 10 Jahren begeben. Diese Anleihen stimmen erstmalig in der Immobilienbranche vollständig mit der neuen EU-Taxonomie überein. Das Gesamtvolumen beträgt 2,5 Mrd. € bei einem Kupon von 1,875 %.

Die von einem Bankenkonsortium im Rahmen der Akquisition von Deutsche Wohnen zur Verfügung gestellte Brückenfinanzierung in Höhe von insgesamt rund 20 Mrd. €, die mit 11.450,0 Mio. € in Anspruch genommen worden war, valu-

tierte zum 31. Dezember 2021 noch mit 3.490,0 Mio. €. Im 1. Quartal 2022 wurde die ausstehende Brückenfinanzierung vollständig zurückgeführt.

Vonovia hat im Wege der Pfandverwertung 20,5 % der Aktien an der Adler Group, die bisher von der Aggregate Holdings Invest S.A. gehalten wurden, erlangt. Die Aktien dienten ursprünglich der Besicherung eines Kreditengagements von Vonovia. Die Ausübung von Stimmrechten aus den Aktien durch Vonovia wurde vom Kartellamt genehmigt. Vonovia behält sich zudem sämtliche Handlungsoptionen, einschließlich eines vollständigen oder teilweisen Verkaufs der Aktien, vor. Weitere Zukäufe oder gar die vollständige Übernahme werden im derzeitigen Marktumfeld jedoch ausgeschlossen.

Im September 2021 veräußerten Vonovia und Deutsche Wohnen auf Basis einer Übereinkunft mit dem Senat des Landes Berlin ausgewählte Wohn- und Gewerbeeinheiten an kommunale Berliner Wohnungsgesellschaften. Der Vollzug der Transaktion mit einem Volumen von 2.339,0 Mio. € erfolgte größtenteils im Januar 2022.

Die Arbeiten zur Integration der Deutsche Wohnen wurden im 1. Quartal 2022 planmäßig fortgeführt. Dabei standen insbesondere die gesellschaftsrechtliche Absicherung der Maßnahmen sowie die weitere Feinplanung der eigentlichen Integrationsarbeiten im Vordergrund.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2022 hat der Aufsichtsrat Philip Grosse als Chief Financial Officer (CFO) zum Mitglied des Vorstands bestellt. Helene von Roeder, die bis dahin dieses Ressort verantwortet hatte, wurde gleichzeitig als Chief Transformation Officer (CTO) zur Vorständin für das neu geschaffene Ressort Digitalisierung und Innovation bestellt. Vonovia erweiterte damit den Vorstand von vier auf fünf Mitglieder.

Der Aufsichtsrat hat nach seiner Sitzung am 1. März 2022 bekannt gegeben, dass der im Februar 2023 auslaufende Vertrag des Vorstandsvorsitzenden Rolf Buch um weitere fünf Jahre bis Februar 2028 verlängert wird.

## Ertragslage

### Überblick

Hinsichtlich der nachstehend berichteten Geschäftszahlen ist zu berücksichtigen, dass der Quartalsvergleich durch die per 30. September 2021 erstmalig in den Konzernabschluss einbezogene Deutsche Wohnen eingeschränkt ist. In den Geschäftszahlen 3M 2021 ist Deutsche Wohnen nicht enthalten. In den Geschäftszahlen 12M 2021 ist Deutsche Wohnen mit dem Ergebnisbeitrag aus dem 4. Quartal 2021 enthalten.

Vonovia startete bei unveränderter Unternehmensstrategie erfolgreich in das Geschäftsjahr 2022.

Die andauernde Corona-Pandemie zeigte weiterhin keine nennenswerten Auswirkungen auf die operative und die finanzielle Performance.

Erste moderate Auswirkungen des Ukraine-Kriegs machten sich insbesondere bei Energie- und Baukosten bemerkbar.

Im 1. Quartal 2022 beobachteten wir eine stabile Nachfrage nach Mietwohnungen und keine negativen Effekte auf die Verkehrswerte. Insgesamt hat Vonovia im Berichtszeitraum Corona-bedingt nur geringe Ausfälle an Mietzahlungen zu verzeichnen und geht auch zukünftig von einem geringen Ausfall von Forderungen aus. Die Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen waren im 1. Quartal 2022 nur geringfügig durch die Corona-Pandemie beeinflusst.

Zum 31. März 2022 bewirtschaftete Vonovia ein Portfolio von 550.496 eigenen Wohnungen (31.03.2021: 414.715), 163.284 Garagen und Stellplätzen (31.03.2021: 138.796) sowie 8.946 gewerblichen Einheiten (31.03.2021: 6.552). Die Standorte erstreckten sich dabei auf 637 Städte und Gemeinden (31.03.2021: 627) in Deutschland, Schweden und Österreich. Hinzu kommen 72.434 Wohneinheiten (31.03.2021: 72.476), die im Auftrag Dritter bewirtschaftet werden. Per 31. März 2022 beschäftigte Vonovia 15.900 Mitarbeiter (31.03.2021: 10.684).

Die **Segmenterlöse Total** entwickelten sich von 1.145,5 Mio. € im 1. Quartal 2021 um 42,6 % auf 1.633,4 Mio. € im 1. Quartal 2022. Zu dem Anstieg hat im Wesentlichen Deutsche Wohnen mit einem Volumen von 286,3 Mio. € in 2022 beigetragen.

### Segmenterlöse Total

in Mio. €	3M 2021	3M 2022	Veränderung in %	12M 2021
Mieteinnahmen Konzern	582,2	781,8	34,3	2.571,9
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung, soweit nicht in den operativen Kosten Rental verrechnet	13,9	98,8	>100	141,7
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, soweit diese auf Recurring Sales entfallen	192,7	141,7	-26,5	477,2
Interne Erlöse Value-add	259,7	295,6	13,8	1.107,2
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	84,2	253,5	>100	519,6
Fair Value Development to hold	12,8	62,0	>100	362,3
<b>Segmenterlöse Total</b>	<b>1.145,5</b>	<b>1.633,4</b>	<b>42,6</b>	<b>5.179,9</b>

## Group FFO

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

### Group FFO

in Mio. €	3M 2021	3M 2022	Veränderung in %	12M 2021
Segmenterlöse Rental	581,7	590,4	1,5	2.361,6
Aufwendungen für Instandhaltung	-80,3	-83,1	3,5	-332,7
Operative Kosten Rental	-98,3	-100,5	2,2	-380,9
<b>Adjusted EBITDA Rental</b>	<b>403,1</b>	<b>406,8</b>	<b>0,9</b>	<b>1.648,0</b>
Segmenterlöse Value-add	273,8	313,5	14,5	1.165,8
davon externe Erlöse	14,1	17,9	27,0	58,6
davon interne Erlöse	259,7	295,6	13,8	1.107,2
Operative Kosten Value-add	-228,0	-265,5	16,4	-1.017,0
<b>Adjusted EBITDA Value-add</b>	<b>45,8</b>	<b>48,0</b>	<b>4,8</b>	<b>148,8</b>
Segmenterlöse Recurring Sales	192,7	138,4	-28,2	477,0
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-141,9	-94,0	-33,8	-343,7
<b>Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales</b>	<b>50,8</b>	<b>44,4</b>	<b>-12,6</b>	<b>133,3</b>
Vertriebskosten Recurring Sales	-3,7	-3,4	-8,1	-19,3
<b>Adjusted EBITDA Recurring Sales</b>	<b>47,1</b>	<b>41,0</b>	<b>-13,0</b>	<b>114,0</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	84,2	241,8	>100	503,7
Herstellkosten Development to sell	-71,4	-193,4	>100	-367,2
<b>Rohrertrag Development to sell</b>	<b>12,8</b>	<b>48,4</b>	<b>&gt;100</b>	<b>136,5</b>
Fair Value Development to hold	12,8	62,0	>100	362,3
Herstellkosten Development to hold*	-10,4	-43,3	>100	-277,4
<b>Rohrertrag Development to hold</b>	<b>2,4</b>	<b>18,7</b>	<b>&gt;100</b>	<b>84,9</b>
Mieterlöse Development	0,3	1,0	>100	1,8
Operative Kosten Development	-5,4	-6,5	20,4	-35,5
<b>Adjusted EBITDA Development</b>	<b>10,1</b>	<b>61,6</b>	<b>&gt;100</b>	<b>187,7</b>
<b>Adjusted EBITDA Deutsche Wohnen</b>	<b>-</b>	<b>172,3</b>		<b>170,8</b>
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>506,1</b>	<b>729,7</b>	<b>44,2</b>	<b>2.269,3</b>
Zinsaufwand FFO	-85,8	-114,3	33,2	-397,7
Laufende Ertragsteuern FFO	-20,3	-24,6	21,2	-65,2
Konsolidierung**	-9,5	-26,8	>100	-97,1
<b>Group FFO</b>	<b>390,5</b>	<b>564,0</b>	<b>44,4</b>	<b>1.709,3</b>
<b>Group FFO nach nicht beherrschenden Anteilseignern</b>	<b>386,0</b>	<b>545,4</b>	<b>41,3</b>	<b>1.669,3</b>

\* Ohne Berücksichtigung von aktivierten Fremdkapitalzinsen 3M 2022 in Höhe von 0,0 Mio. € (3M 2021: 0,0 Mio. €), 12M 2021: 0,9 Mio. €.

\*\* Basierend auf der neuen Definition 2022 ohne Eliminierung IFRS 16-Effekt, davon Zwischengewinne 3M 2022: -8,1 Mio. € (3M 2021: -7,0 Mio. €), 12M 2021: -37,8 Mio. €, Rohrertrag Development to hold 3M 2022: -18,7 Mio. € (3M 2021: -2,4 Mio. €), 12M 2021: -84,9, 12M 2021: FFO-at-equity-Effekt Deutsche Wohnen: 25,6 Mio. €.



Zum 31. März 2022 war unser Wohnungsbestand weiterhin nahezu voll vermietet. Der Leerstand der Wohnungen lag mit 2,4 % unter dem Vergleichswert Ende März 2021 von 2,8 %. Im **Segment Rental** stiegen die Segmenterlöse von 581,7 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2021 im Wesentlichen durch organisches Wachstum aufgrund von Neubau und Modernisierung sowie unter Berücksichtigung des abgegangenen Berlin-Portfolios insgesamt um 1,5 % auf 590,4 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2022 an. Von den Segmenterlösen Rental entfielen im Berichtszeitraum 2022 475,5 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (3M 2021: 467,0 Mio. €), 88,2 Mio. € auf Mieteinnahmen in Schweden (3M 2021: 88,2 Mio. €) sowie 26,7 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (3M 2021: 26,5 Mio. €).

Die aktuelle marktbedingte Steigerung der Mieten lag bei 1,6 % (3M 2021: 0,7 %). Durch Wohnwertverbesserungen im Rahmen unseres Modernisierungsprogramms konnten wir darüber hinaus eine Mietsteigerung von 1,6 % (3M 2021: 1,7 %) realisieren. Darin enthalten sind Einmaleffekte in Höhe von 0,6 %, bedingt durch die Nichtgültigkeit des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Mietendeckel“). Die entsprechende **Like-for-like-Mietsteigerung** betrug 3,2 % (3M 2021: 2,4 %). Berücksichtigt man zudem die Mietsteigerung aus Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen von 0,7 % (3M 2021: 0,6 %), ergibt sich eine **organische Mietsteigerung** von insgesamt 3,9 % (3M 2021: 3,0 %). Per Ende März 2022 lag die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Segment Rental bei 7,42 € pro m<sup>2</sup> gegenüber

7,18 € pro m<sup>2</sup> per Ende März 2021. Im deutschen Portfolio (ohne Deutsche Wohnen) lag die monatliche Ist-Miete Ende März 2022 bei 7,23 € pro m<sup>2</sup> (31.03.2021: 6,98 € pro m<sup>2</sup>), im schwedischen Portfolio bei 10,28 € pro m<sup>2</sup> (31.03.2021: 10,18 € pro m<sup>2</sup>) sowie im österreichischen Portfolio bei 4,90 € pro m<sup>2</sup> (31.03.2021: 4,79 € pro m<sup>2</sup>). Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar. Das heißt, dass Betriebs- und Heizkosten sowie Wasserversorgung in den Mieteinnahmen enthalten sind. In den Mieteinnahmen der österreichischen Immobilienbestände sind zudem EVB-Beiträge (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2022 haben wir unsere Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsstrategie fortgesetzt. Das Gesamtvolumen an Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen lag mit 519,3 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2022 36,7 % über dem Vorjahresniveau von 379,9 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2021. Dazu hat Deutsche Wohnen im 1. Quartal 2022 mit einem Volumen von 114,3 Mio. € beigetragen. Die Instandhaltungsleistungen im Segment Rental lagen im Dreimonatszeitraum 2022 mit 137,4 Mio. € 1,3 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 135,7 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2021. Die Modernisierungen lagen mit 158,6 Mio. € um 3,9 % unter dem Vergleichswert des Dreimonatszeitraums 2021 von 165,1 Mio. €. Die Neubauleistung lag mit 109,0 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2022 37,8 % über dem Vergleichswert von 79,1 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2021.

### Instandhaltung, Modernisierung, Neubau

in Mio. €	3M 2021	3M 2022	Veränderung in %	12M 2021
Aufwendungen für Instandhaltung	80,3	83,1	3,5	332,7
Substanzwahrende Investitionen	55,4	54,3	-2,0	333,7
<b>Instandhaltungsleistungen</b>	<b>135,7</b>	<b>137,4</b>	<b>1,3</b>	<b>666,4</b>
Modernisierungsmaßnahmen	165,1	158,6	-3,9	758,6
Neubau (to hold)	79,1	109,0	37,8	526,6
<b>Modernisierungs- und Neubauleistungen</b>	<b>244,2</b>	<b>267,6</b>	<b>9,6</b>	<b>1.285,2</b>
<b>Instandhaltungs-/Modernisierungs-/Neubauleistung Deutsche Wohnen</b>	<b>-</b>	<b>114,3</b>	<b>-</b>	<b>234,0</b>
<b>Gesamtsumme Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen</b>	<b>379,9</b>	<b>519,3</b>	<b>36,7</b>	<b>2.185,6</b>

Im Dreimonatszeitraum 2022 lagen die operativen Kosten im Segment Rental mit 100,5 Mio. € um 2,2 % über den Vergleichszahlen des Dreimonatszeitraums 2021 von 98,3 Mio. €. Insgesamt stieg das **Adjusted EBITDA Rental** von 403,1 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2021 um 0,9 % auf 406,8 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2022 an.

Das **Segment Value-add** war geringfügig von der Corona-Pandemie sowie von Kostensteigerungen bedingt durch den Ukraine-Krieg beeinflusst. Im Dreimonatszeitraum 2022 lagen die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden mit 17,9 Mio. € 27,0 % über dem Vergleichswert des Dreimonatszeitraums 2021 von

14,1 Mio. €. Die konzerninternen Umsätze stiegen von 259,7 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2021 um 13,8% auf 295,6 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2022 an. Insgesamt lagen die Value-add-Umsätze im Berichtszeitraum 2022 mit 313,5 Mio. € um 14,5% über dem Dreimonatsvergleichswert 2021 von 273,8 Mio. €. Die operativen Kosten im Segment Value-add lagen im Dreimonatszeitraum 2022 mit 265,5 Mio. € um 16,4% über den Vergleichszahlen des Dreimonatszeitraums 2021 von 228,0 Mio. €. Dazu trugen insbesondere gestiegene Energiekosten, höhere Baukosten sowie höhere Fremdleistungen bei. Das **Adjusted EBITDA Value-add** lag mit 48,0 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2022 4,8% über dem Vergleichswert von 45,8 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2021.

Im 1. Quartal 2022 haben wir unsere selektive Verkaufsstrategie fortgesetzt. Wir weisen im **Segment Recurring Sales** alle Geschäftsaktivitäten für den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) aus.

Im **Segment Recurring Sales** lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Dreimonatszeitraum 2022 mit 138,4 Mio. € 28,2% unter dem Vergleichswert 2021 von 192,7 Mio. €; davon entfielen 89,1 Mio. € auf Verkäufe in Deutschland (3M 2021: 149,7 Mio. €) und 49,3 Mio. € auf Verkäufe in Österreich (3M 2021: 43,0 Mio. €). Im 1. Quartal 2022 privatisierten wir 661 Wohnungen (3M 2021: 1.182), davon 465 in Deutschland (3M 2021: 982) und 196 in Österreich (3M 2021: 200). Das **Adjusted EBITDA Recurring Sales** lag im 1. Quartal 2022 mit 41,0 Mio. € um 13,0% unter dem Vergleichswert des 1. Quartals 2021 von 47,1 Mio. €. Der **Verkehrswert-Step-up Recurring Sales** lag im 1. Quartal 2022 mit 47,2% über dem Vergleichswert von 35,8% im 1. Quartal 2021. Dazu haben im Wesentlichen Verkäufe in Österreich beigetragen.

Außerhalb des Segments Recurring Sales haben wir im Dreimonatszeitraum 2022 im Rahmen der Bestandsbereinigung 4.502 Wohneinheiten aus dem Portfolio **Non-core Disposals** (3M 2021: 70) mit Gesamterlösen in Höhe von 2.526,7 Mio. € (3M 2021: 9,0 Mio. €) veräußert. Darin enthalten ist auch der Paketverkauf Berlin aus dem Vonovia Portfolio. Der Verkehrswert-Step-up bei Non-core Disposals lag mit 1,4% im Berichtszeitraum 2022 unter dem Vergleichswert des 1. Quartals 2021 von 64,1%. Im Vorjahr hatten insbesondere Grundstücksverkäufe zu dem hohen Step-up beigetragen. Im 1. Quartal 2022 machte sich der Verkauf des Berlin-Portfolios Step-up mindernd bemerkbar.

Im 1. Quartal 2022 erwirtschaftete das **Segment Development** durch seine Bereiche Development to sell und Development to hold positive Ergebnisbeiträge in Deutschland, Österreich und Schweden und trug somit erneut zum erfolgreichen Wachstum von Vonovia bei.

Die Segmenterlöse Development (Summe aus Erlösen aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell, Fair Value Development to hold und Mieteinnahmen Development) stiegen von 97,3 Mio. € im 1. Quartal 2021 auf 304,8 Mio. € im 1. Quartal 2022 an. Dazu trugen insbesondere höhere Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell bei. Sie lagen mit 241,8 Mio. € im 1. Quartal 2022 deutlich über dem Vergleichswert von 84,2 Mio. €.

Im Bereich **Development to sell** wurden im 1. Quartal 2022 insgesamt 511 Einheiten fertiggestellt (3M 2021: 230 Einheiten), davon 0 Einheiten in Deutschland (3M 2021: 230 Einheiten) und 511 Einheiten in Österreich (3M 2021: 0 Einheiten). Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell lagen im 1. Quartal 2022 bei 241,8 Mio. € (3M 2021: 84,2 Mio. €), davon entfielen 131,5 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (3M 2021: 54,4 Mio. €) und 110,3 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (3M 2021: 29,8 Mio. €). Der Anstieg der Verkaufserlöse war im Wesentlichen bedingt durch den Global Exit eines to-sell-Projektes. Der resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug 48,4 Mio. € (3M 2021: 12,8 Mio. €).

Im Bereich **Development to hold** wurden im 1. Quartal 2022 insgesamt 266 Einheiten (3M 2021: 149 Einheiten) fertiggestellt, davon 244 in Deutschland (3M 2021: 68 Einheiten) und 22 Einheiten in Schweden (3M 2021: 81 Einheiten). Im Bereich Development to hold wurde im Berichtszeitraum 2022 ein Fair Value von 62,0 Mio. € (3M 2021: 12,8 Mio. €) realisiert. Dieser entfiel vollständig auf die Projektentwicklung in Deutschland (3M 2021: 2,5 Mio. €; Projektentwicklung in Schweden 3M 2021: 10,3 Mio. €). Der Rohertrag für Development to hold belief sich im Dreimonatszeitraum 2022 auf 18,7 Mio. € (3M 2021: 2,4 Mio. €). Die operativen Kosten Development lagen im 1. Quartal 2022 mit 6,5 Mio. € 20,4% über dem Vergleichswert des 1. Quartals 2021 von 5,4 Mio. €. Der Anstieg ist durch höhere direkte Projektaufwendungen in 2022 begründet. Das **Adjusted EBITDA** für das **Segment Development** lag im Berichtszeitraum 2022 bei 61,6 Mio. € (3M 2021: 10,1 Mio. €).

Im **Segment Deutsche Wohnen** lagen die Segmenterlöse im 1. Quartal 2022 bei 286,3 Mio. €, davon entfielen im Wesentlichen 190,1 Mio. € auf Mieterlöse, 68,1 Mio. € auf Erlöse aus dem Pflegebereich und 15,0 Mio. € auf Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien. Das **Adjusted EBITDA Deutsche Wohnen** lag im 1. Quartal 2022 bei 172,3 Mio. €. Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Portfolio Deutsche Wohnen lag per Ende März 2022 bei 7,34 € pro m<sup>2</sup>. Im 1. Quartal 2022 wurden 10.844 Wohneinheiten aus dem Portfolio der Deutsche Wohnen veräußert. Der Leerstand im Portfolio Deutsche Wohnen lag per Ende März 2022 bei 1,9%.

Im Dreimonatszeitraum stieg die führende Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft, der **Group FFO**, um 44,4% von

390,6 Mio. € (gemäß neuer Definition 2022 ohne Eliminierung IFRS 16-Effekte) im Jahr 2021 auf 564,0 Mio. € im Jahr 2022 an. Dazu trug im Wesentlichen die positive Entwicklung des **Adjusted EBITDA Total** bei. Es stieg im Berichtszeitraum von 506,1 Mio. € im 1. Quartal 2021 um 44,2% auf 729,7 Mio. € im 1. Quartal 2022 an. Im 1. Quartal 2022 trug Deutsche Wohnen mit einem Beitrag in Höhe 143,5 Mio. € zum Group FFO bei.

Die im **Adjusted EBITDA Total** eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Berichtszeitraum 2022 bei -2,3 Mio. € gegenüber 4,4 Mio. € im 1. Quartal 2021. Dazu haben im Wesentlichen Sondereffekte durch die Pfandverwertung im Zusammenhang mit der Ausleihung an die Adler Group beigetragen. Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

### Sondereinflüsse

in Mio. €	3M 2021	3M 2022	Veränderung in %	12M 2021
Transaktionen*	4,2	-11,5	-	14,1
Personalbezogene Sachverhalte	0,1	3,9	>100	1,6
Geschäftsmodelloptimierung	2,3	4,7	>100	24,2
Forschung & Entwicklung	1,1	0,5	-54,5	3,6
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	-3,3	0,1	-	-6,4
<b>Summe Sondereinflüsse</b>	<b>4,4</b>	<b>-2,3</b>	<b>-</b>	<b>37,1</b>

\* Einschließlich im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehende Einmalaufwendungen wie integrationsbedingte Personalmaßnahmen und andere Folgekosten.

### Überleitungsrechnungen

Das **Finanzergebnis** änderte sich von -82,2 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2021 auf -39,8 Mio. € im Dreimonatszeit-

raum 2022. Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO wie folgt ab:

### Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

Mio. €	3M 2021	3M 2022	Veränderung in %	12M 2021
Zinserträge	2,2	21,5	>100	21,5
Zinsaufwendungen	-79,0	-59,9	-24,2	-411,6
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	-5,4	-1,4	-74,1	-164,8
<b>Finanzergebnis*</b>	<b>-82,2</b>	<b>-39,8</b>	<b>-51,6</b>	<b>-554,9</b>
Anpassungen:				
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	5,4	1,4	-74,1	164,8
Effekte aus der Bewertung von Zins- und Währungsderivaten	-7,0	-52,7	>100	-20,4
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	1,5	4,6	>100	22,7
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-16,1	-14,9	-7,5	-43,3
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	1,0	0,8	-20,0	9,8
Zinsabgrenzungen/Sonstige Effekte	-4,9	-34,5	>100	30,9
<b>Zinszahlungssaldo</b>	<b>-102,3</b>	<b>-135,1</b>	<b>32,1</b>	<b>-390,4</b>
Korrektur IFRS 16 Leasing	2,4	2,5	4,2	10,3
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-	-	-	15,7
Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern	0,7	-0,7	-	-1,8
Korrektur Zinsabgrenzungen	13,4	19,0	41,8	-31,5
<b>Zinsaufwand FFO</b>	<b>-85,8</b>	<b>-114,3</b>	<b>33,2</b>	<b>-397,7</b>

\* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

Das **Periodenergebnis** im Dreimonatszeitraum 2022 lag bei -29,1 Mio. € im Vergleich zu 247,0 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2021. Es ist ganz wesentlich durch die Wertminderung des Geschäfts- und Firmenwertes in Höhe von 1.082,5 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2022 (3M 2021: 0,0 Mio. €) sowie durch das Bewertungsergebnis von 404,8 Mio. € (3M 2021: 2,4 Mio. €) geprägt.

### Überleitung Periodenergebnis/Group FFO

in Mio. €	3M 2021	3M 2022	Veränderung in %	12M 2021
<b>Periodenergebnis</b>	247,0	-29,1	-	2.830,9
Finanzergebnis*	82,2	39,8	-51,6	554,9
Ertragsteuern	127,4	-25,6	-	2.651,5
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte)	21,2	1.118,0	>100	3.498,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-2,4	-404,8	>100	-7.393,8
Sondereinflüsse	4,4	-2,3	-	37,1
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	20,0	38,5	92,5	-6,0
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-	-	-	-15,7
Sonstiges (i.W. Non-core Disposals)	-3,1	-31,6	>100	-10,5
Zwischengewinne	7,0	8,1	15,7	37,8
Rohertrag Development to hold	2,4	18,7	>100	84,9
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>506,1</b>	<b>729,7</b>	<b>44,2</b>	<b>2.269,3</b>
Zinsaufwand FFO**	-85,8	-114,3	33,2	-397,7
Laufende Ertragsteuern FFO	-20,3	-24,6	21,2	-65,2
Konsolidierung	-9,5	-26,8	>100	-97,1
<b>Group FFO***</b>	<b>390,5</b>	<b>564,0</b>	<b>44,4</b>	<b>1.709,3</b>
<b>Group FFO nach nicht beherrschenden Anteilseignern</b>	<b>386,0</b>	<b>545,4</b>	<b>41,3</b>	<b>1.669,3</b>
Group FFO pro Aktie in €***	0,65	0,73	12,3	2,20

\* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

\*\* Inkl. Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen.

\*\*\* Basierend auf der neuen Definition 2022 ohne Eliminierung IFRS 16-Effekt, Group FFO pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien, Vorjahreswerte TERP-adjusted (1,067).

## Vermögenslage

### Konzernbilanzstruktur

	31.12.2021		31.03.2022	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	99.544,5	93,6	98.956,4	93,5
Kurzfristige Vermögenswerte	6.775,8	6,4	6.848,6	6,5
<b>Aktiva</b>	<b>106.320,3</b>	<b>100,0</b>	<b>105.805,0</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	36.545,1	34,4	36.490,4	34,5
Langfristige Schulden	60.713,2	57,1	63.704,5	60,2
Kurzfristige Schulden	9.062,0	8,5	5.610,1	5,3
<b>Passiva</b>	<b>106.320,3</b>	<b>100,0</b>	<b>105.805,0</b>	<b>100,0</b>

Das **Gesamtvermögen** des Konzerns verringerte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2021 von 106.320,3 Mio. € um 515,3 Mio. € auf 105.805,0 Mio. €. Wesentlich beeinflusst ist die Entwicklung des langfristigen Vermögens von der Wertminderung auf Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 1.082,5 Mio. €. Gegenläufig erhöhten sich die Investment Properties um 770,3 Mio. €, insbesondere durch die Neubewertung. Der Wert der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen stieg im Vergleich zum 31. Dezember 2021 um 253,2 Mio. €, was nahezu vollständig auf den erstmaligen Einbezug der Adler Group als assoziiertes Unternehmen zurückzuführen ist. Bevor Vonovia im Wege der Pfandverwertung die Kontrolle über 20,5 % der Aktien an der Adler Group erlangt hat, wurde eine Ausleihung an die Aggregate Holdings Invest S.A. in den langfristigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

Geschäfts- oder Firmenwerte sowie Markenrechte machten unter Berücksichtigung der weiterhin vorläufigen Kaufpreisallokation aus dem Unternehmenszusammenschluss mit Deutsche Wohnen 1,7 % des Gesamtvermögens aus.

Die Entwicklung des kurzfristigen Vermögens ist einerseits durch den Abgang von als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten in Höhe von 2.459,9 Mio. € geprägt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Teile des Portfolios, die an kommunale Berliner Wohnungsunternehmen veräußert wurden. Zum anderen stiegen gegenläufig die flüssigen Mittel von 1.432,8 Mio. € um 2.090,6 Mio. € auf 3.523,4 Mio. €.

Zum 31. März 2022 betrug der **Gross Asset Value (GAV)** des Immobilienvermögens 96.360,1 Mio. €. Dies entspricht 91,1 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 98.225,3 Mio. € oder 92,4 % zum Jahresende 2021.

Das **Eigenkapital** sank von 36.545,1 Mio. € um 54,7 Mio. € auf 36.490,4 Mio. €. Das negative Periodenergebnis von -29,1 Mio. € wurde durch das sonstige Ergebnis von 42,0 Mio. € überkompensiert. Ergebnisneutral verringerte sich das Eigenkapital um 67,3 Mio. €, im Wesentlichen durch Abgänge von nicht beherrschenden Anteilen durch Aktienkäufe an der GSW Immobilien AG und den Verkauf von Gesellschaften im Rahmen des sogenannten Berlin Deals.

Die **Eigenkapitalquote** beträgt damit 34,5 % im Vergleich zu 34,4 % am Jahresende 2021.

Die **Schulden** verringerten sich von 69.775,2 Mio. € um 460,6 Mio. € auf 69.314,6 Mio. €. Die Summe der langfristigen originären Finanzschulden erhöhte sich insbesondere durch eine Schuldscheintransaktion sowie die Begebung von Social Bonds und eines Green Bonds um 3.085,3 Mio. €, während sich gleichzeitig die kurzfristigen originären Finanzschulden um 3.055,5 Mio. € verringerten.

Die latenten Steuerschulden erhöhten sich um 50,3 Mio. €.

#### Nettovermögen

Vonovia orientiert sich bei der Darstellung des Nettovermögens an den Verlautbarungen der EPRA (European Public Real Estate Association).

Zum 31. März 2022 lag der EPRA NTA mit 49.350,7 Mio. € um 1,2 % über dem Wert zum Jahresende 2021 von 48.748,8 Mio. € gemäß neuer Definition 2022. Der EPRA NTA pro Aktie entwickelte sich von 62,77 € Ende 2021 auf 63,55 € zum Ende des 1. Quartals 2022.

## Nettovermögensdarstellung (EPRA NTA)

in Mio. €	31.12.2021	31.03.2022	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	33.287,1	33.256,2	-0,1
Latente Steuern auf Investment Properties*	18.438,4	18.021,2	-2,3
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**	28,6	-9,0	-
Goodwill	-2.766,5	-1.684,0	-39,1
Immaterielle Vermögenswerte	-238,8	-233,7	-2,1
<b>EPRA NTA***</b>	<b>48.748,8</b>	<b>49.350,7</b>	<b>1,2</b>
<b>EPRA NTA pro Aktie in €***</b>	<b>62,77</b>	<b>63,55</b>	<b>1,2</b>

\* Anteil für Hold-Portfolio.

\*\* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

\*\*\* Basierend auf der neuen Definition für 2022 ohne Hinzurechnung von Erwerbsnebenkosten und unter Berücksichtigung der gesamten latenten Steuern auf Investment Properties der Deutsche Wohnen. EPRA NTA pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

## Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden kontinuierlich überprüft. Im 1. Quartal 2022 war wieder eine positive Marktdynamik wahrnehmbar, die eine Indikation für eine Auswirkung auf die Verkehrswerte ergab.

In der Neubewertung zum 1. Quartal 2022, welche rund drei Viertel des Portfolios in Deutschland umfasste, wurden die verlässlich bestimmbaren Bewertungsparameter aktualisiert. Dies führte zu einem Ergebnis aus Bewertung für den Dreimonatszeitraum 2022 in Höhe von 386,1 Mio. €. Parameter, für die keine belastbare Marktevidenz innerhalb des ersten Quartals bestimmbar waren, blieben somit bei der Bewertung für das erste Quartal unberücksichtigt.

Eine Neubewertung unter Berücksichtigung etwaiger sogenannter Yield Compression sowie der Entwicklung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinses erfolgt zum Halbjahresabschluss mit einer dann ausreichend belastbaren Marktevidenz.

Darüber hinaus sind im Berichtszeitraum im Bau befindliche Gebäude (Neubau/Development to hold) fertiggestellt worden. Mit der Fertigstellung der Objekte erfolgt erstmalig eine Fair-Value-Bewertung. Daraus resultiert für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2022 ein Bewertungseffekt in Höhe von 18,7 Mio. € (3M 2021: 2,4 Mio. €).

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2021.

## Finanzlage

### Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

### Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	3M 2021	3M 2022
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	299,9	513,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-107,1	1.716,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.347,4	-138,7
Einfluss von Wechselkursänderungen	-3,0	-1,1
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.537,2	2.090,6
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang</b>	<b>613,3</b>	<b>1.432,8</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende</b>	<b>2.150,5</b>	<b>3.523,4</b>

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** betrug 513,8 Mio. € für die ersten drei Monate 2022, im Vergleich zu 299,9 Mio. € für die ersten drei Monate 2021. Hierzu trug insbesondere das verbesserte operative Ergebnis, gemessen in den Adjusted EBITDA-Kennzahlen, bei.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für die ersten drei Monate 2022 eine Nettoeinzahlung in Höhe von 1.716,6 Mio. €. Dies ist wesentlich geprägt durch die Veräußerung von Wohn- und Gewerbeeinheiten an kommunale

Berliner Wohnungsgesellschaften im Rahmen der bereits im Jahr 2021 getroffenen Vereinbarung mit dem Land Berlin. In den ersten drei Monaten 2022 betragen die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties 628,2 Mio. € (3M 2021: 309,6 Mio. €). Gegenläufig konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 2.548,9 Mio. € vereinnahmt werden (3M 2021: 213,6 Mio. €). Die Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte betragen 19,8 Mio. € in den ersten drei Monaten 2022 (3M 2021: 15,6 Mio. €).

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 4.525,4 Mio. € (3M 2021: 152,6 Mio. €) sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 4.636,2 Mio. € (3M 2021: 1.641,9 Mio. €). Die Auszahlungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf 40,6 Mio. € (3M 2021: 25,0 Mio. €). Die Zinszahlungen für die ersten drei Monate 2022 betragen 139,3 Mio. € (3M 2021: 106,1 Mio. €).

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug 2.090,6 Mio. €.

### **Finanzierung**

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet gemäß Veröffentlichung vom 17. Dezember 2021 unverändert für das Long-Term Issuer Credit Rating auf **BBB+** mit einem nun von stabil auf positiv angehobenen Ausblick und für das Short-Term Issuer Credit Rating auf A-2. Im Gleichklang dazu lautet die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen **BBB+**.

Von der Rating-Agentur Scope hat Vonovia ein A- Investment-Grade-Rating erhalten, welches zuletzt mit Veröffentlichung vom 14. Juni 2021 bestätigt wurde.

Ferner hat Vonovia erstmalig am 31. Mai 2021 von der Rating-Agentur Moody's ein A3 Long-Term-Issuer Rating mit stabilem Ausblick erhalten.

Die Vonovia SE hat ein sogenanntes **EMTN-Programm** (European Medium Term Notes Program) aufgelegt. Über dieses ursprünglich durch die Vonovia Finance B.V. aufgelegte Programm besteht die Möglichkeit, jederzeit und kurzfristig ohne großen administrativen Aufwand Finanzmittel über Anleiheemissionen zu erlangen. Das am 18. März 2022 auf 40 Mrd. € lautende und veröffentlichte Prospekt ist jährlich zu aktualisieren und durch die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) zu genehmigen.

Vonovia hat zum Stichtag 31. März 2022 insgesamt ein Volumen in Höhe von 27,1 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 26,9 Mrd. € unter dem EMTN-Programm.

Am 18. Januar 2022 hat die Vonovia SE ein Commercial Paper in Höhe von 500,0 Mio. € aufgenommen, das mit einer Laufzeit von 3 Monaten ausgestaltet ist.

Im Januar 2022 erfolgte die planmäßige Rückzahlung einer im Jahr 2017 begebenen Anleihe in Höhe von 500,0 Mio. €.

Die Deutsche Wohnen hat im Januar 2022 Unternehmensanleihen in Höhe von 150,0 Mio. € sowie eine Inhaberschuldverschreibung über 100,0 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

Darüber hinaus wurde im Februar 2022 eine Unternehmensanleihe in Höhe von 76,3 Mio. € außerplanmäßig getilgt.

Die Vonovia SE hat am 16. Februar 2022 Schuldscheindarlehen in Höhe von 1.010,0 Mio. € mit Laufzeiten von 5 bis 30 Jahren und einer durchschnittlichen Verzinsung von 1,13% herausgegeben.

Am 25. Februar 2022 hat Vonovia eine besicherte Finanzierung über 175,0 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit mit der Landesbank Baden-Württemberg abgeschlossen.

Am 25. Februar 2022 hat die Caixabank S.A. der Vonovia SE einen unbesicherten Kredit über 142,0 Mio. € mit 5-jähriger Laufzeit zur Verfügung gestellt.

Die Vonovia SE hat am 25. Februar 2022 einen unbesicherten Kredit über 250,0 Mio. € mit 7-jähriger Laufzeit mit der DZ Bank AG abgeschlossen.

Zum 1. März 2022 wurde die im Rahmen der Akquisition der Deutsche Wohnen aufgenommene Brückenfinanzierung vollständig zurückgeführt.

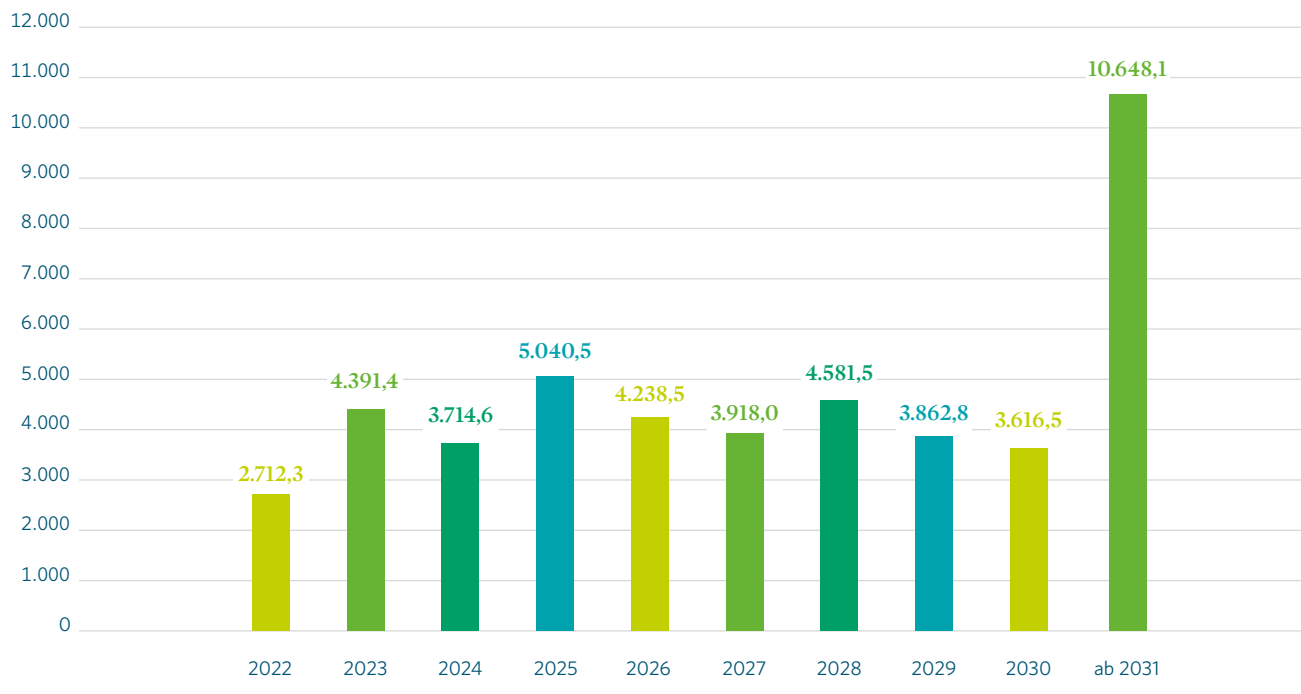
Am 21. März 2022 hat die Vonovia SE zwei Social Bonds über insgesamt 1.650,0 Mio. € mit Laufzeiten von 3,85 und 6,25 Jahren sowie einen Green Bond über 850,0 Mio. € mit einer Laufzeit von 10 Jahren platziert. Die Anleihen mit einem Gesamtvolumen von 2.500,0 Mio. € werden mit 1,375%, 1,875% sowie 2,375% verzinst.



Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 31. März 2022 wie folgt dar:

### Fälligkeitsstruktur am 31.03.2022 (Nominalwerte)

in Mio. €



Im Zusammenhang mit der Emission von unbesicherten Anleihen hat sich Vonovia zur Einhaltung folgender – marktüblicher – Finanzkennzahlen verpflichtet:

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

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



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

in Mio. €	31.12.2021	31.03.2022	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	47.229,5	47.088,7	-0,3
Fremdwährungseffekte	-36,1	-41,1	13,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1.932,4	-4.223,4	>100
<b>Net Debt</b>	<b>45.261,0</b>	<b>42.824,2</b>	<b>-5,4</b>
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-69,9	-67,0	-4,1
<b>Bereinigtes Net Debt</b>	<b>45.191,1</b>	<b>42.757,2</b>	<b>-5,4</b>
<b>Verkehrswert des Immobilienbestands</b>	<b>97.845,3</b>	<b>96.016,6</b>	<b>-1,9</b>
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	1.042,1	747,0	-28,3
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	876,0	1.129,2	28,9
<b>Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands</b>	<b>99.763,4</b>	<b>97.892,8</b>	<b>-1,9</b>
<b>LTV</b>	<b>45,3%</b>	<b>43,7%</b>	<b>-1,6 pp</b>

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtstichtag eingehalten.

in Mio. €	31.12.2021	31.03.2022	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	47.229,5	47.088,7	-0,3
<b>Summe Aktiva</b>	<b>106.320,3</b>	<b>105.805,0</b>	<b>-0,5</b>
<b>LTV Bond Covenants</b>	<b>44,4%</b>	<b>44,5%</b>	<b>0,1 pp</b>

# Geschäftsausblick

Vonovia startete erfolgreich in das Geschäftsjahr 2022. Trotz andauernder Corona-Pandemie und ersten spürbaren Auswirkungen des Ukraine-Kriegs auf die Energie- und Baustoffmärkte zeigte sich insgesamt für Vonovia eine gute Geschäftsentwicklung. Bis auf das Segment Recurring Sales entwickelten sich alle Segmente positiv im Vergleich zum Vorjahresquartal. Die Integration der Deutsche Wohnen entwickelte sich planmäßig.

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2022 wurde in Übereinstimmung mit den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt.

Unsere Prognose für 2022 basiert auf der für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung sowie mögliche Chancen und Risiken sowie potenzielle Auswirkungen der Corona-Pandemie und, soweit abschätzbar, potenzielle Auswirkungen des Ukraine-Kriegs berücksichtigt. Die Prognose bezieht ferner die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein. Diese sind in den Kapiteln „Grundlagen des Konzerns“ und „Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche“ im Konzernlagebericht 2021 beschrieben.

Bedingt durch den Ukraine-Krieg zeichnen sich erste Auswirkungen auf die Weltmärkte ab. Wir gehen davon aus, dass sich für Vonovia und unsere Kunden Preissteigerungen insbesondere auf den Energiemärkten deutlich bemerkbar machen werden. Diese werden sich unmittelbar auf die Nebenkosten auswirken, aber auch mittelbar durch allgemeine Preissteigerungen auf alle Bereiche der Wirtschaft. Wir erwarten weitere Preissteigerungen auf den Baustoffmärkten, die sich auch auf unsere Bauprojekte auswirken werden. Soweit es im Rahmen der gesetzlichen Regelungen möglich ist, werden wir diese Preissteigerungen im Zuge unserer Modernisierungen auch an die Mieter weitergeben.

Steigende Zinsen und steigende Inflation führen aktuell zu einer erhöhten Volatilität an den Eigen- und Fremdkapitalmärkten, u.a. begründet oder verstärkt durch den Ukraine-Krieg. Die gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung wird deshalb einer fortlaufenden Beurteilung unterzogen. Vor diesem Hintergrund werden die Investitionsentscheidungen hinsichtlich ihrer Rendite einer Neubeurteilung unterzogen, was insbesondere die Klassifizierung von Developmentprojekten als to hold oder to sell, aber auch die Umsetzung von Modernisierungsentscheidungen umfasst.

Für 2022 erwarten wir eine weitere Steigerung der Segmenterlöse. Wir beobachten derzeit ferner eine stabile Nachfrage nach Mietwohnungen und keine negativen Effekte auf die Verkehrswerte.

Weiterhin erwarten wir einen deutlichen Anstieg des Adjusted EBITDA Total sowie des Group FFO, insbesondere bedingt durch den Zugang der Deutsche Wohnen.

Für 2022 erwarten wir eine Steigerung unseres Unternehmenswerts und einen leichten Anstieg des EPRA NTA pro Aktie ohne Berücksichtigung weiterer marktbedingter Wertveränderungen.

Die positive Entwicklung des Nachhaltigkeits-Performance-Indexes (SPI) wird mit der aktuellen Prognose weiterhin bestätigt. Wir erwarten, dass sich das hohe Niveau der Kundenzufriedenheit fortsetzt. Die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Intensität gestaltet sich besser als erwartet.

Einen Prognoseüberblick gibt die nachstehende Tabelle, in der wesentliche und ausgewählte Kennzahlen dargestellt sind.

	Ist 2021	Prognose 2022	Prognose 2022 Quartalsmitteilung Q1 2022
Segmenterlöse Total	5,2 Mrd. €	6,2-6,4 Mrd. €	6,2-6,4 Mrd. €
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>2.269,3 Mio. €</b>	<b>2,75-2,85 Mrd. €</b>	<b>2,75-2,85 Mrd. €</b>
<b>Group FFO*</b>	<b>1.709,3 Mio. €</b>	<b>2,0-2,1 Mrd. €</b>	<b>2,0-2,1 Mrd. €</b>
Group FFO pro Aktie*	2,20 €	ausgesetzt	ausgesetzt
<b>EPRA NTA pro Aktie**</b>	<b>62,77 €</b>	<b>ausgesetzt</b>	<b>ausgesetzt</b>
<b>Nachhaltigkeits- Performance-Index***</b>	<b>109 %</b>	<b>-100 %</b>	<b>-100 %</b>
Mieteinnahmen Rental/Deutsche Wohnen	2.568,7 Mio. €	3,1-3,2 Mrd. €	3,1-3,2 Mrd. €
Organische Mietsteigerung	3,8 %	Steigerung um -3,3 %	Steigerung um mindestens 3,3 %
Modernisierung/Bestandsinvestitionen****	758,6 Mio. €	1,1-1,3 Mrd. €	1,0-1,1 Mrd. €
Neubau/Nachverdichtung****	639,7 Mio. €	1,0-1,2 Mrd. €	0,3-0,4 Mrd. €
Anzahl verkaufter Einheiten Recurring Sales/Deutsche Wohnen core	2.748	-3.000	-3.300
Verkehrswert Step-up Recurring Sales/Deutsche Wohnen core	38,8 %	-30 %	-30 %

\* Basierend auf der neuen Definition 2022 ohne Eliminierung IFRS 16-Effekt, Group FFO pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

\*\* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien, ohne Hinzurechnung von Erwerbsnebenkosten und unter Berücksichtigung der gesamten latenten Steuern auf Investment Properties der Deutsche Wohnen (bisher nur 50 % enthalten).

\*\*\* Exkl. Deutsche Wohnen.

\*\*\*\*Vorheriger Ausweis in der Kennzahl Modernisierung und Neubau.

Bochum, den 27. April 2022

Der Vorstand