

Geschäfts- entwicklung in den ersten neun Monaten 2023

Im Überblick

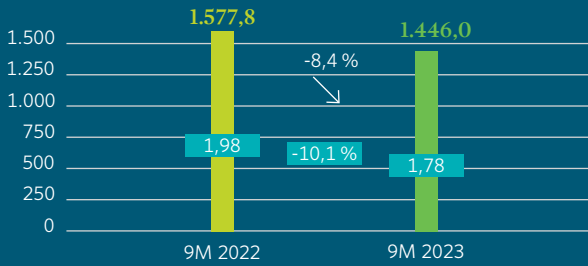
- > Hohe Nachfrage nach Mietwohnungen, positive Mietenentwicklung sowie realisierte Synergien fördern positive Geschäftsentwicklung im Kerngeschäft Bewirtschaftung.
- > Faktische Vollvermietung des Wohnungsportfolios.
- > Inflation, Zins- und Baukostenentwicklung bremsen Investitionen und Immobilienverkäufe ein.

2	Im Überblick
4	Vonovia SE am Kapitalmarkt
7	Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten neun Monaten 2023
21	Geschäftsausblick

Nachhaltige Ertragskraft

Group FFO*

in Mio. €



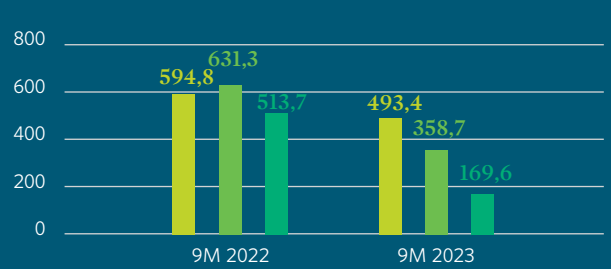
■ Group FFO pro Aktie (€)

* Basierend auf der neuen Definition 2022 ohne Eliminierung IFRS 16-Effekt, ohne Ergebnisse aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen.

Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung

Investitionen

in Mio. €

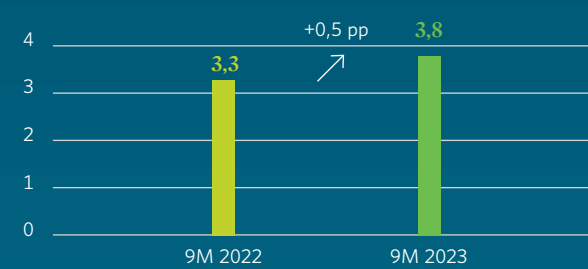


■ Instandhaltung & Substanz ■ Modernisierung ■ Neubau

Organisches Mietwachstum

Mietsteigerung organisch

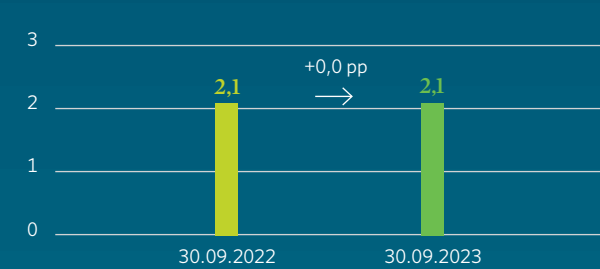
in %



Leerstand

Leerstandsquote

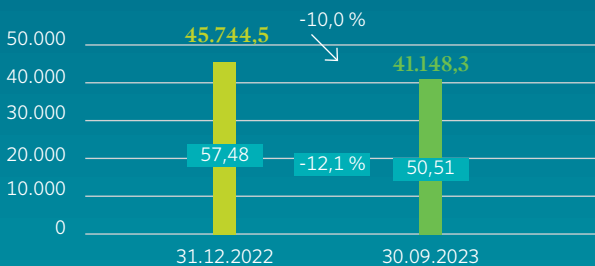
in %



Nettovermögen

EPRA NTA

in Mio. €

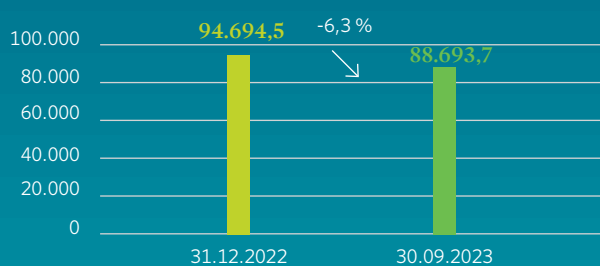


■ EPRA NTA pro Aktie

Verkehrswert des Immobilienbestands

Verkehrswert

in Mio. €



Vonovia SE am Kapitalmarkt

Die Vonovia Aktie

An den Kapitalmärkten stehen weiterhin die Aussichten auf das makroökonomische Umfeld und damit insbesondere die Zinsen im Vordergrund. Dabei scheint sich mehrheitlich die Überzeugung herauszukristallisieren, dass die Zinssteigerungen zumindest weitestgehend vorüber sein dürften, die Zinsen aber wohl länger als ursprünglich erwartet auf erhöhtem Niveau verharren. Inwieweit die Zinspolitik der Zentralbanken am Ende doch zu einer Rezession führen oder ein „soft landing“ gelingt, dürfte sich dabei erst im Zeitverlauf zeigen und ggf. auch regional unterschiedlich darstellen.

Anfang September wurden die Veränderungen im EURO STOXX 50 bekanntgegeben, wobei die Vonovia Aktie die Indexzugehörigkeit nicht halten konnte.

Die breit aufgestellten Indizes DAX (+10,5%) und EURO STOXX 50 (+10,0%) konnten eine positive Performance aufweisen; der Immobiliensektor insgesamt und die deutschen Wohnimmobilienaktien im Besonderen haben sich in den ersten neun Monaten verbessert gezeigt; dennoch verzeichnete der EPRA Europe Index einen Kursverlust von 7,0%.

Die Vonovia Aktie konnte in diesem äußerst schwierigen Markt zulegen und notierte am Ende des 3. Quartals bei 22,81 € und damit 3,6% über dem Schlusskurs von 2022.

Wir beobachten weiterhin ein Auseinanderlaufen der Kapitalmarkterwartung einerseits und der nach wie vor vergleichsweise stabilen Marktentwicklung für Wohnimmobilien andererseits. Während der Kapitalmarkt nach wie vor eine ausgeprägte Korrektur einzupreisen scheint, erweisen sich die Wohnungsmärkte, in denen wir aktiv sind, weiterhin als vergleichsweise robust. Den eher geringen Immobilienwertanpassungen stehen zudem steigende Mieten und eine deutliche Verknappung des Angebots gegenüber.

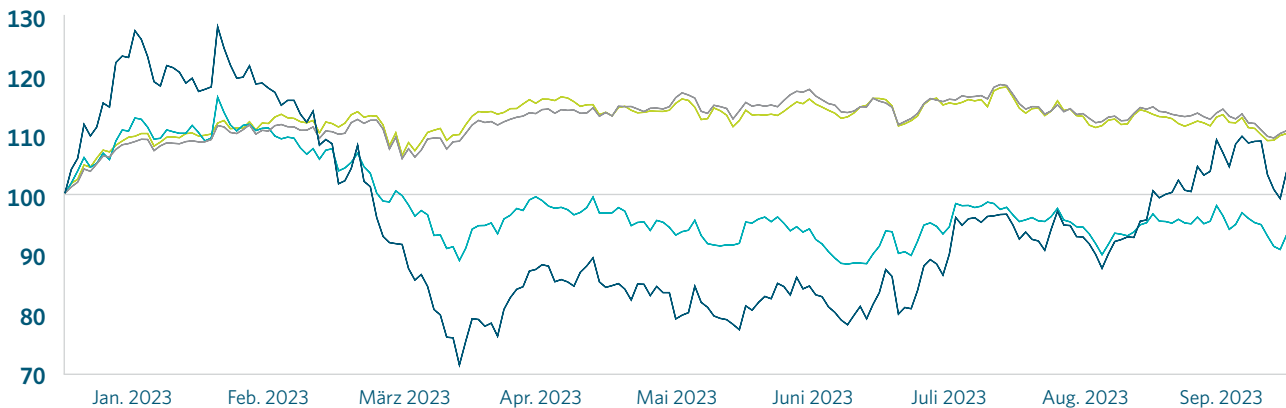
Somit sind wir unverändert zuversichtlich, dass die fundamentalen Rahmenbedingungen in unseren Märkten langfristig für eine positive Entwicklung sorgen dürften. Hier sind insbesondere das aus Eigentümersicht günstige Verhältnis zwischen Nachfrage und Angebot in urbanen Regionen sowie die strukturelle Dynamik auf der Einnahmeseite zu nennen.

Die Marktkapitalisierung betrug zum 30. September 2023 rund 18,6 Mrd. €.

Entwicklung des Aktienkurses

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

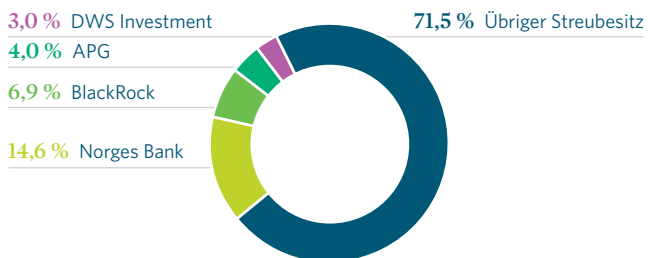
Source: FactSet



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.

Wesentliche Anteilseigner (per 30. September 2023)



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 2023 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 85,4%. Die zugrunde liegenden [Stimmrechtsmitteilungen](#) sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie online.

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.

Investor-Relations-Aktivitäten

Die Vonovia SE pflegt einen transparenten und kontinuierlichen Dialog mit ihren Aktionären und potenziellen Investoren. Auch in den ersten neun Monaten 2023 führten wir unsere Roadshows und Gespräche sowohl virtuell als auch physisch durch. Insgesamt nahmen wir an 19 Investorenkonferenzen teil und führten 15 Roadshowtage durch.

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 in den ersten neun Monaten 2023: Zinsen, Inflation, Mietsteigerungen, Energiepreise, Kapitalstruktur sowie Nachhaltigkeit.

Am 28. September 2023 fand der achte von Vonovia durchgeführte Capital Markets Day als reine Präsenzveranstaltung in Bochum statt. Mit dem Schwerpunkt auf das Thema Mietentwicklung haben ca. 50 unserer internationalen Analysten und Investoren an Breakout-Sessions zu den Themen Implementierung von Mietsteigerungen, Regulatorik sowie Vonovias Ansatz für nachhaltiges, intelligentes und vernetztes Wohnen teilgenommen. Abgerundet wurde das Event mit einer anschließenden Property Tour zu unseren Energiesprung-Projekten in Bochum und Witten.

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.

Hauptversammlung

Am 17. Mai 2023 fand die ordentliche Hauptversammlung der Vonovia SE in virtueller Form statt. Die Aktionärinnen und Aktionäre haben sämtliche von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegten Beschlussvorlagen mit der dafür erforderlichen Zustimmung gebilligt. Zudem entlasteten sie Aufsichtsrat und Vorstand mit jeweils großer Mehrheit für das Geschäftsjahr 2022.

Die Hauptversammlung folgte dem Dividendenvorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand in Höhe von 0,85 €, was einer Dividendenrendite von 3,9% entspricht, bezogen auf den Schlusskurs des Jahres 2022 von 22,02 €. Den Aktionärinnen und Aktionären stand es frei, zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende zu wählen. Es entschieden sich 44,87% für eine Dividende in Form von Aktien.

Insgesamt waren 68,08% des Grundkapitals vertreten.

Analysteneinschätzungen

Per 30. September 2023 verfassten 24 internationale Analysten Research-Studien über Vonovia. Der durchschnittliche Zielkurs lag bei 29,32 €. Es sprachen 67% eine Kaufempfehlung, 21% eine Halten-Empfehlung sowie 12% eine Verkaufsempfehlung aus.

Informationen zur Aktie (Stand 30. September 2023)

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 € 14,71 €*
Gesamtaktienanzahl	814.644.998
Grundkapital	814.644.998 €
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, DAX 50 ESG, Dow Jones Sustainability Index Europe, STOXX Global ESG Leaders, EURO STOXX ESG Leaders 50, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe und GPR 250 World

* TERP-adjusted.

Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten neun Monaten 2023

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Das operative Geschäft verlief in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2023 insgesamt erwartungsgemäß. Die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien, die positive Mietentwicklung sowie realisierte Synergien im Rahmen der Integration von Deutsche Wohnen förderten eine positive Entwicklung unseres Kerngeschäfts Bewirtschaftung.

Darüber hinaus bestätigten im Berichtszeitraum die Kundenzufriedenheitswerte unsere Anstrengungen in der Bewirtschaftung und bildeten mit der niedrigen Leerstandsquote ein solides Fundament für unser Geschäft. Gleichzeitig bedeutet dies positive Cashflows und damit eine solide Basis für die Erträge aus unserem Immobilienportfolio.

Die übrigen Geschäftssegmente waren durch die Inflation, insbesondere durch die starken Baukostensteigerungen, sowie durch das gestiegene Zinsniveau im Berichtszeitraum maßgeblich negativ beeinflusst. Das Investitionsvolumen wurde entsprechend eingebremst und keine weiteren Neubauprojekte gestartet, da sich diese unter den aktuellen Rahmenbedingungen nicht profitabel darstellen lassen.

Das gestiegene Zinsniveau wirkte sich auch bei potenziellen Transaktionspartnern aus und führte zu geringeren Verkäufen im Segment Recurring Sales sowie bei Projekten im Development to sell.

Darüber hinaus zeigten sich Auswirkungen auf die Beurteilung von Geschäftsmodellen und die Bewertung von Vermögenswerten, also auf zu Zeitwerten bewertete Bestände sowie Geschäfts- oder Firmenwerte. Im 1. Halbjahr 2023 wurde eine Wertanpassung auf die Investment Properties in Höhe von insgesamt rund 6,4 Mrd. € vorgenommen. Der um Investitionen fortgeschriebene Wert der Investment Properties zum 30. September 2023 beträgt rund 86,1 Mrd. €. Geschäfts- oder Firmenwerte sowie die Markenrechte der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Development wurden

ebenfalls bereits im 1. Halbjahr vollständig in Höhe von 204,8 Mio. € wertberichtigt.

Vonovia hatte im 1. Quartal 2023 ihre 10 %-ige Beteiligung an der französischen Vesta SAS für netto 95,7 Mio. € veräußert und sich damit aus dem französischen Markt zurückgezogen.

Mit Veröffentlichung vom 26. April 2023 hat sich Vonovia mit einem Investmentvehikel, beraten und gemanagt von Apollo Capital Management L.P., auf eine Minderheitsbeteiligung von 34,5 % direkt bzw. durchgerechnet von 27,6 % an einem ausgewählten Portfolio der Südewo von rund 21.000 Wohneinheiten in Baden-Württemberg geeinigt. Die Nettogegenleistung beträgt rund 1,0 Mrd. €. Die Transaktion wurde im 2. Quartal 2023 vollzogen.

Am 4. Mai 2023 haben Vonovia und Deutsche Wohnen mit von CBRE Investment Management verwalteten Fonds den Verkauf von fünf Objekten in Berlin, München und Frankfurt mit insgesamt 1.350 Wohnungen und einem Kaufpreis von rund 560 Mio. € vereinbart. Dabei handelt es sich um drei neu errichtete Bestandsobjekte sowie zwei Neubauprojekte in der finalen Bauphase.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 17. Mai 2023 wurde für das Geschäftsjahr 2022 eine Dividende in Höhe von 0,85 € pro Aktie beschlossen. Wie in den Vorjahren wurde den Aktionären angeboten, zwischen der Auszahlung der Dividende in bar oder in Form der Gewährung von neuen Aktien zu wählen. Während der Bezugsfrist haben sich Aktionäre mit insgesamt 44,87 % der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 18.795.001 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft mit einem Gesamtbetrag von 303.539.266,15 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 372.933.231,30 €.

Darüber hinaus stimmte die Hauptversammlung über die Wahl von acht Aufsichtsratsmitgliedern ab. Neu in das Gremium gewählt wurde Frau Dr. Daniela Gerd tom Markotten. Wie geplant wurde der Aufsichtsrat von zwölf auf zehn Mitglieder verkleinert. In seiner konstituierenden Sitzung hat der Aufsichtsrat Frau Clara C. Streit zu seiner Vorsitzenden gewählt.

Zum 1. Oktober 2023 hat Frau Ruth Wehrhahn die Verantwortung für das neue Personalressort von Vonovia übernommen und ist nun Vorstandsmitglied der Vonovia SE.

Vonovia hat sich im Nachgang zum 3. Quartal (mit Unterzeichnung am 27. Oktober 2023) mit einem Investmentvehikel, beraten und gemanagt von Apollo Capital Management L.P. auf eine Eigenkapitalbeteiligung von rund 30% an einem ausgewählten Portfolio von rund 31.000 Wohneinheiten in Norddeutschland geeinigt. Die Nettogegenleistung beträgt rund 1,0 Mrd. € vor Transaktionskosten. Der Vollzug der Transaktion wird für den 31. Dezember 2023 erwartet. Das Investmentvehikel wird finanziert durch Beteiligungsgesellschaften, Versicherungen und sonstige langfristige Investoren, die durch Apollo Capital Management L.P. beraten und betreut werden.

Darüber hinaus gaben am 27. Oktober 2023 der Oberbürgermeister der Stadt Dresden, Dirk Hilbert, und Rolf Buch, CEO der Vonovia SE, gemeinsam in Dresden bekannt, dass die Stadt Dresden 1.213 Wohnungen von Vonovia erwirbt. Darüber hinaus veräußert Vonovia unbebaute Grundstücke mit einer Fläche von etwa 12 Hektar an die Landeshauptstadt. Darunter befinden sich Entwicklungsflächen, auf denen in Zukunft weitere bis zu rund 1.800 Wohnungen entstehen könnten. Neue Eigentümerin wird die 100-prozentige städtische Tochter Wohnungsgesellschaft WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG (WiD). Voraussetzung für den Vollzug des Kaufvertrages ist die Zustimmung des Dresdner Stadtrates. Der Preis für dieses Gesamtpaket beträgt insgesamt 87,8 Mio. €.

Am 7. März 2023 wurde Vonovia wie berichtet durch die Staatsanwaltschaft Bochum aufgrund notwendiger Durchsuchungsmaßnahmen im Rahmen eines Ermittlungsverfahrens darüber informiert, dass gegen frühere und zu diesem Zeitpunkt noch aktuelle Mitarbeiter im technischen Bereich wegen des Verdachts der Korruption ermittelt werde. Hierbei ist es durch die Beschuldigten durch Außerkraftsetzung und Umgehung von Kontrollen und Compliance-Regularien auch zu potenziellen Schädigungen von Vonovia gekommen.

Vonovia kooperiert unverändert vollumfänglich mit den Ermittlungsbehörden bei der Aufklärung. Zur forensischen Aufbereitung des Sachverhalts in Gänze wurden die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte sowie die Rechtsanwaltskanzlei Hengeler Mueller beauftragt. Ein Schaden lässt sich derzeit noch nicht abschließend beziffern. Für 2022 wird der Schaden auf maximal 1% des durch Vonovia vergebenen Auftragsvolumens taxiert.

Ertragslage

Überblick

Insgesamt entwickelte sich Vonovia im Neunmonatszeitraum 2023 erwartungsgemäß.

Das Kerngeschäft im Segment Rental verzeichnete eine positive Geschäftsentwicklung, gestützt durch eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen sowie eine positive Mietenentwicklung.

In den übrigen Segmenten haben sich im Berichtszeitraum die erwarteten, negativen Auswirkungen des Ukraine-Kriegs, insbesondere bei den Energie- und Baukosten sowie bei

gestiegenen Zinsen, in den Geschäftszahlen niedergeschlagen.

Bei der Analyse der Berichtszahlen 2023 ist zu berücksichtigen, dass die Vorjahreszahlen gemäß der aktuellen Segmentierung ausgewiesen werden.

Per 30. September 2023 beschäftigte Vonovia 15.798 Mitarbeiter (30. September 2022: 15.851).

Im Neunmonatszeitraum 2023 lagen die **Segmenterlöse Total** mit 4.232,3 Mio. € 8,1% unter dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2022 von 4.606,3 Mio. €. Zu diesem Rückgang haben im Wesentlichen geringere Verkäufe Recurring Sales sowie volumenbedingt geringere Erlöse aus Verkäufen von Immobilienvorräten beigetragen.

Segmenterlöse Total

in Mio. €	9M 2022*	9M 2023	Veränderung in %	12M 2022
Mieteinnahmen Konzern	2.367,2	2.416,0	2,1	3.168,1
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung, soweit nicht in den operativen Kosten Rental verrechnet	90,2	93,2	3,3	118,3
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung aus dem Segment Pflege	208,0	217,1	4,4	280,1
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties, soweit diese auf Recurring Sales entfallen	392,6	204,6	-47,9	515,7
Interne Erlöse Value-add	856,7	809,8	-5,5	1.152,4
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	486,9	273,3	-43,9	588,4
Fair Value Development to hold	204,7	218,3	6,6	433,9
Segmenterlöse Total	4.606,3	4.232,3	-8,1	6.256,9

* Vorjahreswerte Deutsche Wohnen an die aktuelle Segment Definition angepasst.

In der nachfolgenden Übersicht sind die weiteren wesentlichen Kennzahlen zur Ertragslage und deren Überleitung zur Steuerungskennzahl Group FFO dargestellt:

Group FFO

in Mio. €	9M 2022*	9M 2023	Veränderung in %	12M 2022
Segmenterlöse Rental	2.363,7	2.411,6	2,0	3.163,4
Aufwendungen für Instandhaltung	-326,5	-311,2	-4,7	-443,6
Operative Kosten Rental	-351,9	-297,1	-15,6	-486,3
Adjusted EBITDA Rental	1.685,3	1.803,3	7,0	2.233,5
Segmenterlöse Value-add	947,9	904,7	-4,6	1.272,0
davon externe Erlöse	91,2	94,9	4,1	119,6
davon interne Erlöse	856,7	809,8	-5,5	1.152,4
Operative Kosten Value-add	-822,6	-831,4	1,1	-1.145,3
Adjusted EBITDA Value-add	125,3	73,3	-41,5	126,7
Segmenterlöse Recurring Sales	413,5	209,1	-49,4	543,4
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-286,2	-146,3	-48,9	-391,6
Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales	127,3	62,8	-50,7	151,8
Vertriebskosten Recurring Sales	-14,5	-11,2	-22,8	-16,7
Adjusted EBITDA Recurring Sales	112,8	51,6	-54,3	135,1
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	466,0	267,9	-42,5	560,6
Herstellkosten Development to sell	-372,0	-233,4	-37,3	-440,4
Rohertrag Development to sell	94,0	34,5	-63,3	120,2
Fair Value Development to hold	204,7	218,3	6,6	433,9
Herstellkosten Development to hold**	-154,2	-205,2	33,1	-340,6
Rohertrag Development to hold	50,5	13,1	-74,1	93,3
Mieterlöse Development	2,5	3,5	40,0	3,5
Operative Kosten Development	-24,9	-23,1	-7,2	-33,8
Adjusted EBITDA Development	122,1	28,0	-77,1	183,2
Segmenterlöse Pflege	208,0	217,2	4,4	280,1
Aufwendungen für Instandhaltung	-4,7	-4,5	-4,3	-7,0
Operative Kosten Pflege	-138,7	-158,9	14,6	-188,5
Adjusted EBITDA Pflege	64,6	53,8	-16,7	84,6
Adjusted EBITDA Total	2.110,1	2.010,0	-4,7	2.763,1
Zinsaufwand FFO	-361,9	-460,8	27,3	-493,8
Laufende Ertragsteuern FFO	-97,3	-96,7	-0,6	-145,0
Konsolidierung***	-73,1	-6,5	-91,1	-88,7
Group FFO	1.577,8	1.446,0	-8,4	2.035,6
Group FFO nach nicht beherrschenden Anteilseignern	1.515,8	1.376,4	-9,2	1.944,3

* Im Laufe des 4. Quartals 2022 wurde das Segment Deutsche Wohnen aufgelöst und in die Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Pflege überführt. Vorjahreswerte 9M 2022 entsprechend aktualisiert.

** Ohne Berücksichtigung von aktivierten Fremdkapitalzinsen 9M 2023 in Höhe von 0,5 Mio. € (9M 2022: 0,0 Mio. €), 12M 2022: 2,5 Mio. €.

*** Davon Zwischenverluste 9M 2023: +6,6 Mio. € (Zwischengewinne 9M 2022: -22,6 Mio. €), 12M 2022: Zwischenverluste +4,8 Mio. €, Rohertrag Development to hold 9M 2023: -13,1 Mio. € (9M 2022: -50,5 Mio. €), 12M 2022: -93,3 Mio. €.

Zum 30. September 2023 bewirtschaftete Vonovia ein Portfolio von 547.998 eigenen Wohnungen (30. September 2022: 549.010), 165.123 Garagen und Stellplätzen (30. September 2022: 163.727) sowie 8.737 gewerblichen Einheiten (30. September 2022: 8.858). Hinzu kommen 70.681 Wohneinheiten (30. September 2022: 72.386), die im Auftrag Dritter bewirtschaftet werden.

Erörterung der Ertragslage nach Segmenten

Segment Rental

Ende September 2023 war der Wohnungsbestand im Segment Rental bei einer Leerstandsquote in Höhe von 2,1% (Ende September 2022: 2,1%) nahezu voll vermietet.

Im Neunmonatszeitraum 2023 stiegen die **Segmenterlöse Rental** im Vergleich zum Neunmonatszeitraum 2022 um 2,0% (9M 2022: 1,5%) auf 2.411,6 Mio. € (9M 2022: 2.363,7 Mio. €) an. Von den Segmenterlösen Rental entfielen im Berichtszeitraum 2023 2.068,2 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (9M 2022: 2.014,1 Mio. €), 255,2 Mio. € auf Mieteinnahmen in Schweden (9M 2022: 267,6 Mio. €) sowie 88,2 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (9M 2022: 82,0 Mio. €). Die **organische Mietsteigerung** (zwölf Monate rollierend) betrug insgesamt 3,8% (9M 2022: 3,3%). Die aktuelle marktbedingte Mietsteigerung betrug 2,0% (9M 2022: 1,0%) und die Steigerung aus Wohnwert-

verbesserungen ergab weitere 1,1% (9M 2022: 1,6%). Insgesamt ergibt dies eine **Like-for-like-Mietsteigerung** in Höhe von 3,1% (9M 2022: 2,6%). Zudem trugen Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen mit 0,7% (9M 2022: 0,7%) zur organischen Mietsteigerung bei.

Per Ende September 2023 lag die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Segment Rental bei 7,67 € pro m² gegenüber 7,47 € pro m² per Ende September 2022 (inklusive Deutsche Wohnen). Im deutschen Portfolio lag die monatliche Ist-Miete Ende September 2023 bei 7,58 € pro m² (30. September 2022: 7,36 € pro m² inklusive Deutsche Wohnen), im schwedischen Portfolio bei 9,78 € pro m² (30. September 2022: 9,93 € pro m²) sowie im österreichischen Portfolio bei 5,42 € pro m² (30. September 2022: 5,05 € pro m²). 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 Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB) berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2023 haben wir unsere Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsstrategie an die aktuellen finanziellen Rahmenbedingungen angepasst. Die nachfolgende Übersicht stellt Details zu Instandhaltung, Modernisierung und Neubau dar.

Instandhaltung, Modernisierung, Neubau*

in Mio. €	9M 2022	9M 2023	Veränderung in %	12M 2022
Aufwendungen für Instandhaltung	326,5	311,2	-4,7	443,6
Substanzwahrende Investitionen	268,3	182,2	-32,1	412,6
Instandhaltungsleistungen	594,8	493,4	-17,0	856,2
Modernisierungsmaßnahmen	631,3	358,7	-43,2	837,4
Neubau (to hold)	513,7	169,6	-67,0	572,5
Modernisierungs- und Neubauleistungen	1.145,0	528,3	-53,9	1.409,9
Gesamtsumme Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen	1.739,8	1.021,7	-41,3	2.266,1

* Ohne Segment Pflege, 9M 2022 an neue Struktur angepasst.

Im Segment Rental lagen die operativen Kosten im Neunmonatszeitraum 2023 mit 297,1 Mio. € um 15,6% unter den Vergleichszahlen des Neunmonatszeitraums 2022 von 351,9 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen auf erzielte Synergien im Rahmen der Integration von Deutsche Wohnen zurückzuführen. Insgesamt lag das **Adjusted EBITDA Rental** mit 1.803,3 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2023 um 7,0% über dem Vergleichswert des Vorjahres von 1.685,3 Mio. €.

Segment Value-add

Die Entwicklung des **Segments Value-add** war maßgeblich durch die veränderten Rahmenbedingungen für die eigene Handwerkerorganisation geprägt. Die volumenmäßig eingebremste Modernisierung, generelle Preissteigerungen für Bauleistungen und -materialien sowie Produktivitätseinbußen bedingt durch kleinteiligere Investitionen und Kostensteigerungen durch Technologiewechsel (Umstieg von Gasheizungen auf Wärmepumpen) beeinflussten die Geschäftsentwicklung negativ.

Insgesamt lagen die Value-add-Umsätze im Berichtszeitraum 2023 mit 904,7 Mio. € um 4,6 % unter dem Neunmonatsvergleichswert 2022 von 947,9 Mio. €. Die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden lagen im Neunmonatszeitraum 2023 mit 94,9 Mio. € bzw. 4,1 % über dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2022 von 91,2 Mio. €. Die konzerninternen Umsätze lagen im Neunmonatszeitraum 2023 mit 809,8 Mio. € 5,5 % unter dem Vergleichswert im Neunmonatszeitraum 2022 von 856,7 Mio. €.

Die operativen Kosten im Segment Value-add lagen im Neunmonatszeitraum 2023 mit 831,4 Mio. € um 1,1 % über den Vergleichszahlen des Neunmonatszeitraums 2022 von 822,6 Mio. €.

Das **Adjusted EBITDA Value-add** lag mit 73,3 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2023 deutlich unter dem Vergleichswert von 125,3 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2022.

Segment Recurring Sales

Im **Segment Recurring Sales** lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Neunmonatszeitraum 2023 mit 209,1 Mio. € bzw. 49,4 % volumenbedingt mit 958 Wohnungsverkäufen (9M 2022: 1.853), davon 657 in Deutschland (9M 2022: 1.455) und 301 in Österreich (9M 2022: 398), unter dem Vergleichswert 2022 von 413,5 Mio. €. Dabei entfielen 126,5 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Deutschland (9M 2022: 307,8 Mio. €) und 82,6 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Österreich (9M 2022: 105,5 Mio. €).

Der Verkehrswert-Step-up lag im Neunmonatszeitraum 2023 mit 42,9 % leicht unter dem Vergleichswert von 44,5 % im Neunmonatszeitraum 2022. Dazu haben im Wesentlichen geringere Step-ups bei Verkäufen in Deutschland beigetragen.

Im Segment Recurring Sales lagen die Vertriebskosten im Neunmonatszeitraum 2023 mit 11,2 Mio. € 22,8 % unter dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2022 von 14,5 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen auf das geringere Verkaufsvolumen zurückzuführen. Das **Adjusted EBITDA Recurring Sales** lag im Neunmonatszeitraum 2023 mit 51,6 Mio. € deutlich unter dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2022 von 112,8 Mio. €.

Ferner sind im Neunmonatszeitraum 2023 im Rahmen der Bestandsbereinigung 755 Wohneinheiten aus dem Portfolio Non Core/Sonstiges (9M 2022: 16.745) mit Gesamterlösen in Höhe von 133,7 Mio. € (9M 2022: 2.704,0 Mio. €) veräußert worden. Der Verkehrswert-Step-up bei Verkäufen Non Core/Sonstiges lag mit 7,3 % im Berichtszeitraum 2023 über dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2022 von 1,4 %.

Segment Development

Die Geschäftsentwicklung im **Segment Development** ist im Wesentlichen durch den Anstieg der Baukosten und Zinsen im Berichtszeitraum negativ beeinflusst.

Im Bereich Development to sell wurden im Neunmonatszeitraum 2023 insgesamt 507 Einheiten fertiggestellt (9M 2022: 636 Einheiten), davon 380 Einheiten in Deutschland (9M 2022: 60 Einheiten) und 127 Einheiten in Österreich (9M 2022: 576 Einheiten). Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell lagen im Neunmonatszeitraum 2023 bei 267,9 Mio. € (9M 2022: 466,0 Mio. €), davon entfielen 227,7 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (9M 2022: 222,8 Mio. €) und 40,2 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (9M 2022: 243,2 Mio. €). Der Rückgang war in Österreich durch ein geringeres Beurkundungsvolumen gegenüber dem Vorjahr bedingt. Der resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug im Neunmonatszeitraum 2023 34,5 Mio. € bei einer Marge von 12,9 % (9M 2022: 94,0 Mio. €, Marge 20,2 %).

Im Bereich Development to hold wurden im Neunmonatszeitraum 2023 insgesamt 1.292 Einheiten (9M 2022: 907 Einheiten) fertiggestellt, davon 822 Einheiten in Deutschland (9M 2022: 807 Einheiten), 296 Einheiten in Österreich (9M 2022: 0 Einheiten) und 174 Einheiten in Schweden (9M 2022: 100 Einheiten). Im Bereich Development to hold wurde im Berichtszeitraum 2023 ein Fair Value von 218,3 Mio. € (9M 2022: 204,7 Mio. €) realisiert. Dieser entfiel mit 107,6 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (9M 2022: 204,7 Mio. €), mit 84,2 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (9M 2022: 0,0 Mio. €) sowie mit 26,5 Mio. € auf die Projektentwicklung in Schweden (9M 2022: 0,0 Mio. €). Der resultierende Rohertrag aus Development to hold betrug im Neunmonatszeitraum 2023 13,1 Mio. € bei einer Marge von 6,0 % (9M 2022: 50,5 Mio. €, Marge 24,7 %).

Die operativen Kosten Development lagen im Neunmonatszeitraum 2023 mit 23,1 Mio. € 7,2 % unter dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2022 mit 24,9 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA Development** lag im Berichtszeitraum 2023 bei 28,0 Mio. € (9M 2022: 122,1 Mio. €).

Segment Pflege

Das Segment Pflege entwickelte sich im Neunmonatszeitraum 2023 erwartungsgemäß. Zum Ende des 3. Quartals 2023 zählten unverändert 72 Pflegeimmobilien zum Bewirtschaftungsportfolio, davon unverändert 71 im Eigentum von Vonovia.

Die Segmenterlöse lagen im Neunmonatszeitraum 2023 mit 217,2 Mio. € 4,4% über dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2022 von 208,0 Mio. €.

Die Aufwendungen für Instandhaltung betrugen im Berichtszeitraum 2023 4,5 Mio. € (9M 2022: 4,7 Mio. €).

Die operativen Kosten im Segment Pflege lagen im Neunmonatszeitraum 2023 bei 158,9 Mio. € gegenüber 138,7 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2022. Der Anstieg im Jahr 2023 ist im Wesentlichen auf höhere Personal- und Energiekosten sowie zeitversetzte Anpassungen von Pflegekassenzahlungen und Corona-bedingte Einmalzahlungen im Vorjahr zurückzuführen.

Das **Adjusted EBITDA Pflege** lag im Berichtszeitraum 2023 mit 53,8 Mio. € um 16,7% unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 64,6 Mio. €.

Group FFO

Im Neunmonatszeitraum 2023 lag der Group FFO bei 1.446,0 Mio. € (9M 2022: 1.577,8 Mio. €). Das **Adjusted EBITDA Total** lag mit 2.010,0 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2023 4,7% unter dem Vergleichswert von 2.110,1 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2022.

Die im Adjusted EBITDA Total eliminierten Sondereinflüsse lagen im Berichtszeitraum 2023 bei 157,9 Mio. € (9M 2022: 26,0 Mio. €). Die Veränderung ist im Wesentlichen in positiven Sondereffekten im Vorjahr, höheren Aufwendungen für Altersteilzeitprogramme sowie Einmaleffekten im Rahmen der sogenannten Südewo-Transaktion im Berichtszeitraum 2023 begründet.

Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

Sondereinflüsse

in Mio. €	9M 2022	9M 2023	Veränderung in %	12M 2022
Transaktionen*	18,0	102,0	>100	113,2
Personalbezogene Sachverhalte	-6,8	36,7	-	-3,1
Geschäftsmodelloptimierung	11,2	13,6	21,4	12,2
Forschung & Entwicklung	2,6	5,1	96,2	4,2
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	1,0	0,5	-50,0	1,0
Summe Sondereinflüsse	26,0	157,9	>100	127,5

* Einschließlich im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehender Einmalaufwendungen wie integrationsbedingter Personalmaßnahmen und anderer Folgekosten.

Überleitungsrechnungen

Das **Finanzergebnis** änderte sich von -204,2 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2022 auf -397,0 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2023. Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO wie folgt ab:

Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

Mio. €	9M 2022	9M 2023	Veränderung in %	12M 2022
Zinserträge	50,6	193,1	>100	115,5
Zinsaufwendungen	-234,3	-589,9	>100	-367,6
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	-20,5	-0,2	-99,0	-10,9
Finanzergebnis*	-204,2	-397,0	94,4	-263,0
Anpassungen:				
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	20,5	0,2	-99,0	10,9
Effekte aus der Bewertung von Zins- und Währungsderivaten	-137,7	27,1	-	-152,5
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	10,2	6,3	-38,2	12,6
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-54,7	-0,5	-99,1	-77,4
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	7,7	13,5	75,3	6,8
Zinsabgrenzungen/Sonstige Effekte	-49,6	-163,7	>100	-40,0
Zinszahlungssaldo	-407,8	-514,1	26,1	-502,6
Korrektur IFRS 16 Leasing	8,4	10,3	22,6	12,2
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	6,6	5,8	-12,1	7,9
Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern	-0,6	0,3	-	-0,6
Korrektur Zinsabgrenzungen	31,5	36,9	17,1	-10,7
Zinsaufwand FFO	-361,9	-460,8	27,3	-493,8

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

Im Neunmonatszeitraum 2023 lag das **Periodenergebnis** bei -3.808,9 Mio. € (9M 2022: 2.211,7 Mio. €). Dies ist im Wesentlichen durch das negative Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von -6.318,9 Mio. € (9M 2022: 3.137,6 Mio. €) geprägt.

Das Periodenergebnis leitet sich gemäß nachfolgender Darstellung zum Group FFO über:

Überleitung Periodenergebnis/Group FFO

in Mio. €	9M 2022*	9M 2023	Veränderung in %	12M 2022
Periodenergebnis	2.211,7	-3.808,9	-	-669,4
Finanzergebnis**	204,2	397,0	94,4	263,0
Ertragsteuern	1.168,0	-1.534,7	-	-63,3
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte)	1.140,1	444,9	-61,0	1.303,1
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	425,0	24,1	-94,3	436,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-3.137,6	6.318,9	-	1.269,8
Sondereinflüsse	26,0	157,9	>100	127,5
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	38,4	8,9	-76,8	52,3
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-6,6	-5,8	-12,1	-7,9
Sonstiges	-32,2	1,2	-	-37,2
Zwischengewinne/-verluste	22,6	-6,6	-	-4,7
Rohertrag Development to hold	50,5	13,1	-74,1	93,3
Adjusted EBITDA Total	2.110,1	2.010,0	-4,7	2.763,1
Zinsaufwand FFO***	-361,9	-460,8	27,3	-493,8
Laufende Ertragsteuern FFO	-97,3	-96,7	-0,6	-145,0
Konsolidierung	-73,1	-6,5	-91,1	-88,7
Group FFO****	1.577,8	1.446,0	-8,4	2.035,6
Group FFO nach nicht beherrschenden Anteilseignern	1.515,8	1.376,4	-9,2	1.944,3
Group FFO pro Aktie in €****	1,98	1,78	-10,1	2,56

* Im Laufe des 4. Quartals 2022 wurde das Segment Deutsche Wohnen aufgelöst und in die Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Pflege überführt. Vorjahreswerte 9M 2022 entsprechend aktualisiert.

** 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.

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2022		30.09.2023	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	96.037,9	94,7	89.941,5	94,1
Kurzfristige Vermögenswerte	5.351,7	5,3	5.660,7	5,9
Aktiva	101.389,6	100,0	95.602,2	100,0
Eigenkapital	34.438,8	34,0	31.400,3	32,8
Langfristige Schulden	61.474,9	60,6	58.890,6	61,6
Kurzfristige Schulden	5.475,9	5,4	5.311,3	5,6
Passiva	101.389,6	100,0	95.602,2	100,0

Das **Gesamtvermögen** des Konzerns verringerte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2022 von 101.389,6 Mio. € um 5.787,4 Mio. € auf 95.602,2 Mio. €.

Die wesentlichste Entwicklung im langfristigen Vermögen ist der Rückgang der Investment Properties um 6.183,3 Mio. € aufgrund der im 1. Halbjahr vorgenommenen Wertberichtigung. Innerhalb der langfristigen finanziellen Vermögenswerte ist der Abgang der Beteiligungen an dem französischen Wohnungsportfolio zu verzeichnen. Der Geschäfts- oder Firmenwert sowie das Markenrecht des Development-segments in Höhe von zusammen 204,8 Mio. € wurden vollständig wertberichtigt.

Aus der Transaktion mit der Apollo Capital Management L.P. über die Veräußerung eines Anteils von 27,6 % am sogenannten Südwö-Wohnungsportfolio in Baden-Württemberg resultiert eine Call-Option auf diese Anteile, die mit einem Betrag von 359,0 Mio. € bewertet und als Vermögenswert erfolgsneutral eingebucht wurde. Zum 30. September 2023 erfolgte eine stichtagsbezogene Neubewertung und die Option wurde mit einem Betrag von 348,0 Mio. € bewertet. Die Fortschreibung erfolgte erfolgswirksam in Höhe von 11,0 Mio. €.

Der Anstieg der sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte zum Stichtag resultiert im Wesentlichen aus einer Abgrenzung, die im Rahmen der planmäßigen Rückführung der USD-Anleihe entstanden ist. Dabei wurden bereits zum 30. September 2023 Mittel an den Agenten zur Rückführung gezahlt, die Tilgungsausführung erfolgte vertragsgemäß jedoch erst am 2. Oktober 2023. Einschließlich der abgelösten Sicherungsbeziehung und Zinsen resultieren hieraus zum Stichtag Abgrenzungsposten innerhalb der sonstigen Vermögenswerte in Höhe von 432,3 Mio. € und innerhalb der sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 253,3 Mio. €. Gegenläufig verringerte sich das kurzfristige Vermögen unter anderem durch die Verminderung der kurzfristigen

finanziellen Vermögenswerte um 41,5 Mio. €. Hierin enthalten ist eine Umgliederung aufgrund des langfristigen Neuabschlusses von Darlehen an die QUARTERBACK Immobilien AG, welche sich spiegelbildlich in den langfristigen finanziellen Vermögenswerten niederschlägt.

Geschäfts- oder Firmenwerte machten 1,5 % des Gesamtvermögens aus.

Zum 30. September 2023 betrug der **Gross Asset Value (GAV)** des Immobilienvermögens 89.098,5 Mio. €. Dies entspricht 93,2 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 95.125,5 Mio. € oder 93,8 % zum Jahresende 2022.

Das **Eigenkapital** verminderte sich von 34.438,8 Mio. € um 3.038,5 Mio. € auf 31.400,3 Mio. €, was insbesondere aus dem Periodenergebnis in Höhe von -3.808,9 Mio. € resultiert. Das sonstige Ergebnis in Höhe von -174,0 Mio. € ist wesentlich beeinflusst durch Währungseffekte in Höhe von -170,3 Mio. €.

Die **Eigenkapitalquote** zum 30. September 2023 beträgt 32,8 % im Vergleich zu 34,0 % zum Jahresende 2022.

Die **Schulden** verringerten sich von 66.950,8 Mio. € um 2.748,9 Mio. € auf 64.201,9 Mio. €. Die Summe der langfristigen originären Finanzschulden verringerte sich von 41.269,7 Mio. € um 879,4 Mio. € auf 40.390,3 Mio. €, die der kurzfristigen originären Finanzschulden von 3.790,0 Mio. € um 340,4 Mio. € auf 3.449,6 Mio. €.

Die latenten Steuerschulden verringerten sich um 1.666,1 Mio. €.

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

Nettovermögen

Zum Ende des 3. Quartals 2023 lag der EPRA NTA mit 41.148,3 Mio. € 10,0% unter dem Wert zum Jahresende 2022 von 45.744,5 Mio. €. Der EPRA NTA pro Aktie entwickelte sich von 57,48 € Ende 2022 auf 50,51 € zum Ende des 3. Quartals 2023.

Nettovermögendarstellung (EPRA NTA)

in Mio. €	31.12.2022	30.09.2023	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	31.331,5	27.854,5	-11,1
Latente Steuern auf Investment Properties*	16.190,0	14.880,6	-8,1
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**	-117,5	-139,4	18,6
Goodwill	-1.529,9	-1.391,7	-9,0
Immaterielle Vermögenswerte	-129,6	-55,7	-57,0
EPRA NTA	45.744,5	41.148,3	-10,0
EPRA NTA pro Aktie in €***	57,48	50,51	-12,1

* Anteil für Hold-Portfolio.

** Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

*** 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.

Die Evaluierung der Marktentwicklung mit Blick auf den 30. September 2023 ergab für den Immobilienbestand von Vonovia im 3. Quartal insgesamt eine Seitwärtsentwicklung der Verkehrswerte. Die zum Halbjahr neu ermittelten Verkehrswerte wurden insoweit um die Investitionen bis zum 30. September 2023 fortgeschrieben.

Darüber hinaus sind im Neunmonatszeitraum im Bau befindliche Gebäude (Neubau/Development to hold) fertiggestellt worden. Hier erfolgt erstmalig mit Fertigstellung der Objekte eine Fair-Value-Bewertung. Daraus resultierte für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2023 ein Bewertungseffekt in Höhe von 12,6 Mio. € (9M 2022: 50,5 Mio. €).

Eine vollständige Neubewertung des Gesamtportfolios unter Berücksichtigung der aktualisierten Bestandsdaten, der Marktentwicklung, insbesondere des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinses, erfolgt wieder zum Jahresabschluss.

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2022.

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	9M 2022	9M 2023
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	1.488,9	1.282,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	923,2	-584,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.483,0	-1.044,2
Einfluss von Wechselkursänderungen	-5,4	-3,3
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-76,3	-348,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	1.432,8	1.302,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	1.356,5	953,5

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** betrug 1.282,7 Mio. € für die ersten neun Monate 2023, im Vergleich zu 1.488,9 Mio. € für die ersten neun Monate 2022.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für die ersten neun Monate 2023 eine Nettoauszahlung in Höhe von 584,1 Mio. €. In den ersten neun Monaten 2023 betrug die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties 780,4 Mio. € (9M 2022: 1.749,2 Mio. €). Gegenläufig konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 300,1 Mio. € vereinnahmt werden (9M 2022: 2.900,9 Mio. €). Der Vorjahreswert war dabei wesentlich beeinflusst durch die Veräußerung von Wohn- und Gewerbeinheiten an kommunale Berliner Wohnungsgesellschaften.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** in Höhe von -1.044,2 Mio. € (9M 2022: -2.483,0 Mio. €) enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 4.275,8 Mio. € (9M 2022: 6.444,3 Mio. €) sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 3.299,1 Mio. € (9M 2022: 5.208,2 Mio. €). Des Weiteren sind 1.083,2 Mio. € (9M 2022: - Mio. €) aus Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Unternehmen enthalten, die mit rund 1,0 Mrd. € aus dem Verkauf von Geschäftsanteilen im Rahmen der Südewo-Transaktion resultieren. Die Auszahlungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf 5,4 Mio. € (9M 2022: 47,3 Mio. €). Die Zinszahlungen für die ersten neun Monate 2023 betragen 545,3 Mio. € (9M 2022: 424,7 Mio. €).

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug -348,9 Mio. €.

Finanzierung

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet gemäß Veröffentlichung vom 5. September 2023 unverändert für das Long-Term Issuer Credit Rating auf BBB+ mit einem stabilen Ausblick und für das Short-Term Issuer Credit Rating auf A-2. Im Gleichklang dazu lautet die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen BBB+.

Die Rating-Agentur Moody's hat gemäß Mitteilung vom 23. Oktober 2023 das Rating für Vonovia von Baa1 mit stabilem Ausblick bestätigt.

Von der Rating-Agentur Scope hat Vonovia ein A- Investment-Grade-Rating erhalten, wobei mit Veröffentlichung vom 29. Juni 2023 der Ausblick von stabil auf negativ geändert wurde.

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 Finanz-

mittel über Anleiheemissionen zu erlangen. Das am 24. März 2023 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 30. September 2023 insgesamt ein Volumen in Höhe von 23,9 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 23,6 Mrd. € unter dem EMTN-Programm. Darüber hinaus wurden weitere 1,8 Mrd. € an Anleihen von Deutsche Wohnen übernommen.

Im Januar 2023 hat Vonovia ein Open Market Repurchase zum Rückkauf von Anleihen, die in den Jahren 2028, 2029 und 2033 fällig werden, durchgeführt. In diesem Rahmen wurden 53,6 Mio. vorzeitig zurückgekauft. Planmäßig wurde im April 2023 eine Anleihe in Höhe von 403,4 Mio. € zurückgeführt.

Deutsche Wohnen hat im März 2023 besicherte Finanzierungen in Höhe von 281,8 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

Vonovia hat im März 2023 Schuldscheindarlehen in Höhe von 120,0 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

Am 16. März 2023 hat Vonovia eine besicherte Finanzierung über 550,0 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit mit der Berlin Hyp abgeschlossen, deren Auszahlung im April 2023 erfolgte.

Am 19. April 2023 hat Vonovia eine unbesicherte Finanzierung über 150,0 Mio. € mit 5-jähriger Laufzeit mit der Caixa-bank abgeschlossen, deren Auszahlung im April 2023 erfolgte.

Vonovia hat im Juni 2023 eine besicherte Finanzierung in Höhe von 75,9 Mio. € am Endfälligkeitstag zurückgezahlt.

Des Weiteren hat Vonovia am 29. Juni 2023 eine besicherte Finanzierung über 125,0 Mio. € mit der NordLB abgeschlossen, deren Auszahlung im August 2023 erfolgte.

Am 30. Juni 2023 hat Vonovia eine besicherte Finanzierung mit einem Volumen von 130,0 Mio. € mit der UniCredit abgeschlossen. Eine Auszahlung erfolgte im 3. Quartal 2023.

Eine weitere besicherte Finanzierung über 175,0 Mio. € ist am 5. Juli 2023 mit der Berliner Sparkasse abgeschlossen und im gleichen Monat ausgezahlt worden.

Im Juli und September wurden zwei Anleihen in Höhe von 391,6 Mio. € bzw. 351,9 Mio. € planmäßig zurückgezahlt.

Im Rahmen der fortgesetzten Bemühungen um ein proaktives Management der Finanzverbindlichkeiten hat Vonovia ein Barangebot für eine Reihe von Anleihen erfolgreich abgeschlossen. Von den ca. 1,25 Mrd. € Gesamtnominalwert, der von den Anleiheinvestoren angeboten wurde, hat Vonovia im Juli den Rückkauf von 1,0 Mrd. € Nominalwert für einen Gesamtwert von 892,0 Mio. € akzeptiert. Das entspricht einem Abschlag von ca. 11%.

Seit November 2021 besteht ein Vertrag der Vonovia SE mit einem Bankenkonsortium unter Führung der Commerzbank AG über eine syndizierte Kreditlinie mit einem Volumen von 3.000,0 Mio €. Diese Linie war zum 30. September 2023 nicht in Anspruch genommen. Ende September wurde eine

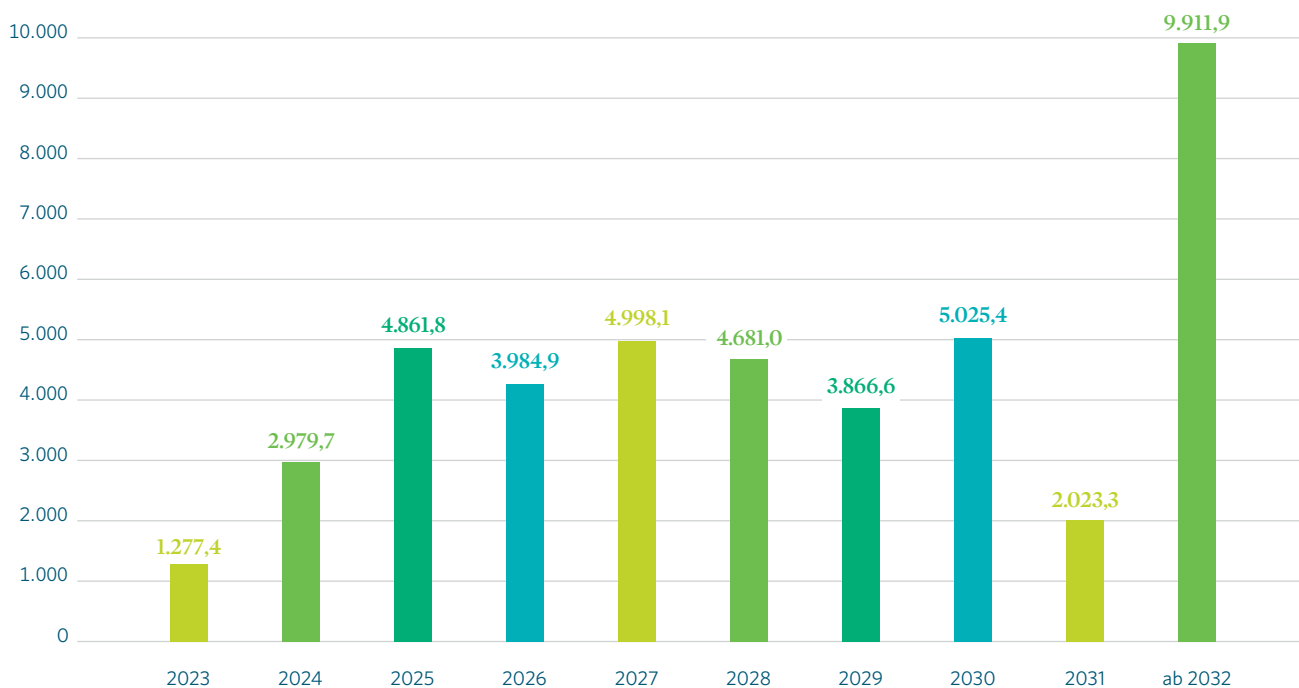
vertraglich vorgesehene Verlängerungsoption in Anspruch genommen, der Vertrag endet damit im Jahr 2025.

Im September wurde ein Kreditrahmenvertrag über rund 600 Mio. € zwischen der Vonovia SE und einem Konsortium aus vier Banken unter Führung der Unicredit Bank AG abgeschlossen, der ausschließlich zur Refinanzierung von Verbindlichkeiten in Anspruch genommen werden kann und der nach Inanspruchnahme mit den nachfolgend aus Kapitalmarkttransaktionen oder Verkäufen eingehenden Erlösen zurückgeführt werden muss. Dieser Vertrag endet nach 2-jähriger Laufzeit.

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 30. September 2023 wie folgt dar:

Fälligkeitsstruktur am 30.09.2023 (Nominalwerte)

in Mio. €



Die Fälligkeitsstruktur beinhaltet auch die Regeltilgungen.

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

in Mio. €	31.12.2022	30.09.2023	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	45.059,7	43.839,9	-2,7
Fremdwährungseffekte	-50,0	-233,8	>100
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente*	-1.302,4	-1.093,8	-16,0
Net Debt	43.707,3	42.512,3	-2,7
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-387,2	-363,1	-6,2
Bereinigtes Net Debt	43.320,1	42.149,2	-2,7
Verkehrswert des Immobilienbestands	94.694,5	88.693,7	-6,3
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	809,8	803,3	-0,8
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	547,4	538,1	-1,7
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	96.051,7	90.035,1	-6,3
LTV	45,1%	46,8%	1,7 pp
Net Debt**	43.690,9	42.910,0	-1,8
Adjusted EBITDA Total***	2.763,1	2.662,9	-3,6
Net Debt/EBITDA	15,8x	16,1x	0,3x

* Inkl. nicht als Zahlungsmitteläquivalente eingestufte Termingelder.

** Durchschnitt über fünf Quartale.

*** Summe über vier Quartale.

Im Zusammenhang mit der Emission von unbesicherten Anleihen und Finanzierungen sowie strukturierten besicherten Finanzierungen hat Vonovia sich zur Einhaltung

folgender marktüblicher Finanzkennzahlen verpflichtet (Berechnung gemäß Definitionen aus den Finanzierungs-dokumentationen).

in Mio. €	Schwellwert	31.12.2022	30.09.2023	Veränderung in %
Total financial debt/		45.059,7	43.839,9	-2,7
Total assets		101.389,6	95.602,2	-5,7
LTV	< 60,0%	44,4%	45,9%	1,5 pp
Secured debt/		12.583,0	13.077,6	3,9
Total assets		101.389,6	95.602,2	-5,7
Secured LTV	< 45,0%	12,4%	13,7%	1,3 pp
LTM Adjusted EBITDA/		2.763,1	2.663,0	-3,6
LTM Net Cash Interest		502,6	608,9	21,2
ICR	> 1,8x	5,5x	4,4x	-1,1x
Unencumbered assets/		51.051,1	47.132,8	-7,7
Unsecured debt		32.476,7	30.762,3	-5,3
Unencumbered assets	> 125,0%	157,2%	153,2%	-4,0 pp

Die etwaige Nichteinhaltung der vereinbarten Finanzkennzahlen könnte den Liquiditätsstatus negativ beeinflussen. Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtstichtag eingehalten.

Geschäftsausblick

Die Prognose wurde in Übereinstimmung mit den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen und den im Konzern-Lagebericht an anderer Stelle beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen. In der Prognose berücksichtigen wir keine größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen.

Unsere Prognose für 2023 basiert auf der für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung, die erfolgte Integration von Deutsche Wohnen, mögliche Chancen und Risiken sowie potenzielle Nachwirkungen der Corona-Pandemie und Auswirkungen des Ukraine-Kriegs berücksichtigt. Sie bezieht außerdem die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein. Diese sind in den Kapiteln Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche sowie Grundlagen des Konzerns des Geschäftsberichts 2022 beschrieben.

Im Vergleich zu den im Zwischenbericht H1 2023 dargestellten Chancen und Risiken gab es zum Ende des 3. Quartals 2023 folgende Änderungen in der Beurteilung der Gesamtrisikoposition: Die Gesamtzahl der Risiken stieg von 104 in H1 2023 auf 115 zum Ende des 3. Quartals durch weitere grüne, nicht bedeutsame Risiken. Die Anzahl der gelben, bedeutsamen Risiken blieb bei 9. Das Risiko „Ungünstige Wechselkursentwicklung“ wurde aufgrund der bereits schwachen Schwedischen Krone von gelb auf grün zurückgestuft. Bei unveränderter Schadenshöhe von 40-150 Mio. € wurde die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit von 40-59 % auf 5-39 % reduziert. Das bisher grüne Risiko „Materielle Auswirkungen von Rechtsstreitigkeiten“ wurde auf gelb hochgestuft. Dies ist in der Berücksichtigung eines Rechtsstreits mit einem Sozialversicherungsträger begründet. Die erwartete Schadenshöhe von ursprünglich 40-150 Mio. € wurde auf 150-375 Mio. € angepasst, bei unveränderter Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 %. Beim gelben Risiko „Ungünstige Zinsentwicklung“ wurde die erwartete Schadenshöhe von ursprünglich >750 Mio. € auf 375-750 Mio. €

reduziert, bei unveränderter Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 %.

Wir gehen davon aus, dass sich für Vonovia und unsere Kunden die durch die Ukraine-Krise ausgelösten 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 zudem weiterhin ein hohes Preisniveau bei Baustoffen, welches sich auch auf unsere Bauprojekte auswirken wird.

Steigende Zinsen und Inflation führen weiterhin zu einer erhöhten Volatilität an den Eigen- und Fremdkapitalmärkten, u. a. begründet oder verstärkt durch den Ukraine-Krieg. Die gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung unterziehen wir deshalb fortlaufend einer intensiven Bewertung, insbesondere mit Blick auf die Renditeanforderungen bei Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen.

Für 2023 erwarten wir einen moderaten Rückgang der Segmenterlöse Total. Darüber hinaus erwarten wir ein Ergebnis des Adjusted EBITDA Total leicht unter Vorjahresniveau. Beide Kennzahlen sind aktuell maßgeblich durch die Absatzrisiken am Transaktionsmarkt beeinflusst.

Für das Segment Rental erwarten wir angesichts der weiter steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen einen moderaten Anstieg des EBITDA-Beitrags. Für Value-add erwarten wir aufgrund des reduzierten Investitionsvolumens einen deutlichen Rückgang des Ergebnisses gegenüber dem Vorjahr. Aufgrund des starken Ergebnisses im Geschäftsjahr 2022, der aktualisierten Projektbewertungen sowie der Absatzrisiken am Transaktionsmarkt erwarten wir für das Geschäftssegment Development einen sehr starken Rückgang des EBITDA. Ebenso erwarten wir im Segment Recurring Sales aufgrund einer vergleichbaren Situation am Transaktionsmarkt einen sehr starken Rückgang des EBITDA. Für das Segment Pflege erwarten wir, bedingt durch positive Einmaleffekte im Jahr 2022, für 2023 einen deutlichen Rückgang des EBITDA.

Darüber hinaus erwarten wir einen weiteren Anstieg der Fremdkapitalkosten sowie einen Anstieg der laufenden Ertragsteuern bedingt durch das erhöhte Transaktionsvolumen.

Für den Group FFO erwarten wir daher einen moderaten Rückgang.

Des Weiteren erwarten wir für 2023 eine weitere Steigerung unseres Unternehmenswerts und einen leichten Anstieg des EPRA NTA pro Aktie ohne Berücksichtigung weiterer marktbedingter Wertveränderungen.

Aufgrund der oben beschriebenen gestiegenen Kapitalkosten erwarten wir für 2023 einen Rückgang der Modernisierung/Bestandsinvestitionen sowie des Neubaus/der Nachverdichtung.

Aufgrund unserer erweiterten Verkaufsbestrebungen und dem damit einhergehenden geringeren Anteil der Recurring Sales am Gesamtverkaufsvolumen geben wir seit dem 1. Halbjahr 2023 keine Prognose für die Anzahl der verkauften Einheiten und Step-up Recurring Sales.

Für den Nachhaltigkeits-Performance-Index sind auf Basis der einzelnen gewichteten Zielgrößen und der jeweils für das Geschäftsjahr 2023 geplanten Werte insgesamt 105-110 % prognostiziert.

Die nachstehende Tabelle, in der wesentliche und ausgewählte Kennzahlen dargestellt sind, gibt einen Prognoseüberblick über 2023.

	Ist 2022	Prognose 2023	Prognose 2023 Zwischenbericht H1 2023	Prognose 2023 Zwischenbericht Q3 2023
Segmenterlöse Total	6,3 Mrd. €	6,4-7,2 Mrd. €	6,4-7,2 Mrd. €	moderat unter Vorjahr
Adjusted EBITDA Total	2.763,1 Mio. €	2,6-2,85 Mrd. €	2,6-2,85 Mrd. €	unteres Ende 2,6-2,85 Mrd. €
Group FFO	2.035,6 Mio. €	1,75-1,95 Mrd. €	1,75-1,95 Mrd. €	Mitte 1,75-1,95 Mrd. €
Group FFO pro Aktie*	2,56 €	ausgesetzt	2,15-2,39 €	Mitte 2,15-2,39 €
EPRA NTA pro Aktie*	57,48 €	ausgesetzt	ausgesetzt	ausgesetzt
Nachhaltigkeits- Performance-Index**	103,0 %	-100 %	-100 %	105-110 %
Mieteinnahmen	3.168,1 Mio. €	3,15-3,25 Mrd. €	3,15-3,25 Mrd. €	oberes Ende 3,15-3,25 Mrd. €
Organische Mietsteigerung	3,3 %	über Vorjahr	3,6-3,9 %	3,7-3,8 %
Modernisierung/Bestandsinvestitionen	837,4 Mio. €	-0,5 Mrd. €	-0,5 Mrd. €	-0,5 Mrd. €
Neubau/Nachverdichtung	607,1 Mio. €	-0,35 Mrd. €	-0,35 Mrd. €	-0,35 Mrd. €
Anzahl verkaufter Einheiten Recurring Sales	2.710	3.000-3.500	ausgesetzt	ausgesetzt
Verkehrswert Step-up Recurring Sales	38,8 %	-25 %	ausgesetzt	ausgesetzt

* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

** Bis einschließlich 2022 exklusive Deutsche Wohnen. Ab Prognose 2023 inklusive Deutsche Wohnen (exklusive Segment Pflege und SYNVIA).

Für das neue Geschäftsjahr 2024 erwarten wir für unsere wesentlichen Steuerungskennzahl „Adjusted EBITDA Total“ einen Wert auf dem Niveau von 2023. Für das Group FFO sowie das Group FFO/Aktie erwarten wir für 2024 aufgrund höherer verkaufsbedingter Steuern sowie höherer Zinsen eine moderat niedrigere Ausprägung als für das Geschäftsjahr 2023.

Die Mieteinnahmen erwarten wir auf dem Niveau von 2023 unter Berücksichtigung der Verkäufe. Die Investitionen in Modernisierung unseres Gebäudebestandes sowie die

Investitionen in Neubau und Nachverdichtung erwarten wir moderat über dem Niveau des Geschäftsjahres 2023.

Dabei wird der Nachhaltigkeitsperformance-Index mit 100 % prognostiziert. Die für 2024 erwartete organische Mietsteigerung werden mit der Q4-Berichterstattung veröffentlichen.

Bochum, den 1. November 2023

Der Vorstand