

Geschäfts- entwicklung in den ersten drei Monaten 2024

Im Überblick

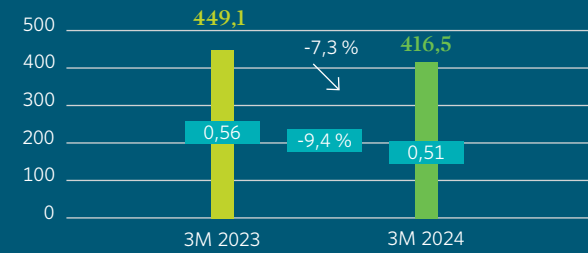
- > Positiver Start ins neue Geschäftsjahr im Kerngeschäft Rental bei hohen Kundenzufriedenheitswerten und nahezu Vollvermietung.
- > Unveränderte Rahmenbedingungen für Immobilienverkäufe.
- > Erschließung der CHF- und GBP- Fremdkapitalmärkte durch erfolgreiche Anleihenplatzierung.

2	Im Überblick
4	Vonovia SE am Kapitalmarkt
7	Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten drei Monaten 2024
19	Geschäftsausblick

Nachhaltige Ertragskraft

Adjusted EBT*

in Mio. €



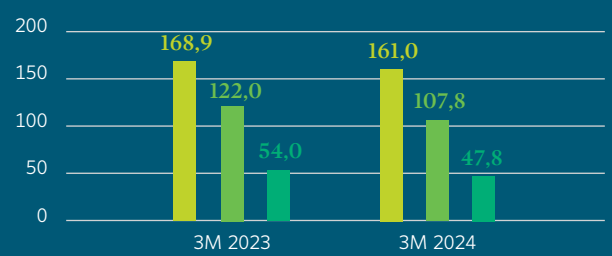
Adjusted EBT pro Aktie (€)*

* Fortgeführte Geschäftsbereiche.

Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistung

Investitionen*

in Mio. €



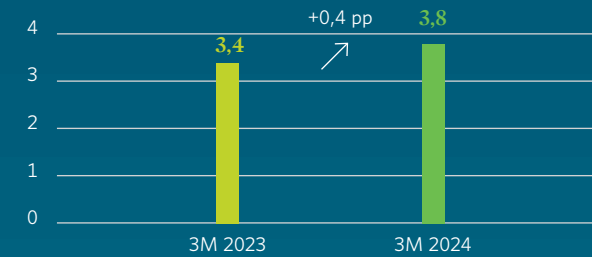
Instandhaltungsleistungen, Modernisierung & Bestandsinvestitionen, Neubau

* Fortgeführte Geschäftsbereiche.

Organisches Mietwachstum

Mietsteigerung organisch

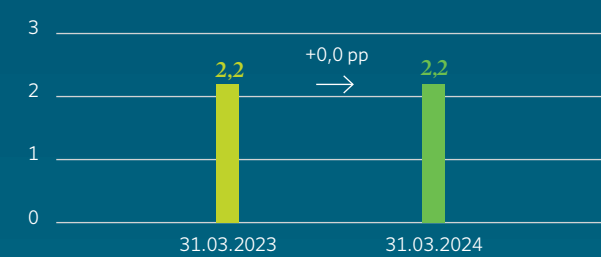
in %



Leerstand

Leerstandsquote

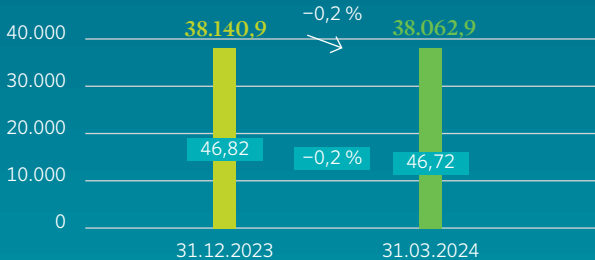
in %



Nettovermögen

EPRA NTA

in Mio. €

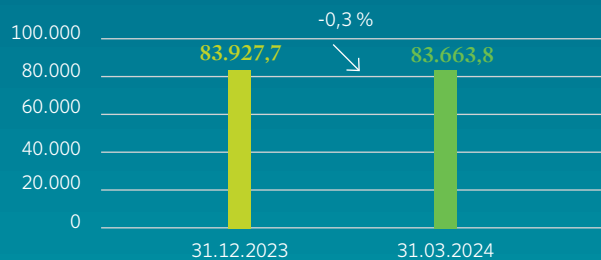


EPRA NTA pro Aktie

Verkehrswert des Immobilienbestands

Verkehrswert

in Mio. €



Vonovia SE am Kapitalmarkt

Die Vonovia Aktie

Die Kapitalmärkte werden weiterhin maßgeblich durch die Aussichten auf das makroökonomische Umfeld und damit insbesondere die Entwicklung der Zinsen beeinflusst. Die im 4. Quartal 2023 vorherrschende Erwartungshaltung von kurzfristig bevorstehenden Zinssenkungen in den USA und in Europa wurde bisher nicht erfüllt. Gleichzeitig hat sich die Markteinschätzung zum Timing der ersten Zinssenkungen weiter nach hinten verschoben. Für die EZB wird die erste Leitzinssenkung aktuell gemeinhin für Juni erwartet. Die meisten Kapitalmarktakteure erwarten die erste Senkung der Fed inzwischen zu einem späteren Zeitpunkt. Es gibt auch eine Reihe von Marktbeobachtern, die für 2024 gar keine Anpassungen der Fed erwarten. Die sich ändernde Einschätzung zur Zinslandschaft dürfte auch weiterhin ein wesentlicher Treiber an den Märkten bleiben.

In den ersten drei Monaten 2024 konnte der Deutsche Aktienindex DAX 40 (+10,4%) eine positive Performance aufweisen und erreichte mit 18.513,83 Punkten ein neues All-Time-High. Auch in den USA legten diverse Indizes deutlich zu; dies war einerseits durch die hohe Nachfrage nach Tech-Werten getrieben, andererseits zeigt sich aber auch die US-Wirtschaft insgesamt robuster als gemeinhin erwartet.

Der europäische Immobiliensektor zeigte mit -3,5 % in den ersten drei Monaten eine rückläufige Entwicklung, was primär auf die gegenüber dem 4. Quartal 2023 gesunkene Erwartung baldiger Zinssenkungen zurückzuführen sein dürfte.

Die Vonovia Aktie notierte am Ende des 1. Quartals bei 27,40 € und damit 4,0 % unter dem Schlusskurs von 2023. Auch hier sehen wir das Thema Zinsen als den wesentlichen Treiber.

Wir beobachten daher weiterhin ein Auseinanderlaufen der Kapitalmarkterwartung einerseits und der nach wie vor sehr attraktiven Marktsituation für Wohnimmobilien andererseits. Die Wohnungsmärkte, in denen wir aktiv sind, kennzeichnen sich durch einen hohen Nachfrageüberhang. Den Immobilienwertanpassungen stehen zudem steigende Mieten und eine deutliche Verknappung des Angebots gegenüber.

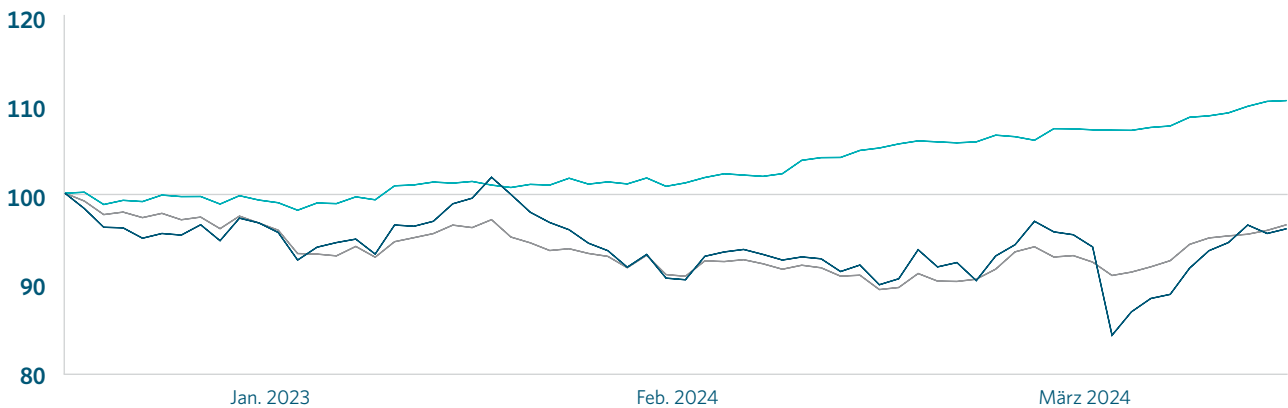
Somit sind wir unverändert zuversichtlich, dass die fundamentalen Rahmenbedingungen in unseren Märkten langfristig für eine positive Entwicklung sorgen dürften. Hier sind neben dem aus Eigentümersicht günstigen Verhältnis zwischen Nachfrage und Angebot in urbanen Regionen vor allem die strukturelle Dynamik auf der Einnahmenseite sowie die Unterstützung durch die wesentlichen Megatrends zu nennen.

Die Marktkapitalisierung betrug zum 31. März 2024 rund 22,3 Mrd. €.

Entwicklung des Aktienkurses

■ Vonovia SE ■ DAX ■ FTSE EPRA Europe
in %

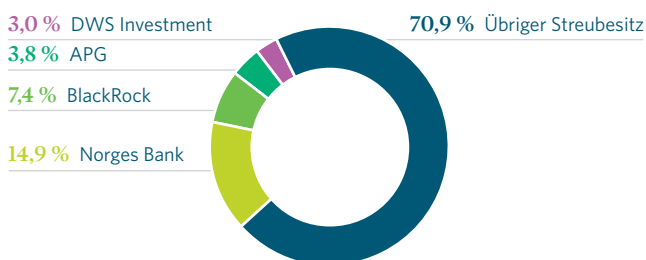
Source: FactSet



Aktionärsstruktur

Das nachfolgende Diagramm zeigt den Anteilsbesitz nach eigenen Erhebungen und/oder gemäß den von Aktionären gemeldeten Stimmrechte nach §§ 33, 34 WpHG, bezogen auf das aktuelle Grundkapital.

Wesentliche Anteilseigner (per 31. März 2024)



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 2024 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 85,1 %. 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 kommen Privataktionäre, die allerdings mit einem Anteil von 9,5 % 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 drei Monaten des Geschäftsjahres 2024 führten wir unsere Roadshows und Gespräche sowohl virtuell als auch physisch durch. Insgesamt nahmen wir an sieben Investorenkonferenzen teil und führten zehn 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 Themengebiete Zinsen und Kapitalstruktur dominierten die Gespräche in den ersten drei Monaten 2024.

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

Per 31. März 2024 verfassten 25 internationale Analysten Research-Studien über Vonovia. Der durchschnittliche Zielkurs lag bei 32,20 €. Es sprachen 72 % eine Kaufempfehlung, 16 % eine Halten-Empfehlung sowie 12 % eine Verkaufsempfehlung aus.

Informationen zur Aktie (Stand 31. März 2024)

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 drei Monaten 2024

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Das Kerngeschäft Rental startete erfolgreich in das neue Geschäftsjahr 2024. Dies wurde im Wesentlichen durch eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und eine positive Mietentwicklung unterstützt. Mit einer Leerstandsquote von 2,2 % zum Ende des 1. Quartals 2024 (Ende des 1. Quartals 2023: 2,2 %) war der Wohnimmobilienbestand von Vonovia nahezu voll vermietet.

Für die übrigen Geschäftssegmente sind die Rahmenbedingungen im 1. Quartal 2024 bislang nahezu unverändert gegenüber dem letzten Geschäftsjahr. Dabei wirkt das Zinsniveau unverändert hemmend mit Blick auf potenzielle Transaktionen der Segmente Recurring Sales sowie Development.

Der Kundenzufriedenheitsindex CSI lag im 1. Quartal 2024 0,6 Prozentpunkte unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Im Vergleich zum Durchschnitt des Gesamtjahres 2023 ergab sich für die Kundenzufriedenheit ein um 0,1 Prozentpunkte höherer Wert.

Am 18. Januar 2024 hat Vonovia erstmals eine Anleihe am britischen Finanzmarkt emittiert. Die unbesicherte Anleihe hat einen Kupon von 5,5 % (4,55 % nach Währungsabsicherung) und eine Laufzeit von 12 Jahren. Das Volumen betrug 400 Mio. GBP (ca. 465,1 Mio. €).

Eine weitere unbesicherte Anleihe über 150 Mio. CHF (ca. 159,3 Mio. €) konnte durch Vonovia am 14. Februar 2024 erfolgreich platziert werden. Diese Anleihe hat eine Laufzeit bis 2029 und einen Kupon von 2,565 % (4,16 % nach Währungsabsicherung).

Mit diesen beiden Anleihen erschließt sich Vonovia weitere Finanzmärkte sowie potenzielle Fremdkapitalinvestoren und nutzt gleichzeitig Arbitragevorteile.

Im Nachgang zum 1. Quartal hat Vonovia am 10. April 2024 einen unbesicherten Social Bond mit einem Kupon von 4,25 % und einer Laufzeit von 10 Jahren begeben. Das Volumen betrug 850 Mio. €. Die Anleihebedingungen stimmen mit dem im Februar 2022 definierten Sustainable Finance Framework des Unternehmens überein.

Darüber hinaus hat Vonovia Anfang April in Schweden einen 2-jährigen Social Bond über 500 Mio. SEK (ca. 50 Mio. €) zurückgeführt.

Am 8. April 2024 erfolgte die planmäßige Rückzahlung einer Anleihe über 336,1 Mio. €.

Hinsichtlich der Verkaufsbemühungen des Pflegebereichs konnten Mitte April Verkaufsverträge zu drei Objekten erfolgreich vereinbart werden. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass der Verkauf des Pflegebereichs bis zum 31. Dezember 2024 abgeschlossen wird.

Im Zuge der Verkaufsbemühungen für ein Portfolio in Berlin konnte am 23. April 2024 erfolgreich ein notarieller Verkaufsvertrag vereinbart werden. Im Zuge der Transaktion werden zwei Gesellschaften mit rund 4.500 Wohneinheiten und einem Immobilienwert von rund 700,0 Mio. € veräußert. Der Vollzug der Transaktion wird für den 31. Dezember 2024 erwartet.

Bei den Verkaufsvorgängen erwartet Vonovia insgesamt einen Verkauf zum Fair Value der zugrunde liegenden Immobilienbestände.

Mit Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2023 am 14. März 2024 haben Vorstand und Aufsichtsrat berichtet, der Hauptversammlung der Vonovia SE für das Geschäftsjahr 2023 eine Dividende in Höhe von 0,90 € je Aktie vorzuschlagen. Dieser Betrag liegt ca. 6 % über der Dividende des Vorjahres.

Ab dem Geschäftsjahr 2024 wurde ein modifiziertes Steuerungssystem eingeführt, welches mit der Hauptsteuerungsgröße Adjusted EBT klarer auf Renditeorientierung und Innenfinanzierung ausgerichtet ist. Diese Steuerungskennzahl ist zukünftig auch die Hauptreferenzgröße für die Dividendenpolitik.

Erstmalig wurde am 28. März 2024 durch die Rating-Agentur Fitch ein weiteres Investment-Grade-Rating für Vonovia vergeben. Dieses lautet BBB+ mit stabilem Ausblick. Positiv werden in der Analyse die Stabilität des regulierten Mietwohnungsmarkts in Deutschland, die hohe Nachfrage nach Wohnungen und der sehr hohe Vermietungsstand von 98 % bei Vonovia hervorgehoben.

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 zum damaligen 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. Das abschließende Ergebnis besagt, dass es zu keiner Schädigung der Mieter gekommen ist.

Der durch Vonovia erlittene Schaden konnte abschließend auf maximal 1 % des durch Vonovia vergebenen Auftragsvolumens beziffert werden, was einem niedrigen einstelligen Millionenbetrag entspricht.

Ertragslage

Überblick

Insgesamt startete Vonovia im 1. Quartal erwartungsgemäß in das neue Geschäftsjahr. Das Kerngeschäft im Segment Rental verzeichnete eine positive Geschäftsentwicklung, gestützt durch eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen sowie eine positive Mietenentwicklung. Für die übrigen Segmente waren die Rahmenbedingungen nahezu unverändert eingetrübt.

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

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

Der Verkauf der Geschäftsaktivitäten Pflege wurde zwischenzeitlich durch den Vorstand von Deutsche Wohnen initiiert und es wird ein Verkauf vor Dezember 2024 erwartet. Dementsprechend wird der überwiegende Teil des Segments Pflege als aufgebener Geschäftsbereich dargestellt. Ein kleiner Teil des ursprünglichen Pflegesegments (25 Objekte, die durch Fremde betrieben werden) mit einem Geschäftsvolumen von 6,1 Mio. € Segmenterlösen im 1. Quartal 2024 (1. Quartal 2023: 6,0 Mio. €) wurde in das Segment Rental überführt.

Adjusted EBT

in Mio. €	3M 2023*	3M 2024	Veränderung in %	12M 2023
Segmenterlöse Rental	806,3	824,2	2,2	3.253,4
Aufwendungen für Instandhaltung	-117,4	-113,6	-3,2	-426,2
Operative Kosten Rental	-104,7	-117,7	12,4	-425,5
Adjusted EBITDA Rental	584,2	592,9	1,5	2.401,7
Segmenterlöse Value-add	345,4	325,1	-5,9	1.224,7
davon externe Erlöse	35,7	28,2	-21,0	130,9
davon interne Erlöse	309,7	296,9	-4,1	1.093,8
Operative Kosten Value-add	-319,0	-313,6	-1,7	-1.119,2
Adjusted EBITDA Value-add	26,4	11,5	-56,4	105,5
Segmenterlöse Recurring Sales	69,8	74,6	6,9	319,3
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-44,7	-60,9	36,2	-239,4
Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales	25,1	13,7	-45,4	79,9
Vertriebskosten Recurring Sales	-3,3	-4,6	39,4	-16,5
Adjusted EBITDA Recurring Sales	21,8	9,1	-58,3	63,4
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	30,2	30,6	1,3	348,6
Herstellkosten Development to sell	-25,0	-27,3	9,2	-300,9
Rohrertrag Development to sell	5,2	3,3	-36,5	47,7
Mieterlöse Development	1,2	1,7	41,7	5,1
Operative Kosten Development	-10,9	-11,5	5,5	-39,6
Adjusted EBITDA Development*	-4,5	-6,5	44,4	13,2
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	627,9	607,0	-3,3	2.583,8
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-150,3	-160,8	7,0	-625,1
Zwischengewinne/-verluste	-1,5	-1,9	28,4	17,7
Planmäßige Abschreibungen**	-27,0	-27,8	3,0	-110,2
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	449,1	416,5	-7,3	1.866,2
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €***	0,56	0,51	-9,4	2,31
Minderheiten	27,6	41,3	49,6	136,0
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten	421,5	375,2	-11,0	1.730,2
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten pro Aktie in €***	0,53	0,46	-13,0	2,12

* Vorjahreswerte 2023 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition.

** Abschreibungen auf Konzessionen/Schutzrechte/Lizenzen, selbst erstellte Software, selbstgenutzte Immobilien, technische Anlagen und Maschinen sowie andere Anlagen/Betriebs- und Geschäftsausstattung.

*** Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

Per 31. März 2024 beschäftigte Vonovia im fortgeführten Geschäft 11.999 Mitarbeiter (31. März 2023: 12.009).

Zum Ende des 1. Quartals 2024 bewirtschaftete Vonovia ein Portfolio von 543.427 eigenen Wohnungen (Ende des

1. Quartals 2023: 548.368), 163.230 Garagen und Stellplätzen (Ende des 1. Quartals 2023: 164.985) sowie 8.523 gewerblichen Einheiten (Ende des 1. Quartals 2023: 8.817). Hinzu kamen 69.879 Wohneinheiten (Ende des 1. Quartals 2023: 70.583), die im Auftrag Dritter bewirtschaftet wurden.

Erörterung der Ertragslage nach Segmenten

Segment Rental

Ende März 2024 war der Wohnungsbestand im Segment Rental bei einer Leerstandsquote in Höhe von 2,2% (Ende März 2023: 2,2%) nahezu voll vermietet.

Im Dreimonatszeitraum 2024 stiegen die Segmenterlöse Rental im Vergleich zum Dreimonatszeitraum 2023 um 2,2% (3M 2023: 2,5%) auf 824,2 Mio. € (3M 2023: 806,3 Mio. €) an. Von den Segmenterlösen Rental entfielen im Berichtszeitraum 2024 704,3 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (3M 2023: 692,0 Mio. €), 89,8 Mio. € auf Mieteinnahmen in Schweden (3M 2023: 85,7 Mio. €) sowie 30,1 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (3M 2023: 28,6 Mio. €). Die **organische Mietsteigerung** (zwölf Monate rollierend) betrug insgesamt 3,8% (3,4% per 31. März 2023).

Die aktuelle marktbedingte Mietsteigerung betrug 2,1% (1,2% per 31. März 2023) und die Steigerung aus Wohnwertverbesserungen ergab weitere 1,4% (1,5% per 31. März 2023). Insgesamt ergibt dies eine **Like-for-like-Mietsteigerung** in Höhe von 3,5% (2,7% per März 2023). Zudem trugen Neu-

bau- und Aufstockungsmaßnahmen mit 0,3% (0,7% per 31. März 2023) zur organischen Mietsteigerung bei.

Per Ende März 2024 lag die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Segment Rental bei 7,78 € pro m² gegenüber 7,54 € pro m² per Ende März 2023. Im deutschen Portfolio lag die monatliche Ist-Miete Ende März 2024 bei 7,67 € pro m² (Ende März 2023: 7,46 € pro m²), im schwedischen Portfolio bei 10,21 € pro m² (Ende März 2023: 9,70 € pro m²) sowie im österreichischen Portfolio bei 5,51 € pro m² (Ende März 2023: 5,26 € 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 2024 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. €	3M 2023*	3M 2024	Veränderung in %	12M 2023
Aufwendungen für Instandhaltung	117,4	113,6	-3,2	426,2
Substanzwahrende Investitionen	51,5	47,4	-8,0	296,3
Instandhaltungsleistungen	168,9	161,0	-4,7	722,5
Modernisierung und Bestandsinvestitionen	122,0	107,8	-11,6	470,8
Neubau (to hold)	54,0	47,8	-11,5	291,2
Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubauleistungen	176,0	155,6	-11,6	762,0
Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau	344,9	316,6	-8,2	1.484,5

* Vorjahreswerte 2023 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition.

Im Segment Rental lagen die operativen Kosten im Dreimonatszeitraum 2024 mit 117,7 Mio. € um 12,4% über den Vergleichszahlen des Dreimonatszeitraums 2023 von 104,7 Mio. €. Insgesamt lag das **Adjusted EBITDA Rental** mit 592,9 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2024 um 1,5% über dem Vergleichswert des Vorjahres von 584,2 Mio. €.

Segment Value-add

Die Entwicklung des **Segments Value-add** war maßgeblich durch die aktuellen 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 2024 mit 325,1 Mio. € um 5,9 % unter dem Dreimonatsvergleichswert 2023 von 345,4 Mio. €. Die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden lagen im Dreimonatszeitraum 2024 mit 28,2 Mio. € bzw. 21,0 % unter dem Vergleichswert des Dreimonatszeitraums 2023 von 35,7 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen auf die Entwicklung im Bereich Energievertrieb zurückzuführen. Die konzerninternen Umsätze lagen im Dreimonatszeitraum 2024 mit 296,9 Mio. € 4,1% unter dem Vergleichswert im Dreimonatszeitraum 2023 von 309,7 Mio. €.

Die operativen Kosten im Segment Value-add lagen im Dreimonatszeitraum 2024 mit 313,6 Mio. € um 1,7 % unter den Vergleichszahlen des Dreimonatszeitraums 2023 von 319,0 Mio. €.

Das **Adjusted EBITDA Value-add** lag mit 11,5 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2024 deutlich unter dem Vergleichswert von 26,4 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2023.

Segment Recurring Sales

Im Segment Recurring Sales lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Dreimonatszeitraum 2024 mit 74,6 Mio. € bei 407 Wohnungsverkäufen (3M 2023: 282), davon 340 in Deutschland (3M 2023: 143) und 67 in Österreich (3M 2023: 139), 6,9 % über dem Vergleichswert im Dreimonatszeitraum 2023 von 69,8 Mio. €. Dabei entfielen 57,3 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Deutschland (3M 2023: 31,8 Mio. €) und 17,3 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Österreich (3M 2023: 38,0 Mio. €).

Der Verkehrswert-Step-up lag im Dreimonatszeitraum 2024 mit 22,4 % unter dem Vergleichswert von 56,0 % im Dreimonatszeitraum 2023. Dazu haben im Wesentlichen geringere Step-ups bei Verkäufen in Deutschland beigetragen.

Im Segment Recurring Sales lagen die Vertriebskosten im Dreimonatszeitraum 2024 mit 4,6 Mio. € 39,4 % über dem Vergleichswert des Dreimonatszeitraums 2023 von 3,3 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA Recurring Sales** lag im Dreimonatszeitraum 2024 mit 9,1 Mio. € deutlich unter dem Vergleichswert des Dreimonatszeitraums 2023 von 21,8 Mio. €.

Ferner sind im Dreimonatszeitraum 2024 im Rahmen der Bestandsbereinigung 2.409 Wohneinheiten aus dem Portfolio Non Core/Sonstiges (3M 2023: 381) mit Gesamterlösen in Höhe von 265,6 Mio. € (3M 2023: 46,0 Mio. €) veräußert worden. Der Verkehrswert-Step-up bei Verkäufen Non Core/Sonstiges lag mit 0,1% im Berichtszeitraum 2024 deutlich unter dem Vergleichswert des Dreimonatszeitraums 2023 von 19,7%.

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 Berichtszeitraum 2024 692 Einheiten in Deutschland fertiggestellt (3M 2023: 104 Einheiten). Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell lagen im Dreimonatszeitraum 2024 bei 30,6 Mio. € (3M 2023: 30,2 Mio. €), davon entfielen 23,3 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (3M 2023: 18,3 Mio. €) und 7,4 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (3M 2023: 11,9 Mio. €). Der resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug im Dreimonatszeitraum 2024 3,3 Mio. € bei einer Marge von 10,8 % (3M 2023: 5,2 Mio. €, Marge 17,2 %).

Die operativen Kosten Development lagen im Dreimonatszeitraum 2024 mit 11,5 Mio. € 5,5 % über dem Vergleichswert des Dreimonatszeitraums 2023 von 10,9 Mio. €.

Das **Adjusted EBITDA im Segment Development** lag im Berichtszeitraum 2024 bei -6,5 Mio. € (3M 2023: -4,5 Mio. €).

Im Bereich Development to hold wurden im Dreimonatszeitraum 2024 insgesamt 153 Einheiten (3M 2023: 675 Einheiten) fertiggestellt, davon 153 Einheiten in Deutschland (3M 2023: 307 Einheiten), keine Einheiten in Österreich (3M 2023: 296 Einheiten) und keine Einheiten in Schweden (3M 2023: 72 Einheiten).

Adjusted EBT

Das **Adjusted EBITDA Total der fortgeführten Geschäftsbereiche** lag mit 607,0 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2024 3,3 % unter dem Vergleichswert von 627,9 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2023.

Die im Adjusted EBT eliminierten Sondereinflüsse lagen im Berichtszeitraum 2024 bei 19,2 Mio. € (3M 2023: 29,7 Mio. €). Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

Sondereinflüsse

in Mio. €	3M 2023	3M 2024	Veränderung in %	12M 2023
Transaktionen*	13,0	4,3	-66,9	70,0
Personalbezogene Sachverhalte	12,7	6,8	-46,5	35,1
Geschäftsmodelloptimierung	2,2	6,7	>100	34,9
Forschung und Entwicklung	1,8	1,2	-33,3	6,8
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	-	0,2	-	1,1
Summe Sondereinflüsse	29,7	19,2	-35,4	147,9

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

Überleitungsrechnungen

Das **Bereinigte Netto-Finanzergebnis** änderte sich von -150,3 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2023 auf -160,8 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2024.

Überleitung bereinigtes Netto-Finanzergebnis

Mio. €	3M 2023	3M 2024	Veränderung in %	12M 2023
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	13,7	20,0	46,0	60,6
Erhaltene Zinsen und ähnliche Erträge	2,4	7,6	>100	22,9
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	-174,2	-201,9	15,9	-765,1
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	7,8	13,4	71,8	49,3
Aktivierung Fremdkapital-Zinsen Development	-	0,1	-	0,6
Finanzerträge aus Beteiligungen	-	-	-	6,6
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-150,3	-160,8	7,0	-625,1
Zinsabgrenzungen	-27,1	-27,9	3,0	-25,6
Zinszahlungssaldo*	-177,4	-188,7	6,4	-650,7

* Vorjahreswerte 2023 wie berichtet.

Die Zwischengewinne entwickelten sich von 1,5 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2023 auf 1,9 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2024. Die planmäßigen Abschreibungen entwickelten sich von 27,0 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2023 auf 27,8 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2024.

Insgesamt lag das **Adjusted EBT der fortgeführten Geschäftsbereiche** im Dreimonatszeitraum 2024 bei 416,5 Mio. € gegenüber 449,1 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2023.

Im Dreimonatszeitraum 2024 lag das **Periodenergebnis** bei 335,5 Mio. € (3M 2023: -2.088,1 Mio. €).

Das Periodenergebnis leitet sich gemäß nachfolgender Darstellung zum Adjusted EBT (Fortgeführte Geschäftsbereiche) über:

Überleitung Periodenergebnis/Adjusted EBT/Adjusted EBITDA

in Mio. €	3M 2023*	3M 2024	Veränderung in %	12M 2023
Periodenergebnis	-2.088,1	335,5	-	-6.756,2
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-7,7	-12,0	55,8	148,1
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-2.095,8	323,5	-	-6.608,1
Ertragsteuern	-1.098,1	86,3	-	-2.577,1
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-3.193,9	409,8	-	-9.185,2
Sondereinflüsse	29,7	19,2	-35,4	147,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	3.612,2	-	-100,0	10.651,2
Nicht planmäßige Abschreibungen/Wertberichtigungen	-	21,2	-	334,2
Bewertungseffekte und Sondereffekte im Finanzergebnis	1,5	-33,4	-	-176,1
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	0,1	-	-100,0	75,7
Ergebnisbeitrag aus Verkäufen Non Core/Sonstige	-4,9	4,6	-	12,2
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	4,4	-4,9	-	6,3
Adjusted EBT (Fortgeführte Geschäftsbereiche)	449,1	416,5	-7,3	1.866,2
Planmäßige Abschreibungen	27,0	27,8	3,0	110,2
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	150,3	160,8	7,0	625,1
Zwischengewinne/-verluste	1,5	1,9	28,4	-17,7
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	627,9	607,0	-3,3	2.583,8

* Vorjahreswerte 2023 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition.

Die Überleitung vom Adjusted EBT (Fortgeführte Geschäftsbereiche) zum Operating Free Cash-Flow stellt sich wie folgt dar:

Überleitung Adjusted EBT/Operating Free Cash-Flow

in Mio. €	3M 2023	3M 2024	Veränderung in %	12M 2023
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	449,1	416,5	-7,3	1.866,2
Planmäßige Abschreibungen	27,0	27,8	3,0	110,2
Veränderung des Nettoumlaufvermögens (Working Capital) gem. Kapitalflussrechnung (bereinigt um Sonderzahlungseffekte)	-68,3	67,6	-	-340,2
Buchwertabgänge Recurring Sales	44,7	60,9	36,2	239,4
Substanzwahrende Investitionen	-51,5	-47,4	-8,0	-296,3
Dividenden und Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner (Minderheiten)	-0,2	-0,3	50,0	-40,5
Ertragsteuerzahlungen gem. Kapitalflussrechnung (bereinigt um Ertragsteuern des Nicht-Kerngeschäfts)	3,2	-24,1	-	-124,0
Operating Free Cash-Flow	404,0	501,0	24,0	1.414,8

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2023		31.03.2024	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	85.121,4	92,5	84.305,0	91,8
Kurzfristige Vermögenswerte	6.874,5	7,5	7.524,1	8,2
Aktiva	91.995,9	100,0	91.829,1	100,0
Eigenkapital	29.944,6	32,5	30.129,6	32,8
Langfristige Schulden	56.912,4	61,9	56.825,9	61,9
Kurzfristige Schulden	5.138,9	5,6	4.873,6	5,3
Passiva	91.995,9	100,0	91.829,1	100,0

Das **Gesamtvermögen** des Konzerns verringerte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2023 von 91.995,9 Mio. € um 166,8 Mio. € auf 91.829,1 Mio. €.

Die wesentlichste Entwicklung im langfristigen Vermögen ist der Rückgang der Investment Properties um 841,6 Mio. €, welcher ganz überwiegend aus der Umgliederung eines Portfolios von rund 4.500 Wohneinheiten in Berlin als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte in das kurzfristige Vermögen resultiert.

Aus den Transaktionen mit der Apollo Capital Management L.P. über die Veräußerung von Anteilen am sogenannten Südewo-Wohnungsportfolio in Baden-Württemberg sowie einem Portfolio in Norddeutschland im Geschäftsjahr 2023 resultieren Call-Optionen auf diese Anteile, die als Vermögenswert im Geschäftsjahr 2023 erfolgsneutral eingebucht wurden. Zum 31. März 2024 erfolgte eine stichtagsbezogene Neubewertung und die Optionen wurden mit einem Betrag von 887,0 Mio. € bewertet. Die Fortschreibung erfolgte erfolgswirksam mit einem Ertrag in Höhe von 49,0 Mio. €.

Im kurzfristigen Vermögen ergab sich neben der Erhöhung durch die oben genannte Umgliederung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte gegenläufig eine Verminderung aus dem Verkauf von Immobilien, welche zuvor als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte bilanziert wurden. Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte erhöhten sich um 515,5 Mio. €.

Der Betrag der Geschäfts- oder Firmenwerte ist unverändert gegenüber dem 31. Dezember 2023. Geschäfts- oder Firmenwerte machten zum 31. März 2024 1,5 % des Gesamtvermögens aus.

Zum 31. März 2024 betrug der **Gross Asset Value (GAV)** des Immobilienvermögens 84.273,6 Mio. €. Dies entspricht 91,8 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 84.545,1 Mio. € oder 91,9 % zum Jahresende 2023.

Das **Eigenkapital** erhöhte sich von 29.944,6 Mio. € um 185,0 Mio. € auf 30.129,6 Mio. €, was insbesondere aus dem Periodenergebnis in Höhe von 335,5 Mio. € resultiert. Das sonstige Ergebnis in Höhe von -149,3 Mio. € ist wesentlich beeinflusst durch Währungseffekte in Höhe von -169,4 Mio. €.

Die **Eigenkapitalquote** zum 31. März 2024 beträgt 32,8 % im Vergleich zu 32,5 % zum Jahresende 2023.

Die **Schulden** verringerten sich von 62.051,3 Mio. € um 351,8 Mio. € auf 61.699,5 Mio. €. Die Summe der langfristigen originären Finanzschulden erhöhte sich von 39.636,5 Mio. € um 100,2 Mio. € auf 39.736,7 Mio. €, die der kurzfristigen originären Finanzschulden verminderte sich von 3.260,6 Mio. € um 520,8 Mio. € auf 2.739,8 Mio. €.

Die latenten Steuerschulden verringerten sich um 160,1 Mio. €.

Nettovermögen

Vonovia orientiert sich bei der Darstellung des Nettovermögens an den Verlautbarungen der EPRA (European Public Real Estate Association). Zum Ende des 1. Quartals 2024 lag der EPRA NTA mit 38.062,9 Mio. € leicht unter dem Wert zum Jahresende 2023 von 38.140,9 Mio. €. Der EPRA NTA pro Aktie entwickelte sich von 46,82 € Ende 2023 auf 46,72 € zum Ende des 1. Quartals 2024.

Nettovermögendarstellung (EPRA NTA)

in Mio. €	31.12.2023	31.03.2024	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	25.682,7	25.839,3	0,6
Latente Steuern auf Investment Properties*	13.895,3	13.673,6	-1,6
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	-13,4	-26,3	96,3
Goodwill	-1.391,7	-1.391,7	-
Immaterielle Vermögenswerte	-32,0	-32,0	-
EPRA NTA	38.140,9	38.062,9	-0,2
EPRA NTA pro Aktie in €**	46,82	46,72	-0,2

* Anteil für Hold-Portfolio.

** 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 31. März 2024 ergab für den Immobilienbestand von Vonovia im 1. Quartal insgesamt eine Seitwärtsentwicklung der Verkehrswerte. Die zum Jahresende neu ermittelten Verkehrswerte wurden insoweit um die Investitionen bis zum 31. März 2024 fortgeschrieben.

Darüber hinaus sind im Dreimonatszeitraum 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 31. März 2024 ein Bewertungseffekt in Höhe von 0,0 Mio. € (3M 2023: 15,7 Mio. €).

Eine vollständige Neubewertung des Gesamtportfolios unter Berücksichtigung der aktualisierten Bestandsdaten, der Marktentwicklung, insbesondere des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinses, erfolgt wieder zum Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2024.

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2023.

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellen sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	3M 2023	3M 2024
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	516,4	620,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-61,1	69,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-460,3	-611,2
Einfluss von Wechselkursänderungen	-0,9	-5,1
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-5,9	72,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	1.302,4	1.374,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende (inkl. aufgebener Geschäftsbereiche)	1.296,5	1.447,2
abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-	-2,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	1.296,5	1.449,8

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** betrug 620,0 Mio. € für die ersten drei Monate 2024, im Vergleich zu 516,4 Mio. € für die ersten drei Monate 2023.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für die ersten drei Monate 2024 eine Nettoeinzahlung in Höhe von 69,1 Mio. €. In den ersten drei Monaten 2024 betragen die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties 202,3 Mio. € (3M 2023: 247,3 Mio. €). Gegenläufig konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 285,2 Mio. € vereinnahmt werden (3M 2023: 134,5 Mio. €).

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** in Höhe von -611,2 Mio. € (3M 2023: -460,3 Mio. €) enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 1.152,4 Mio. € (3M 2023: 516,3 Mio. €) sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Auf-

nahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 784,2 Mio. € (3M 2023: 256,2 Mio. €). Die Auszahlungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf 13,9 Mio. € (3M 2023: 3,1 Mio. €). Die Zinszahlungen für die ersten drei Monate 2024 betragen 201,3 Mio. € (3M 2023: 185,2 Mio. €).

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug 72,8 Mio. €.

Finanzierung

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet gemäß Veröffentlichung vom 20. November 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 1. Februar 2024 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 Rating-Agentur Fitch hat erstmalig am 28. März 2024 ein Rating für Vonovia vergeben. Dieses lautet BBB+ mit stabilem Ausblick.

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 2. April 2024 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 2024 insgesamt ein Volumen in Höhe von 23,1 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 22,3 Mrd. € unter dem EMTN-Programm. Darüber hinaus wurden weitere 1,8 Mrd. € an Anleihen von Deutsche Wohnen übernommen.

Am 15. Januar 2024 erfolgte die planmäßige Rückzahlung einer Anleihe über 328,6 Mio. €.

Am 18. Januar 2024 hat Vonovia eine unbesicherte Anleihe über 400,0 Mio. GBP (ca. 465,1 Mio. €) mit 12-jähriger Laufzeit und einem Kupon von 5,5% (4,55% nach Währungsabsicherung) emittiert.

Vonovia hat am 14. Februar 2024 eine weitere unbesicherte Anleihe über 150,0 Mio. CHF (ca. 159,3 Mio. €) begeben, die eine 5-jährige Laufzeit und einen Kupon von 2,565% (4,16% nach Währungsabsicherung) hat.

Im Januar und Februar 2024 wurden mehrere Ziehungen unter dem Commercial-Paper-Programm über insgesamt 500,0 Mio. € zurückgeführt.

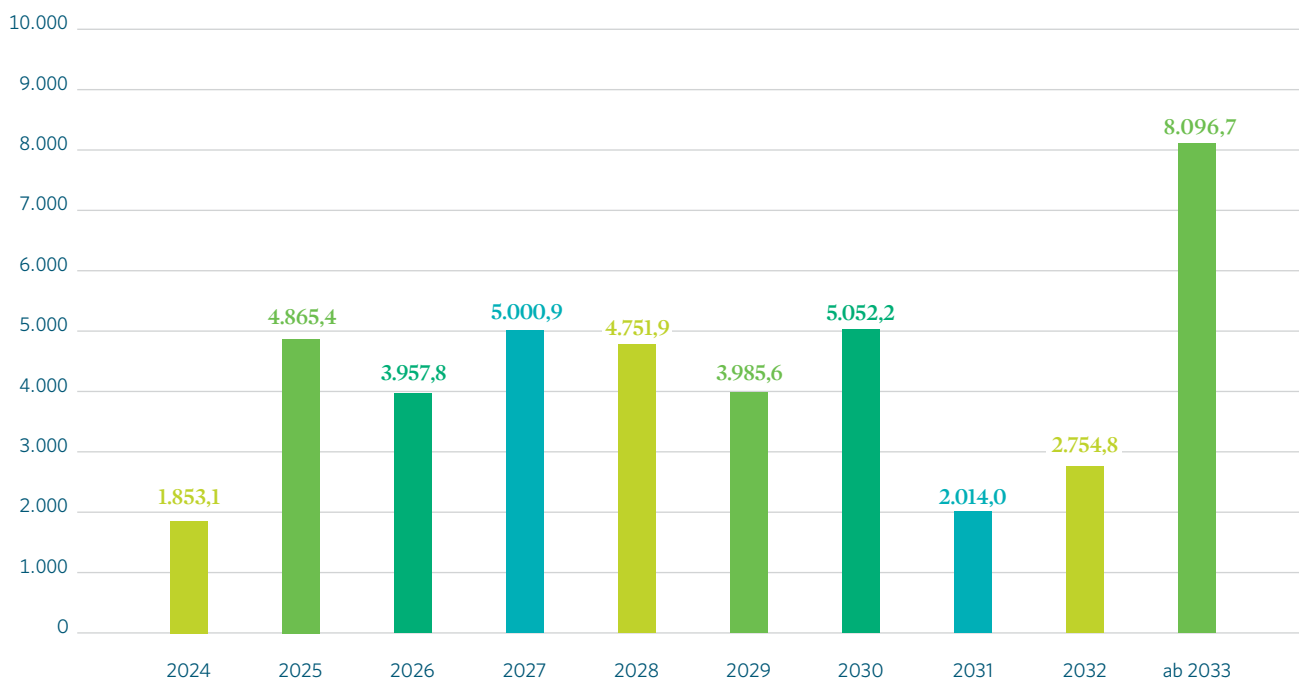
Am 28. März 2024 wurde eine besicherte Finanzierung über 150,0 Mio. € mit der Ergo ausgezahlt, die im Dezember 2023 unterzeichnet worden ist.

Mit einem Volumen von insgesamt 138,7 Mio. € wurden am 31. März 2024 zwei endfällige und besicherte Darlehen zurückgezahlt.

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 31. März 2024 wie folgt dar:

Fälligkeitsstruktur am 31.03.2024 (Nominalwerte)

in Mio. €



Die Fälligkeitsstruktur beinhaltet auch die Regeltilgungen.

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

in Mio. €	31.12.2023	31.03.2024	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	42.933,0	42.476,5	-1,1
Fremdwährungseffekte	-	2,8	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente*	-1.737,1	-1.811,8	4,3
Net Debt	41.195,9	40.667,5	-1,3
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-895,2	-832,1	-7,0
Bereinigtes Net Debt	40.300,7	39.835,4	-1,2
Verkehrswert des Immobilienbestands	83.927,7	83.663,8	-0,3
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	814,3	793,2	-2,6
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	479,5	480,9	0,3
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	85.221,5	84.937,9	-0,3
LTV	47,3 %	46,9 %	-0,4 pp
Net Debt	40.300,7	39.835,4	-1,2
Adjusted EBITDA Total**	2.583,8	2.533,7	-1,9
Net Debt/EBITDA	15,6x	15,7x	0,1x

* Inkl. nicht als Zahlungsmitteläquivalente eingestufte Termingelder.

** 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. €	Schwellenwert	31.12.2023	31.03.2024	Veränderung in %
Total Financial Debt/		42.933,0	42.476,5	-1,1
Total Assets		91.995,9	91.829,1	-0,2
LTV	< 60,0%	46,7 %	46,3 %	-0,4 pp
Secured Debt/		12.930,1	12.835,7	-0,7
Total Assets		91.995,9	91.829,1	-0,2
Secured LTV	< 45,0%	14,1 %	14,0 %	-0,1 pp
LTM Adjusted EBITDA/		2.583,8	2.533,7	-1,9
LTM Net Cash Interest		650,7	662,0	1,7
ICR	> 1,8x	4,0x	3,8x	-0,2x
Unencumbered Assets/		47.296,5	47.233,2	-0,1
Unsecured Debt		30.002,9	29.640,8	-1,2
Unencumbered Assets	> 125,0%	157,6 %	159,4 %	1,8 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 Lagebericht an anderer Stelle beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen. In der Prognose berücksichtigen wir keine größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen.

Unsere Prognose für 2024 basiert auf der für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung sowie mögliche Chancen und Risiken berücksichtigt. Sie bezieht außerdem die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein. Diese sind im Geschäftsbericht 2023 in den Kapiteln → [Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche](#) und → [Grundlagen des Konzerns](#) beschrieben. Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen (siehe → [Chancen und Risiken](#)).

Wir gehen davon aus, dass sich für Vonovia und unsere Kunden die Preissteigerungen insbesondere auf den Bau- und Rohstoffmärkten weiterhin moderat 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. Ein unverändert hohes Zinsniveau und Inflation führen weiterhin zu einer erhöhten Volatilität an den Eigen- und Fremdkapitalmärkten. Die gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung unterziehen wir deshalb fortlaufend einer intensiven Bewertung, insbesondere mit Blick auf die Renditeanforderungen bei Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen.

Für unser Kerngeschäft **Rental** erwarten wir einen EBITDA-Beitrag in etwa auf Vorjahresniveau. Im Jahresvergleich werden organische Mietsteigerung und damit verbundene steigende Mieteinnahmen durch einen höheren Mietabgang infolge des verkaufsbedingt geringeren Portfolios kompensiert.

Für das Segment **Value-add** gehen wir für 2024, im Wesentlichen getrieben durch das Wieder-Hochfahren unserer Investitionstätigkeit, von einem starken Anstieg des Adjusted EBITDA aus. Einen starken Anstieg des EBITDA-Beitrags prognostizieren wir ebenso für das **Segment Development**, der in einem Anstieg der Nachfrage nach neu gebauten Eigentumswohnungen begründet liegt. Abhängig von der weiteren Entwicklung der Nachfrage nach Bestandswohnungen, nehmen wir für das Segment **Recurring Sales** ein Adjusted EBITDA in etwa auf Vorjahresniveau an. Auf Konzernebene erwarten wir daher für 2024 insgesamt ein **Adjusted EBITDA Total** in etwa auf Vorjahresniveau.

Das in den letzten beiden Jahren gestiegene Zinsniveau führt zu einem deutlichen Anstieg der Fremdkapitalkosten und des damit verbundenen bereinigten Nettofinanzergebnisses. Bei stabilen planmäßigen Abschreibungen gehen wir daher von einem **Adjusted EBT** leicht unter Vorjahresniveau aus.

Insbesondere durch verstärkte Investitionen in unseren Immobilienbestand gehen wir für 2024 von einem Anstieg unserer Investitionstätigkeit aus. Darüber hinaus erwarten wir eine weitere Steigerung unseres Unternehmenswerts und damit einen leichten Anstieg des **EPRA NTA pro Aktie** vor Berücksichtigung weiterer marktbedingter Veränderungen der Immobilienwerte.

Für den **Nachhaltigkeits-Performance-Index** sind auf Basis der einzelnen gewichteten Zielgrößen und der jeweils für das Geschäftsjahr 2024 geplanten Werte insgesamt rund 100 % prognostiziert.

Die nachstehende Tabelle, in der wesentliche und ausgewählte Kennzahlen dargestellt sind, gibt einen Prognoseüberblick über 2024.

	Ist 2023	Prognose 2024	Prognose 2024 Zwischenbericht Q1 2024
Adjusted EBITDA Total	2.583,8 Mio. €	2,55–2,65 Mrd. €	2,55–2,65 Mrd. €
Adjusted EBT	1.866,2 Mio. €	1,70–1,80 Mrd. €	1,70–1,80 Mrd. €
EPRA NTA pro Aktie*	€46,82	ausgesetzt	ausgesetzt
Nachhaltigkeits- Performance-Index	111 %	100 %	100 %
Mieteinnahmen	3.253,4 Mio. €	-3,3 Mrd. €	-3,3 Mrd. €
Organische Mietsteigerung	3,8 %	3,4–3,6 %	3,8–4,1 %
Zusätzlicher Mietsteigerungsanspruch**	1,8 %	>2 %	~2 %

* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

** Für Deutschland: Zusätzliche rechtlich garantierte Mietsteigerung auf Wohnungsebene im Verhältnis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) zum Zeitpunkt der Entstehung, welche erst nach Ablauf des Kappungsgrenzzeitraums ausgesprochen und damit realisiert werden kann. Der ermittelte Wert zeigt den kumulierten Mietsteigerungsanspruch zum jeweiligen Zeitpunkt. Dieser kann nicht additiv zur organischen Mietsteigerung des jeweiligen Jahres gesehen werden, da die Realisierung sukzessive in den Folgejahren stattfindet.

Bochum, den 24. April 2024

Der Vorstand