

VONOVIA SE

Zwischen- mitteilung 2024/Q3



VONOVIA

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	9M 2023*	9M 2024	Veränderung in %	12M 2023
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	1.958,4	1.986,7	1,4	2.583,8
Adjusted EBITDA Rental	1.818,6	1.801,9	-0,9	2.401,7
Adjusted EBITDA Value-add	73,3	145,9	99,0	105,5
Adjusted EBITDA Recurring Sales	51,6	38,9	-24,6	63,4
Adjusted EBITDA Development*	14,9	0,0	-100,0	13,2
Adjusted EBITDA der aufgegebenen Geschäftsbereiche	38,5	37,6	-2,3	53,9
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	1.420,2	1.363,9	-4,0	1.866,2
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €**	1,77	1,67	-5,7	2,31
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten	1.325,4	1.242,5	-6,3	1.730,2
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten pro Aktie in €**	1,65	1,52	-7,9	2,12
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties*	-6.318,2	-1.426,3	-77,4	-10.651,2
Ergebnis vor Steuern (EBT)*	-5.351,1	-502,0	-90,6	-9.185,2
Periodenergebnis	-3.808,9	-592,1	-84,5	-6.756,2
Operating Free Cash-Flow	995,7	1.379,7	38,6	1.414,8
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	1.282,7	1.645,5	28,3	1.901,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-584,1	232,8	-	-825,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.044,2	-1.134,2	8,6	-961,0
Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau*	1.095,4	1.051,3	-4,0	1.527,0
davon Instandhaltungsleistungen*	495,1	523,8	5,8	722,5
davon Modernisierung und Bestandsinvestitionen*	378,4	410,2	8,4	513,3
davon Neubau*	221,9	117,3	-47,1	291,2

Bilanzielle Kennzahlen/Financial Covenants in Mio. €	31.12.2023	30.09.2024	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	83.927,7	82.636,5	-1,5
EPRA NTA	38.140,9	36.746,3	-3,7
EPRA NTA pro Aktie in €**	46,82	44,66	-4,6
LTV in %	47,3	47,9	0,6 pp
Bereinigtes Net Debt/Adjusted EBITDA Total	15,6x	15,7x	0,1x
ICR	4,0x	3,7x	-0,3x

Nichtfinanzielle Kennzahlen	9M 2023	9M 2024	Veränderung in %	12M 2023
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	618.679	614.977	-0,6	617.343
davon eigene Wohnungen	547.998	541.619	-1,2	545.919
davon Wohnungen Dritter	70.681	73.358	3,8	71.424
Anzahl erworbener Einheiten	63	-	-100,0	63
Anzahl verkaufter Wohnungen	1.713	5.429	>100	3.838
davon Recurring Sales	958	1.516	58,2	1.590
davon Non Core/Sonstiges	755	3.913	>100	2.248
Anzahl neu gebauter Wohnungen	1.799	2.409	33,9	2.425
davon für den eigenen Bestand	1.292	875	-32,3	1.309
davon für den Verkauf an Dritte	507	1.534	>100	1.116
Leerstandsquote in %	2,1	2,1	-	2,0
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	7,67	7,94	3,5	7,74
Mietsteigerung organisch in %	3,8	3,8	-	3,8
CO ₂ -Intensität in Deutschland in kg CO ₂ e/m ²	32,3	31,1	-3,7	31,7
Mitarbeiter, Anzahl*	11.937	12.010	0,6	11.977

* Vorjahreswerte 2023 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition.

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

*** Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

Inhalt

Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten 2024

- 2 Im Überblick
- 4 Vonovia SE am Kapitalmarkt
- 6 Wirtschaftliche Entwicklung
in den ersten neun Monaten 2024
- 20 Geschäftsausblick

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

- 24 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 25 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 26 Konzernbilanz
- 28 Konzern-Kapitalflussrechnung

Informationen

- 30 Bestandsinformationen
- 32 Finanzkalender, Kontakt

Geschäfts- entwicklung in den ersten neun Monaten 2024

Im Überblick

- > Erkennbare Bodenbildung bei den Immobilienwerten.
- > Unverändert positive Mietentwicklung im Kerngeschäft Rental bei hohen Kundenzufriedenheitswerten und nahezu Vollvermietung.
- > Im 3. Quartal höhere Immobilien-Transaktionsvolumina.

2	Im Überblick
4	Vonovia SE am Kapitalmarkt
6	Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten neun Monaten 2024
20	Geschäftsausblick

Nachhaltige Ertragskraft

Adjusted EBT*

in Mio. €



Adjusted EBT pro Aktie (€)*

* Fortgeführte Geschäftsbereiche.

Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistung

Investitionen*

in Mio. €

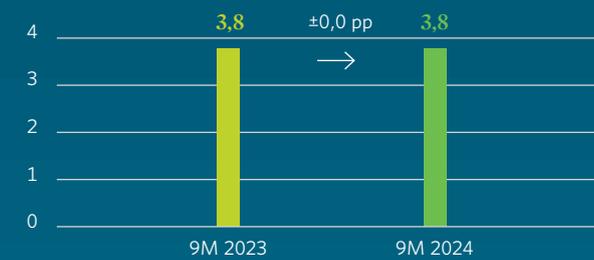


Instandhaltung & Substanz Modernisierung Neubau

Organisches Mietwachstum

Mietsteigerung organisch

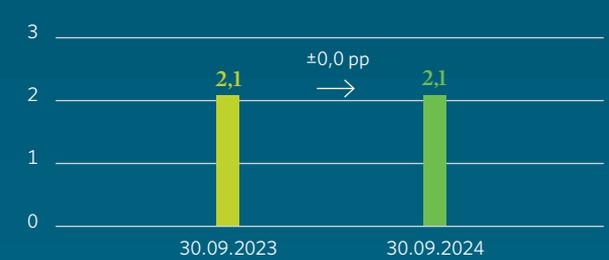
in %



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

Die Einschätzung zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung im Allgemeinen und dem Zinsniveau im Besonderen war in den ersten neun Monaten des Jahres der dominante Treiber an den Börsen. Dabei haben insbesondere die ersten Leitzinssenkungen der US-Notenbank und der Europäischen Zentralbank für Kursschübe gesorgt. Weitere Zinssenkungen werden gemeinhin vom Markt erwartet und sorgen für ein insgesamt positives Stimmungsbild an den Börsen.

In diesem Umfeld entwickelte sich der DAX in einem überwiegend stabilen Aufwärtstrend um 15,4 % nach oben. Vonovia legte im gleichen Zeitraum nach zwischenzeitlichen Rückschlägen um 14,7 % zu und lag am Ende des 3. Quartals bei 32,73 € und damit nahe dem 52-Wochen-Hoch. Der Vergleichsindex EPRA Europe, in dem die 104 größten europäischen Immobilienaktien notiert sind, verzeichnete ein Plus von 6,1%.

Die Wohnungsmärkte, in denen wir aktiv sind, sind gekennzeichnet durch einen hohen Nachfrageüberhang, der sich zunehmend positiv auf die Mietentwicklung auswirkt.

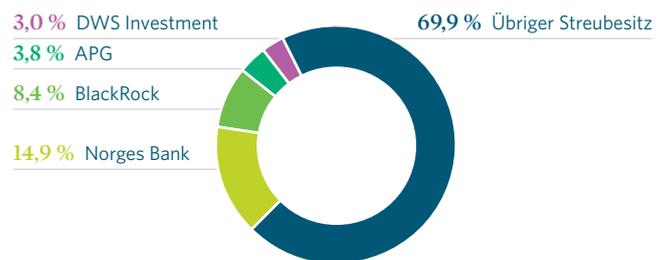
Somit sind wir unverändert zuversichtlich, dass die fundamentalen Rahmenbedingungen in unseren Märkten langfristig für eine positive Entwicklung sorgen dürften. Hier sind neben dem aus Eigentümersicht günstigen Verhältnis zwischen Nachfrage und Angebot in urbanen Regionen vor allem die strukturelle Dynamik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

Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum 30. September 2024 rund 26,9 Mrd. €.

Aktionärsstruktur

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

Wesentliche Anteilseigner (per 30. September 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 30. September 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 ca. 188.000 Privataktionäre, die einen Anteil von ca. 9 % des Gesamtkapitals repräsentieren.

Entwicklung des Aktienkurses

■ Vonovia SE ■ DAX ■ FTSE EPRA Europe
in %

Source: FactSet



Investor-Relations-Aktivitäten

Die Vonovia SE pflegt einen transparenten und kontinuierlichen Dialog mit ihren Aktionären und potenziellen Investoren. Auch in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2024 führten wir unsere Roadshows und Gespräche sowohl virtuell als auch physisch durch. Insgesamt nahmen wir an 18 Investorenkonferenztagen teil und führten 26 Roadshowtage in den ersten neun Monaten 2024 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, Kapitalstruktur und Wachstum dominierten die Gespräche in den ersten neun 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 30. September 2024 verfassten 25 nationale und internationale Analysten Research-Studien über Vonovia. Der durchschnittliche Zielkurs lag bei 35,01 €. Es sprachen 76 % eine Kaufempfehlung, 8 % eine Halten-Empfehlung sowie 16 % eine Verkaufsempfehlung aus.

Informationen zur Aktie (Stand 30. September 2024)

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 € 14,71 €* *
Gesamtaktienanzahl	822.852.925
Grundkapital	822.852.925 €
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 2024

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und eine positive Mietentwicklung zeichneten das Kerngeschäft Rental im Neunmonatszeitraum 2024 aus. Mit einer Leerstandsquote von 2,1% zum Ende des 3. Quartals 2024 (Ende des 3. Quartals 2023: 2,1%) war der Wohnimmobilienbestand von Vonovia nahezu voll vermietet.

Im 2. und 3. Quartal 2024 zeigten sich höhere Immobilien-Transaktionsvolumina sowie eine Bodenbildung bei den Immobilienwerten. Die EZB-Leitzinssenkungen begünstigten Transaktionen insbesondere in den Segmenten Recurring Sales und Development.

Der Kundenzufriedenheitsindex CSI lag im 3. Quartal 2024 um 3,4 Prozentpunkte über dem Vergleichswert des Vorjahres. Bei der Durchschnittsbetrachtung ergibt sich für die Kundenzufriedenheit im bisherigen Jahr 2024 ein um 2,8 Prozentpunkte höherer Wert als für das Gesamtjahr 2023.

Am 18. September 2024 haben die Vonovia SE und die Deutsche Wohnen SE einen Prozess zum Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags zwischen den beiden Gesellschaften eingeleitet. Außenstehenden Aktionären der Deutsche Wohnen SE soll in dem Zuge von Vonovia ein Angebot auf Erwerb ihrer Aktien gegen eine Abfindung in Form von neu auszugebenden Aktien der Vonovia SE gemacht werden bzw. den verbleibenden Aktionären der Deutsche Wohnen SE für die Dauer des Unternehmensvertrags eine jährliche Ausgleichszahlung gewährt werden. Die erforderliche Zustimmung soll durch außerordentliche Hauptversammlungen der Gesellschaften voraussichtlich im Januar 2025 eingeholt werden.

Vonovia und Apollo haben am 30. September vereinbart, eine Gesellschaft zu gründen, die über 20% der Anteile an der Deutsche Wohnen SE verfügen soll. Neben Vonovia mit 49% sind von Apollo beratene langfristige Investoren in

dieser Gesellschaft mit insgesamt 51% investiert. Der Liquiditätszufluss für Vonovia aus dieser Transaktion wird etwas mehr als 1 Mrd. € betragen.

Im September 2024 wurden ebenfalls durch Vonovia Kaufverträge zum Erwerb von Baugrundstücken von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe geschlossen. Mit ihrem Vorrat an Grundstücken ist Vonovia gut für zukünftige Developmentprojekte aufgestellt, die dabei helfen werden, die Wohnungsknappheit zu lindern. In dem Zusammenhang wurden ebenfalls selektiv Kaufverträge zum Erwerb von Bewirtschaftungseinheiten durch Deutsche Wohnen von der QUARTERBACK Immobilien AG geschlossen. Das Gesamtvolumen der Transaktion beträgt rund 510 Mio. €. Der Vollzug der Transaktionen soll bis zum 31. Dezember 2024 erfolgen.

Bis zum Jahresende 2024 sind weitere Transaktionen im Rahmen des Erwerbs von Baugrundstücken geplant. In diesem Zuge wurden im Nachgang zum 30. September 2024 bereits weitere Kaufverträge mit einem Volumen von rund 275 Mio. € geschlossen.

Die in den finanziellen Vermögenswerten enthaltenen Darlehensforderungen gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe werden im Zuge der Transaktionen mit den ausstehenden Kaufpreisbestandteilen verrechnet.

Vonovia geht davon aus, dass die nach Vollzug der Transaktionen ausstehenden Forderungsbestände nicht werthaltig sind und hat eine entsprechende Wertberichtigung in Höhe von 153,2 Mio. € auf den Forderungsbestand sowie in Höhe von 26,2 Mio. € auf die enthaltenen Zinsforderungen im 3. Quartal 2024 vorgenommen.

Die Wertberichtigung auf Zinsforderungen bezieht sich auf bereits im 1. Halbjahr 2024 vereinnahmte, aber noch nicht gezahlte Zinserträge. Die auf diese Zinserträge entfallende

Wertberichtigung ist gegen den Zinsertrag saldiert dargestellt.

Die weitere Wertberichtigung auf Darlehensforderungen wird in der Linie Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Vonovia hat im August 2024 elf Development-Projekte für 488,0 Mio. € an einen von der HIH Invest aufgelegten Fonds veräußert. Zusätzlich wurden weitere Projektentwicklungen der QUARTERBACK Immobilien AG für 142,0 Mio. € an den Fonds verkauft. Vonovia ist mit einem Eigenkapitalanteil an dem Fonds beteiligt. Der Vollzug der Verträge steht noch aus.

Im Nachgang zum 3. Quartal 2024 konnte Vonovia am 14. Oktober 2024 und 15. Oktober 2024 weitere zehn Development-Projekte für rund 516 Mio. € an einen weiteren von der HIH Invest aufgelegten Fonds veräußern.

Im Zusammenhang mit laufenden Rechtsstreitigkeiten mit einem Sozialversicherungsträger hat das Bundesarbeitsgericht am 23. Oktober 2024 die Rechtsauffassung des Sozialversicherungsträgers unterstützt. Daher erfolgte eine Neueinschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit. In der Folge ist eine Rückstellungsbildung zum 3. Quartal 2024 in Höhe von 69,0 Mio. € für Beitragsnachzahlungen an den Sozialversicherungsträger vorgenommen worden. Zudem wurden weitere rund 71,0 Mio. € als direkte Zahlungen an Mitarbeiter berücksichtigt.

Im Rahmen der Verkaufsbemühungen hinsichtlich des Pflegesegments wurden im Nachgang zum 3. Quartal 2024 am 2. Oktober 2024 Vertragsabschlüsse über die Veräußerung von insgesamt 27 Pflegeimmobilien sowie über die Veräußerung der Pflegebetriebe „Katharinenhof“ erzielt.

Bereits im 1. Halbjahr 2024 konnte Vonovia am 26. Juli 2024 erfolgreich einen notariellen Verkaufsvertrag über rund 1.970 Wohneinheiten sowie sechs Gewerbeeinheiten vereinbaren. Der Kaufpreis liegt mit rund 300 Mio. € leicht über den zum Zeitpunkt der Verhandlung bilanzierten Buchwerten der Verkaufsobjekte.

Für ein Portfolio in Berlin konnte am 23. April 2024 erfolgreich ein notarieller Verkaufsvertrag vereinbart werden. Im Zuge der Transaktion mit zwei landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaften werden in einem Share Deal rund 4.500 Wohneinheiten mit einem Immobilienwert von rund 700 Mio. € veräußert. Der Vollzug der Transaktion wird für den 31. Dezember 2024 erwartet.

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.

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

Eine weitere in schwedischer Krone begebene Anleihe über 500,0 Mio. SEK (ca. 48,5 Mio. €) wurde am 8. April 2024 planmäßig zurückgeführt.

Am 10. April 2024 hat Vonovia einen unbesicherten Social Bond mit einem Kupon von 4,25 % und einer Laufzeit von 10 Jahren über 850,0 Mio. € begeben.

Vonovia hat im Rahmen eines Private Placement am 19. Juni 2024 eine Anleihe über 750,0 Mio. schwedische Kronen (ca. 66,9 Mio. €) mit 2-jähriger Laufzeit platziert. Die Anleihe ist variabel verzinst (3M STIBOR zzgl. 1,30 % Marge; 4,51 % nach Zins- und Währungssicherung) und im sozialen Format (Social Bond) ausgestaltet.

Vonovia hat am 6. August 2024 eine besicherte Finanzierung über 135,0 Mio. € mit der Hamburg Commercial Bank abgeschlossen und die Auszahlung erfolgte am 28. August 2024. Das Darlehen hat eine Laufzeit von 7 Jahren.

Am 26. August 2024 hat Vonovia eine Anleihe über 235,0 Mio. CHF (247,8 Mio. €) mit 7-jähriger Laufzeit begeben. Der Kupon beträgt 2,000 % p.a. (bzw. 3,897 % p.a. nach Währungsabsicherung).

Am 9. September 2024 hat Vonovia ein Darlehen über 110 Mio. € und mit 10-jähriger Laufzeit mit der Münchener Hypothekbank abgeschlossen. Die Auszahlung erfolgte am 12. September 2024.

Am 16. September 2024 erfolgte die planmäßige Rückzahlung einer Anleihe über 278,3 Mio. €.

Eine Anleihe über 500,0 Mio. SEK (44,3 Mio. €) hat Vonovia am 26. September 2024 mit 4-jähriger Laufzeit begeben. Diese Anleihe ist variabel verzinst (3M STIBOR zzgl. 142 Basispunkte).

Im Nachgang zum 3. Quartal 2024 wurde am 15. Oktober 2024 eine Tranche über 150,0 Mio. € aus einem Kreditvertrag mit der Europäischen Investitionsbank ausgezahlt, den Vonovia im Jahr 2022 mit der Bank abgeschlossen hatte.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 8. Mai 2024 wurde für das Geschäftsjahr 2023 eine Dividende in Höhe von 0,90 € je 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 30,93 % der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 8.207.927 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft mit einem Gesamtbetrag von 226.785.023,01 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 506.395.475,19 €.

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. Aufbauend auf dem Adjusted EBT wird auf einen Operating Free Cash-Flow (OFCF) als führende Innenfinanzierungskennzahl übergeleitet. Dieser Operating Free Cash-Flow zeigt die operative Leistungsfähigkeit zur Generierung von Zahlungsmittelüberschüssen und damit die Innenfinanzierungskraft.

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.

Ertragslage

Überblick

Insgesamt entwickelte sich Vonovia im Neunmonatszeitraum 2024 erwartungsgemäß.

Das Kerngeschäft im Segment Rental zeichnete sich durch eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen sowie eine positive Mietenentwicklung aus. Das Segment Value-add verzeichnete einen deutlichen Ergebnisanstieg, im Wesentlichen bedingt durch einen positiven Effekt durch Verpachtung unseres Coax-Netzes, der sich im nächsten Jahr nicht in der gleichen Größenordnung niederschlägt. Für die übrigen Segmente haben sich die Rahmenbedingungen im 2. und 3. Quartal angesichts höherer Transaktionsvolumina und einer sich abzeichnenden Bodenbildung bei den Immobilienwerten weiter verbessert.

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

Das Management hat sich im Zuge der strategischen Überprüfung des Segments Pflege zum Geschäftsjahresende 2023 entschieden, die Geschäftsaktivitäten nicht fortzuführen und zu veräußern. Dementsprechend wird der überwiegende Teil des Segments Pflege als aufgebener Geschäftsbereich dargestellt. Nach dem Vertragsabschluss über 6 Objekte Mitte April des Geschäftsjahres wurde Anfang Oktober 2024 der Verkauf einer weiteren Tranche von 27 Pflegeheimen vereinbart. Der Vollzug der Transaktion wird für Anfang 2025 erwartet. Ein kleiner Teil des ursprünglichen Pflegesegments (25 Objekte, die durch Fremde betrieben werden) mit Segmenterlösen von 17,3 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2024 (9M 2023: 17,7 Mio. €) wurde in das Segment Rental überführt. Im Einzelnen entwickelte sich das Adjusted EBT im Berichtszeitraum wie folgt:

Adjusted EBT

in Mio. €	9M 2023*	9M 2024	Veränderung in %	12M 2023
Segmenterlöse Rental	2.429,3	2.481,8	2,2	3.253,4
Aufwendungen für Instandhaltung	-311,1	-344,8	10,8	-426,2
Operative Kosten Rental	-299,6	-335,1	11,8	-425,5
Adjusted EBITDA Rental	1.818,6	1.801,9	-0,9	2.401,7
Segmenterlöse Value-add	904,7	1.009,7	11,6	1.224,7
davon externe Erlöse	94,9	149,1	57,1	130,9
davon interne Erlöse	809,8	860,6	6,3	1.093,8
Operative Kosten Value-add	-831,4	-863,8	3,9	-1.119,2
Adjusted EBITDA Value-add	73,3	145,9	99,0	105,5
Segmenterlöse Recurring Sales	209,1	268,3	28,3	319,3
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-146,3	-214,2	46,4	-239,4
Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales	62,8	54,1	-13,9	79,9
Vertriebskosten Recurring Sales	-11,2	-15,2	35,7	-16,5
Adjusted EBITDA Recurring Sales	51,6	38,9	-24,6	63,4
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	267,9	190,6	-28,9	348,6
Herstellkosten Development to sell	-233,4	-136,6	-41,5	-300,9
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte Development to sell	-	-27,8	-	-
Rohertrag Development to sell	34,5	26,2	-24,1	47,7
Mieterlöse Development	3,5	4,8	37,1	5,1
Operative Kosten Development	-23,1	-31,0	34,2	-39,6
Adjusted EBITDA Development*	14,9	0,0	-100,0	13,2
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	1.958,4	1.986,7	1,4	2.583,8
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-461,8	-528,7	14,5	-625,1
Zwischengewinne/-verluste	6,6	-10,0	-	17,7
Planmäßige Abschreibungen**	-83,0	-84,1	1,3	-110,2
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	1.420,2	1.363,9	-4,0	1.866,2
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €***	1,77	1,67	-5,7	2,31
Minderheiten	94,8	121,4	28,1	136,0
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten	1.325,4	1.242,5	-6,3	1.730,2
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten pro Aktie in €***	1,65	1,52	-7,9	2,12

* Vorjahreswerte 2023 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition.

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

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

Per 30. September 2024 beschäftigte Vonovia im fortgeführten Geschäft 12.010 Mitarbeiter (30. September 2023: 11.937).

Zum Ende des 3. Quartals 2024 bewirtschaftete Vonovia ein Portfolio von 541.619 eigenen Wohnungen (Ende des 3. Quartals 2023: 547.998), 163.045 Garagen und Stellplätzen

(Ende des 3. Quartals 2023: 165.123) sowie 8.431 gewerblichen Einheiten (Ende des 3. Quartals 2023: 8.737). Hinzu kamen Ende des 3. Quartals 2024 73.358 Wohneinheiten (Ende des 3. Quartals 2023: 70.681), die im Auftrag Dritter bewirtschaftet wurden.

Erörterung der Ertragslage nach Segmenten

Segment Rental

Ende September 2024 war der Wohnungsbestand im Segment Rental bei einer Leerstandsquote in Höhe von 2,1% (Ende September 2023: 2,1%) weiterhin nahezu voll vermietet.

Im Neunmonatszeitraum 2024 stiegen die Segmenterlöse Rental im Vergleich zum Neunmonatszeitraum 2023 um 2,2% (9M 2023: 2,0%) auf 2.481,8 Mio. € (9M 2023: 2.429,3 Mio. €) an. Von den Segmenterlösen Rental entfielen im Berichtszeitraum 2024 2.120,5 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (9M 2023: 2.085,9 Mio. €), 270,2 Mio. € auf Mieteinnahmen in Schweden (9M 2023: 255,2 Mio. €) sowie 91,1 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (9M 2023: 88,2 Mio. €). Die organische Mietsteigerung (zwölf Monate rollierend) betrug insgesamt 3,8% (3,8% per 30. September 2023). Die aktuelle marktbedingte Mietsteigerung betrug 2,2% (2,0% per 30. September 2023) und die Steigerung aus Wohnwertverbesserungen ergab weitere 1,3% (1,1% per 30. September 2023). Insgesamt ergab dies eine Like-for-like-Miet-

steigerung in Höhe von 3,5% (3,1% per 30. September 2023). Zudem trugen Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen mit 0,3% (0,7% per 30. September 2023) zur organischen Mietsteigerung bei.

Per Ende September 2024 lag die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Wohnimmobilienportfolio im Segment Rental bei 7,94 € pro m² gegenüber 7,67 € pro m² per Ende September 2023. Im deutschen Portfolio lag die monatliche Ist-Miete Ende September 2024 bei 7,81 € pro m² (Ende September 2023: 7,58 € pro m²), im schwedischen Portfolio bei 10,59 € pro m² (Ende September 2023: 9,78 € pro m²) sowie im österreichischen Portfolio bei 5,69 € pro m² (Ende September 2023: 5,42 € 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. €	9M 2023*	9M 2024	Veränderung in %	12M 2023*
Aufwendungen für Instandhaltung	311,1	344,8	10,8	426,2
Substanzwahrende Investitionen	184,0	179,0	-2,7	296,3
Instandhaltungsleistungen	495,1	523,8	5,8	722,5
Modernisierung und Bestandsinvestitionen	378,4	410,2	8,4	513,3
Neubau (to hold)	221,9	117,3	-47,1	291,2
Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubauleistungen	600,3	527,5	-12,1	804,5
Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau	1.095,4	1.051,3	-4,0	1.527,0

* Vorjahreswerte 2023 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition.

Im Segment Rental lagen die operativen Kosten im Neunmonatszeitraum 2024 mit -335,1 Mio. € um 11,8% über den Vergleichszahlen des Neunmonatszeitraums 2023 von -299,6 Mio. €.

Das Adjusted EBITDA Rental lag mit 1.801,9 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2024 -0,9% leicht unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 1.818,6 Mio. €.

Segment Value-add

Das Segment Value-add war im Neunmonatszeitraum 2024 durch die generellen Preissteigerungen für Bauleistungen und -materialien sowie Produktivitätseinbußen bedingt durch kleinteiligere Investitionen negativ beeinflusst. Positiv entwickelten sich Modernisierung und Bestandsinvestitionen. Sie lagen im Neunmonatszeitraum 2024 8,4% über dem Volumen des Neunmonatszeitraums 2023. Dazu haben auch

unsere gesteigerten Investitionen in neue Photovoltaik-Anlagen und Wärmepumpen beigetragen. Im Bereich Multimedia konnte durch den Abschluss eines Pachtvertrags für das bestehende Coax-Netz im Neunmonatszeitraum 2024 ein Ergebniseffekt in Höhe von 62,4 Mio. € erzielt werden.

Insgesamt lagen die Value-add-Umsätze im Berichtszeitraum 2024 mit 1.009,7 Mio. € um 11,6% über dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2023 von 904,7 Mio. €. Die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden lagen im Neunmonatszeitraum 2024 bei 149,1 Mio. € bzw. um 57,1% über dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2023 von 94,9 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen auf einen positiven Effekt im Bereich Multimedia aus der Verpachtung von Coax-Netzen, der sich im nächsten Jahr nicht in der gleichen Größenordnung niederschlägt, zurückzuführen. Die konzerninternen Umsätze lagen im Neunmonatszeitraum 2024 mit 860,6 Mio. € 6,3% über dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2023 von 809,8 Mio. €.

Die operativen Kosten im Segment Value-add lagen im Neunmonatszeitraum 2024 mit -863,8 Mio. € 3,9% über den Vergleichszahlen des Neunmonatszeitraums 2023 von -831,4 Mio. €.

Das Adjusted EBITDA Value-add lag mit 145,9 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2024 deutlich über dem Vergleichswert von 73,3 Mio. € des Neunmonatszeitraums 2023.

Segment Recurring Sales

Im Segment Recurring Sales lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Neunmonatszeitraum 2024 mit 268,3 Mio. € bei 1.516 verkauften Einheiten (9M 2023: 958), davon 1.214 in Deutschland (9M 2023: 657) und 302 in Österreich (9M 2023: 301), 28,3% über dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2023 von 209,1 Mio. €. Dabei entfielen 200,2 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Deutschland (9M 2023: 126,5 Mio. €) und 68,2 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Österreich (9M 2023: 82,6 Mio. €).

Der Verkehrswert-Step-up lag im Neunmonatszeitraum 2024 mit 25,3% unter dem Vergleichswert von 42,9% des Neunmonatszeitraums 2023. Dies ist auf geringere Step-ups bei Verkäufen in Deutschland wie in Österreich zurückzuführen.

Im Segment Recurring Sales lagen die Vertriebskosten im Neunmonatszeitraum 2024 mit -15,2 Mio. € 35,7% über dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2023 von -11,2 Mio. €.

Das Adjusted EBITDA Recurring Sales lag im Neunmonatszeitraum 2024 mit 38,9 Mio. € -24,6% unter dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2023 von 51,6 Mio. €.

Ferner sind im Neunmonatszeitraum 2024 im Rahmen der Bestandsbereinigung 3.913 Einheiten aus dem Portfolio Non Core/Sonstiges (9M 2023: 755) mit Gesamterlösen in Höhe von 456,2 Mio. € (9M 2023: 133,7 Mio. €) veräußert worden. Der Verkehrswert-Step-up bei Verkäufen Non Core/Sonstiges lag mit 0,7% im Berichtszeitraum 2024 unter dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2023 von 7,3%.

Segment Development

Das Segment Development war im Neunmonatszeitraum 2024 im Wesentlichen durch den Anstieg der Baukosten sowie hohe Zinsen negativ beeinflusst.

Im Bereich Development to sell wurden im Berichtszeitraum 2024 insgesamt 1.534 Wohneinheiten fertiggestellt (9M 2023: 507 Einheiten), davon 1.534 Einheiten in Deutschland (9M 2023: 380). In Österreich wurden im Berichtszeitraum keine Einheiten fertiggestellt (9M 2023: 127). Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell lagen im Neunmonatszeitraum 2024 bei 190,6 Mio. € (9M 2023: 267,9 Mio. €). Davon entfielen 125,6 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (9M 2023: 227,7 Mio. €) und 65,0 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (9M 2023: 40,2 Mio. €). Der resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug im Neunmonatszeitraum 2024 26,2 Mio. € bei einer Marge von 13,8% (9M 2023: 34,5 Mio. €, Marge 12,9%).

Die operativen Kosten Development lagen im Neunmonatszeitraum 2024 mit -31,0 Mio. € 34,2% über dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2023 von -23,1 Mio. €. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus im Neunmonatszeitraum 2024 vorgenommenen Wertberichtigungen auf Development to sell-Objekten in Höhe von 12,8 Mio. € (9M 2023: 0,0 Mio. €).

Das Adjusted EBITDA im Segment Development lag im Berichtszeitraum 2024 bei 0,0 Mio. € (9M 2023: 14,9 Mio. €).

Im Bereich Development to hold wurden im Neunmonatszeitraum 2024 insgesamt 875 Einheiten (9M 2023: 1.292 Einheiten) fertiggestellt, davon 864 Einheiten in Deutschland (9M 2023: 822 Einheiten), 0 Einheiten in Österreich (9M 2023: 296 Einheiten) und 11 Einheiten in Schweden (9M 2023: 174 Einheiten).

Adjusted EBT

Das Adjusted EBITDA Total der fortgeführten Geschäftsbereiche lag mit 1.986,7 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2024 1,4% über dem Vergleichswert von 1.958,4 Mio. € des Neunmonatszeitraums 2023.

Die im Adjusted EBT eliminierten Sondereinflüsse lagen im Berichtszeitraum 2024 bei 220,2 Mio. € (9M 2023: 157,9 Mio. €). Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

Sondereinflüsse

in Mio. €	9M 2023	9M 2024	Veränderung in %	12M 2023
Transaktionen*	102,0	29,3	-71,3	70,0
Personalbezogene Sachverhalte	36,7	164,3	>100	35,1
Geschäftsmodelloptimierung	13,6	21,3	56,6	34,9
Forschung und Entwicklung	5,1	4,6	-9,8	6,8
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	0,5	0,7	40,0	1,1
Summe Sondereinflüsse	157,9	220,2	39,5	147,9

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

Der Anstieg der personalbezogenen Sachverhalte innerhalb der Sondereinflüsse resultiert aus der Neueinschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme aus Rechtsstreitigkeiten mit einem Sozialversicherungsträger.

Überleitungsrechnungen

Das bereinigte Netto-Finanzergebnis änderte sich von -461,8 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2023 auf -528,7 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2024.

Überleitung bereinigtes Netto-Finanzergebnis

Mio. €	9M 2023	9M 2024	Veränderung in %	12M 2023
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	44,6	12,7	-71,5	60,6
Zinserträge Finance Lease	-	0,7	-	-
Erhaltene Zinsen und ähnliche Erträge	13,6	34,8	>100	22,9
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	-561,3	-620,8	10,6	-765,1
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	35,3	37,9	7,4	49,3
Aktivierung Fremdkapitalzinsen Development	0,2	0,2	-	0,6
Finanzerträge aus Beteiligungen	5,9	5,8	-0,9	6,6
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-461,8	-528,7	14,5	-625,1
Zinsabgrenzungen	-52,4	-26,6	-49,2	-25,6
Zinszahlungssaldo*	-514,1	-555,3	8,0	-650,7

* Vorjahreswerte 2023 wie berichtet.

Im Neunmonatszeitraum 2024 lagen die Zwischengewinne bei 10,0 Mio. € (9M 2023: Zwischenverluste -6,6 Mio. €). Die planmäßigen Abschreibungen entwickelten sich von

83,0 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2023 auf 84,1 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2024.

Insgesamt lag das Adjusted EBT der fortgeführten Geschäftsbereiche im Neunmonatszeitraum 2024 bei 1.363,9 Mio. € gegenüber 1.420,2 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2023.

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

Im Neunmonatszeitraum 2024 lag das Periodenergebnis bei -592,1 Mio. € (9M 2023: -3.808,9 Mio. €).

Überleitung Periodenergebnis/Adjusted EBT/Adjusted EBITDA

in Mio. €	9M 2023*	9M 2024	Veränderung in %	12M 2023
Periodenergebnis	-3.808,9	-592,1	-84,5	-6.756,2
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-8,9	25,9	-	148,1
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-3.817,8	-566,2	-85,2	-6.608,1
Ertragsteuern	-1.533,3	64,2	-	-2.577,1
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-5.351,1	-502,0	-90,6	-9.185,2
Sondereinflüsse	157,9	220,2	39,5	147,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	6.318,2	1.426,3	-77,4	10.651,2
Nicht planmäßige Abschreibungen/Wertberichtigungen	332,0	144,7	-56,4	334,2
Bewertungseffekte und Sondereffekte im Finanzergebnis	-71,4	57,2	-	-176,1
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	24,1	28,2	17,0	75,7
Ergebnisbeitrag aus Verkäufen Non Core/Sonstige	1,6	11,0	>100	12,2
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	8,9	-21,7	-	6,3
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	1.420,2	1.363,9	-4,0	1.866,2
Planmäßige Abschreibungen	83,0	84,1	1,3	110,2
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	461,8	528,7	14,5	625,1
Zwischengewinne/-verluste	-6,6	10,0	-	-17,7
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	1.958,4	1.986,7	1,4	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. €	9M 2023	9M 2024	Veränderung in %	12M 2023
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	1.420,2	1.363,9	-4,0	1.866,2
Planmäßige Abschreibungen	83,0	84,1	1,3	110,2
Veränderung des Nettoumlaufvermögens (Working Capital) gemäß Kapitalflussrechnung (bereinigt um Sonderzahlungseffekte)	-364,1	161,1	-	-340,2
Buchwertabgänge Recurring Sales/Development	146,3	242,0	65,4	239,4
Substanzwahrende Investitionen	-184,0	-179,0	-2,7	-296,3
Dividenden und Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner (Minderheiten)	-18,4	-117,0	>100	-40,5
Ertragsteuerzahlungen gemäß Kapitalflussrechnung (bereinigt um Ertragsteuern des Nicht-Kerngeschäfts)	-87,4	-175,4	>100	-124,0
Operating Free Cash-Flow	995,7	1.379,7	38,6	1.414,8

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2023		30.09.2024	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	85.121,4	92,5	82.338,2	90,5
Kurzfristige Vermögenswerte	6.874,5	7,5	8.691,8	9,5
Aktiva	91.995,9	100,0	91.030,0	100,0
Eigenkapital	29.944,6	32,5	28.605,8	31,4
Langfristige Schulden	56.912,4	61,9	55.767,8	61,3
Kurzfristige Schulden	5.138,9	5,6	6.656,4	7,3
Passiva	91.995,9	100,0	91.030,0	100,0

Das Gesamtvermögen des Konzerns verringerte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2023 von 91.995,9 Mio. € um 965,9 Mio. € auf 91.030,0 Mio. €.

Die wesentlichste Entwicklung im langfristigen Vermögen ist der Rückgang der Investment Properties um 2.647,9 Mio. €, welcher insbesondere durch die Umgliederung eines Portfolios von rund 4.500 Wohneinheiten in Berlin als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte in das kurzfristige Vermögen sowie das negative Neubewertungsergebnis in Höhe von -1.426,3 Mio. € geprägt ist. Gegenläufig wirkten vor allem aktivierte Modernisierungskosten und Zugänge.

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 30. September 2024 erfolgte eine stichtagsbezogene Neubewertung und die Optionen wurden mit einem Betrag von 883,0 Mio. € bewertet. Die Fortschreibung erfolgte erfolgswirksam mit einem Ertrag in Höhe von 45,0 Mio. €.

Im kurzfristigen Vermögen ergab sich insbesondere durch die oben genannte Umgliederung in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte eine Erhöhung dieser Position um 1.291,5 Mio. €. Weitere Änderungen des kurzfristigen Vermögens ergaben sich durch die Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (-386,0 Mio. €) sowie die Zunahme der Immobilienvorräte (170,4 Mio. €) und der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (730,2 Mio. €).

Geschäfts- oder Firmenwerte machten zum 30. September 2024 1,5 % des Gesamtvermögens aus (31. Dezember 2023: 1,5 %).

Zum 30. September 2024 betrug der Gross Asset Value (GAV) des Immobilienvermögens 83.255,3 Mio. €. Dies entspricht 91,5 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 84.545,1 Mio. € oder 91,9 % zum Jahresende 2023.

Das Eigenkapital verminderte sich von 29.944,6 Mio. € um 1.338,8 Mio. € auf 28.605,8 Mio. €, was insbesondere aus dem Periodenergebnis in Höhe von -592,1 Mio. € sowie der Dividendenausschüttung resultiert. Das sonstige Ergebnis in Höhe von -43,5 Mio. € ist wesentlich beeinflusst durch Währungseffekte in Höhe von -80,0 Mio. €.

Die Eigenkapitalquote zum 30. September 2024 beträgt 31,4 % im Vergleich zu 32,5 % zum Jahresende 2023.

Die Schulden erhöhten sich von 62.051,3 Mio. € um 372,9 Mio. € auf 62.424,2 Mio. €. Die Summe der langfristigen originären Finanzschulden verringerte sich von 39.636,5 Mio. € um 907,1 Mio. € auf 38.729,4 Mio. €, die der kurzfristigen originären Finanzschulden erhöhte sich von 3.260,6 Mio. € um 1.072,1 Mio. € auf 4.332,7 Mio. €.

Die latenten Steuerschulden verringerten sich von 15.713,2 Mio. € um 336,1 Mio. € auf 15.377,1 Mio. €.

Nettovermögen

Vonovia orientiert sich bei der Darstellung des Nettovermögens an den Verlautbarungen der EPRA (European Public Real Estate Association). Zum Ende des 3. Quartals 2024 lag der EPRA NTA mit 36.746,3 Mio. € -3,7 % unter dem Wert zum Jahresende 2023 von 38.140,9 Mio. €. Der EPRA NTA pro Aktie entwickelte sich von 46,82 € Ende 2023 auf 44,66 € zum Ende des 3. Quartals 2024.

Nettovermögendarstellung (EPRA NTA)

in Mio. €	31.12.2023	30.09.2024	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	25.682,6	24.445,4	-4,8
Latente Steuern auf Investment Properties*	13.895,3	13.688,1	-1,5
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**	-13,4	36,7	-
Goodwill	-1.391,7	-1.391,7	-
Immaterielle Vermögenswerte	-32,0	-32,2	0,6
EPRA NTA	38.140,9	36.746,3	-3,7
EPRA NTA pro Aktie in €***	46,82	44,66	-4,6

* 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 2024 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 2024 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 2024 ein Bewertungseffekt in Höhe von 8,3 Mio. € (9M 2023: 12,6 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 2023.

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellen sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	9M 2023	9M 2024
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	1.282,7	1.645,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-584,1	232,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.044,2	-1.134,2
Einfluss von Wechselkursänderungen	-3,3	0,6
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-348,9	744,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang (ohne aufzugebene Geschäftsbereiche)	1.302,4	1.374,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang des aufgegebenen Geschäftsbereichs	-	44,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	1.302,4	1.418,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende (inkl. aufgebener Geschäftsbereiche)	953,5	2.163,5
abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-	-58,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	953,5	2.104,6

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit betrug 1.645,5 Mio. € für die ersten neun Monate 2024, im Vergleich zu 1.282,7 Mio. € für die ersten neun Monate 2023.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit zeigt für die ersten neun Monate 2024 eine Nettoeinzahlung in Höhe von 232,8 Mio. €. In den ersten neun Monaten 2024 betragen die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties 690,9 Mio. € (9M 2023: 780,4 Mio. €). Gegenläufig konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 1.076,1 Mio. € vereinnahmt werden (9M 2023: 300,1 Mio. €).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von -1.134,2 Mio. € (9M 2023: -1.044,2 Mio. €) enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 2.141,2 Mio. € (9M 2023: 4.275,8 Mio. €) sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 2.309,4 Mio. € (9M 2023: 3.299,1 Mio. €). Die Auszahlungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf 36,2 Mio. € (9M 2023: 5,4 Mio. €). Die Zinszahlungen für die ersten neun Monate 2024 betragen 596,0 Mio. € (9M 2023: 545,3 Mio. €). Die Auszahlungen an die Aktionäre der Vonovia SE belaufen sich auf 506,4 Mio. € (9M 2023: 372,9 Mio. €).

Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betrug 744,7 Mio. €.

Finanzierung

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet gemäß Veröffentlichung vom 23. August 2024 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 gemäß Mitteilung vom 2. Juli 2024 ein A- Investment-Grade-Rating mit negativem Ausblick erhalten.

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 7. Oktober 2024 ergänzte und auf 40 Mrd. € lautende, veröffentlichte Prospekt ist jährlich zu aktualisieren und durch die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) zu genehmigen.

Vonovia hat zum Stichtag 30. September 2024 insgesamt ein Volumen in Höhe von 23,6 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 22,6 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 ausbezahlt, 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.

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

Eine weitere in schwedischer Krone begebene Anleihe über 500,0 Mio. SEK (ca. 48,5 Mio. €) wurde am 8. April 2024 planmäßig zurückgeführt.

Am 10. April 2024 hat Vonovia einen unbesicherten Social Bond mit einem Kupon von 4,25% und einer Laufzeit von 10 Jahren über 850,0 Mio. € begeben.

Vonovia hat im Rahmen eines Private Placement am 19. Juni 2024 eine Anleihe über 750,0 Mio. schwedische Kronen (ca. 66,9 Mio. €) mit 2-jähriger Laufzeit platziert. Die Anleihe ist variabel verzinst (3M STIBOR zzgl. 1,30% Marge; 4,51% nach Zins- und Währungssicherung) und im sozialen Format (Social Bond) ausgestaltet.

Vonovia hat am 6. August 2024 eine besicherte Finanzierung über 135,0 Mio. € mit der Hamburg Commercial Bank abgeschlossen und die Auszahlung erfolgte am 28. August 2024. Das Darlehen hat eine Laufzeit von 7 Jahren.

Am 26. August 2024 hat Vonovia eine Anleihe über 235,0 Mio. CHF (247,8 Mio. €) mit 7-jähriger Laufzeit begeben. Der Kupon beträgt 2,000% p.a. (bzw. 3,897% p.a. nach Währungsabsicherung).

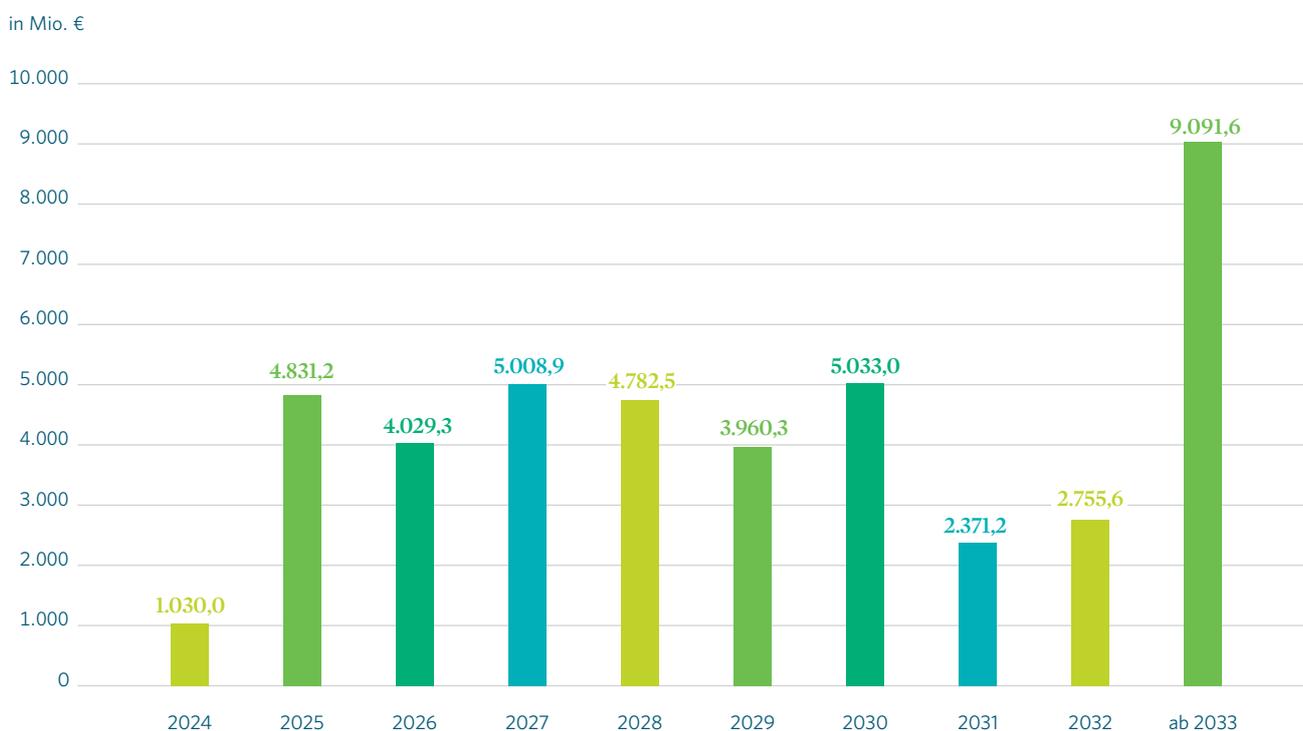
Am 9. September 2024 hat Vonovia ein Darlehen über 110 Mio. € und mit 10-jähriger Laufzeit mit der Münchener Hypothekbank abgeschlossen. Die Auszahlung erfolgte am 12. September 2024.

Am 16. September 2024 erfolgte die planmäßige Rückzahlung einer Anleihe über 278,3 Mio. €.

Eine Anleihe über 500,0 Mio. SEK (44,3 Mio. €) hat Vonovia am 26. September 2024 mit 4-jähriger Laufzeit begeben. Diese Anleihe ist variabel verzinst (3M STIBOR zzgl. 142 Basispunkte).

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 30. September 2024 wie folgt dar:

Fälligkeitsstruktur am 30.09.2024 (Nominalwerte)



Die Fälligkeitsstruktur beinhaltet auch die Regeltilgungen.

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

in Mio. €	31.12.2023	30.09.2024	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	42.933,0	43.062,1	0,3
Fremdwährungseffekte	-	-17,5	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente*	-1.737,1	-2.488,3	43,2
Net Debt	41.195,9	40.556,3	-1,6
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-895,2	-442,0	-50,6
Bereinigtes Net Debt	40.300,7	40.114,3	-0,5
Verkehrswert des Immobilienbestands	83.927,7	82.636,5	-1,5
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	814,3	712,0	-12,6
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	479,5	473,9	-1,2
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	85.221,5	83.822,4	-1,6
LTV	47,3%	47,9%	0,6 pp
Bereinigtes Net Debt	40.300,7	40.114,3	-0,5
Adjusted EBITDA Total**	2.583,8	2.560,5	-0,9
Bereinigtes Net Debt/Adjusted EBITDA Total	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	30.09.2024	Veränderung in %
Total Financial Debt		42.933,0	43.062,1	0,3
Total Assets		91.995,9	91.030,0	-1,0
LTV	< 60,0 %	46,7 %	47,3 %	0,6 pp
Secured Debt		12.930,1	12.883,4	-0,4
Total Assets		91.995,9	91.030,0	-1,0
Secured LTV	< 45,0 %	14,1 %	14,2 %	0,1 pp
LTM Adjusted EBITDA		2.583,8	2.560,5	-0,9
LTM Net Cash Interest		650,7	691,9	6,3
ICR	> 1,8x	4,0x	3,7x	-0,3x
Unencumbered Assets		47.296,5	47.126,8	-0,4
Unsecured Debt		30.002,9	30.178,7	0,6
Unencumbered Assets	> 125,0 %	157,6 %	156,2 %	-1,4 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 Kapitel → **Chancen und Risiken**).

Im Vergleich zu den im Zwischenbericht H1 2024 dargestellten Chancen und Risiken gab es zum Ende des 3. Quartals 2024 folgende Änderungen in der Beurteilung der Gesamtrisikoposition: Die Gesamtzahl der Risiken sank von 118 in H1 2024 auf 116 zum Ende des 3. Quartals. Dies ist durch den Wegfall von vier grünen, nicht bedeutsamen Risiken zu erklären, während gleichzeitig zwei neue grüne, nicht bedeutsame Risiken hinzugekommen sind. Die Anzahl der gelben, bedeutsamen Risiken sank auf neun. Das bisher gelbe Risiko „Materielle Auswirkungen von Rechtsstreitigkeiten“ sinkt, aufgrund der bilanziellen Berücksichtigung des Risikos aus Rechtsstreitigkeiten mit einem Sozialversicherungsträger in Höhe von 140,0 Mio. € (bei einem Maximalrisiko von 240,0 Mio. €) in der Schadenshöhe und wird zu einem grünen Risiko. Darüber hinaus wurde bei dem Risiko „Höhere Refinanzierungskosten aufgrund eines geänderten Risikoprofils“ die Schadenshöhe von 180–450 Mio. € auf 450–900 Mio. € erhöht, bei gleichbleibender Eintrittswahrscheinlichkeit von 5–39%. Dies ist im Wesentlichen auf einen gestiegenen Margenaufschlag bei einem Szenario höherer Refinanzierungskosten zurückzuführen.

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 weiterhin hohes Zinsniveau und die Inflation führen 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 sowie durch einen positiven Effekt aus der Verpachtung von Coax-Netzen, der sich im nächsten Jahr nicht in der gleichen Größenordnung niederschlägt, von einem sehr 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. Aufgrund der Priorisierung von Liquidität vor Profitabilität bei dem Verkauf von Bestandswohnungen nehmen wir für das Segment **Recurring Sales** ein Adjusted EBITDA moderat unter Vorjahresniveau an. Auf Konzernebene erwarten wir daher für 2024 insgesamt ein **Adjusted EBITDA Total** leicht über Vorjahresniveau.

Das in den letzten beiden Jahren gestiegene Zinsniveau führt zu einem deutlichen Anstieg der Fremdkapitalkosten und des damit verbundenen negativen bereinigten Nettofinanzergebnisses. Bei stabilen planmäßigen Abschreibungen

gen 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.

Die für das Geschäftsjahr 2024 geplanten Werte der einzelnen gewichteten Zielgrößen ergeben für den **Nachhaltigkeits-Performance-Index** eine Prognose von 100 %.

Die nachstehende Tabelle, in der wesentliche und ausgewählte Kennzahlen dargestellt sind, gibt einen Prognoseüberblick über 2024 sowie einen ersten Ausblick auf das Geschäftsjahr 2025.

	Ist 2023	Prognose 2024	Prognose 2024 Zwischenbericht H1 2024	Prognose 2024 Zwischenbericht Q3 2024	Ausblick 2025
Adjusted EBITDA Total	2.583,8 Mio. €	2,55–2,65 Mrd. €	Oberes Ende von 2,55–2,65 Mrd. €	Oberes Ende von 2,55–2,65 Mrd. €	2,70–2,80 Mrd. €
Adjusted EBT	1.866,2 Mio. €	1,70–1,80 Mrd. €	Oberes Ende von 1,70–1,80 Mrd. €	Oberes Ende von 1,70–1,80 Mrd. €	1,75–1,85 Mrd. €
EPRA NTA pro Aktie*	46,82 €	ausgesetzt	ausgesetzt	ausgesetzt	ausgesetzt
Nachhaltigkeits- Performance-Index	111 %	100 %	100 %	100 %	-100 %
Mieteinnahmen	3.253,4 Mio. €	-3,3 Mrd. €	-3,3 Mrd. €	-3,3 Mrd. €	3,3–3,4 Mrd. €
Organische Mietsteigerung	3,8 %	3,4–3,6 %	Oberes Ende von 3,8–4,1 %	Oberes Ende von 3,8–4,1 %	-4 %
Zusätzlicher Mietsteigerungs- anspruch**	1,8 %	>2 %	-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 Kappungsgrenzenzeitraums 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. Angesichts der Erwartung, dass die organische Mietsteigerung langfristig bei ~4 % p.a. liegen wird, verzichtet Vonovia ab 2025 darauf, den zusätzlichen Mietanspruch separat auszuweisen.

Bochum, den 29. Oktober 2024

Der Vorstand