

Geschäfts- entwicklung in den ersten neun Monaten 2021

Im Überblick

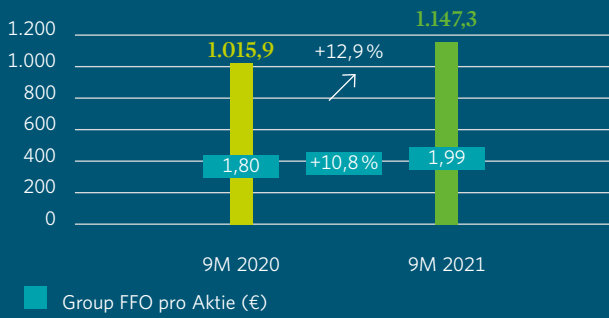
- > Erstmalige Einbeziehung der Deutsche Wohnen-Gruppe mit der Bilanz zum 30. September 2021.
- > Positive Geschäftsentwicklung bei weiterhin hohen Kundenzufriedenheitswerten.
- > Corona-Pandemie bleibt ohne nennenswerte Auswirkungen auf finanzielle und operative Performance.

2	Im Überblick
4	Vonovia SE am Kapitalmarkt
7	Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten neun Monaten 2021
19	Geschäftsausblick

Nachhaltige Ertragskraft

Group FFO *

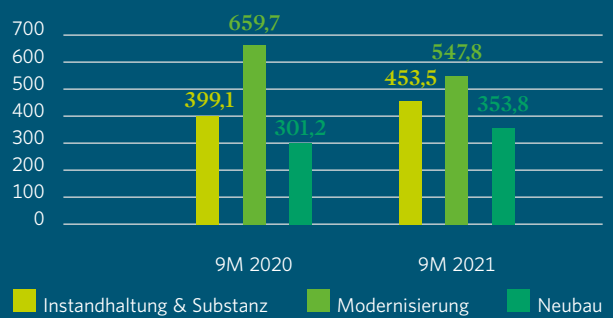
in Mio. €



Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung

Investitionen

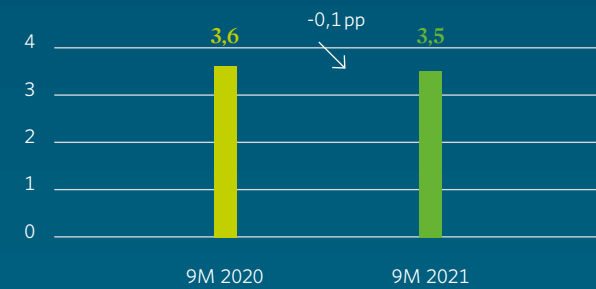
in Mio. €



Organisches Mietwachstum

Mietsteigerung organisch

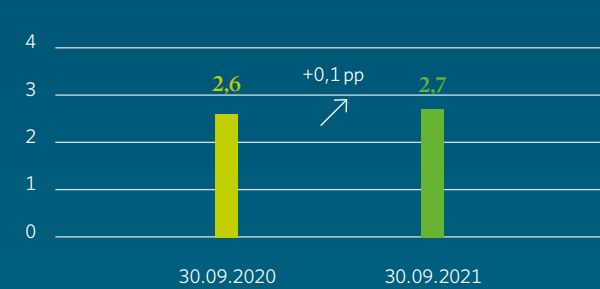
in %



Leerstand

Leerstandsquote

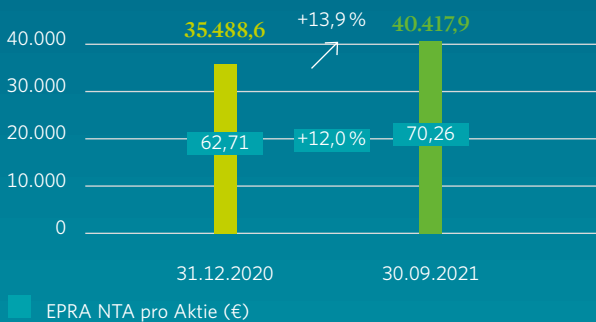
in %



Nettovermögen

EPRA NTA*

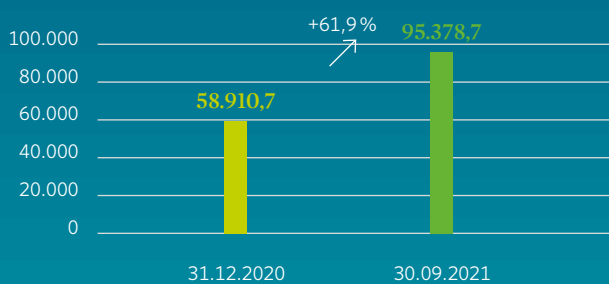
in Mio. €



Verkehrswert des Immobilienbestands

Verkehrswert*

in Mio. €



* 2021 inkl. Deutsche Wohnen; Group FFO inkl. at-equity Effekte Deutsche Wohnen.

Vonovia SE am Kapitalmarkt

Die Vonovia Aktie

Während das Jahr 2020 Corona-bedingt vornehmlich von Unsicherheit, Volatilität und negativen Kursverläufen geprägt war, hat sich das Bild in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres weltweit deutlich verändert. Die Börsen haben die Corona-Delle hinter sich gelassen und erreichen neue Höchststände.

So sind der deutsche Leitindex DAX 40 und der EURO STOXX 50 in den ersten neun Monaten um 11,2 % bzw. 13,3 % gestiegen, während sich die Vonovia Aktie und der börsennotierte Wohnimmobilien Sektor nach einer deutlichen Outperformance im Jahr 2020 bisher schwächer entwickelt haben.

Wir schreiben die rückläufige Kursentwicklung der Vonovia Aktie vorrangig den folgenden marktbedingten Faktoren zu: Die Risikobereitschaft am Kapitalmarkt hat im Vergleich zum Vorjahr deutlich zugenommen und Anleger setzen aktuell vermehrt auf zyklische Werte und Aktien, die im Jahr 2020 weniger gut gelaufen sind. Erschwerend kommen für Wohnimmobilienaktien eine anziehende Inflation und ein erhöhtes Zinssteigerungsrisiko hinzu. Insbesondere die schwächere Entwicklung der Aktien deutscher Wohnimmobilienunternehmen weist auf eine zusätzliche Verunsicherung im politischen bzw. regulatorischen Umfeld hin, wie eine mögliche Änderung der Mietgesetzgebung im Nachgang zur Bundestagswahl und sonstige regulatorische Änderungen im Zuge der aktuellen Koalitions Sondierungen.

Insgesamt aber bleibt das Umfeld für den deutschen Wohnimmobilien Sektor unserer Ansicht nach langfristig positiv.

Wir erwarten, dass die wesentlichen Megatrends und damit die Haupttreiber unseres Geschäfts auch zukünftig für ein nachhaltig positives Umfeld sorgen und Vonovia als Teil der Lösung für die anstehenden Herausforderungen strategisch sehr gut positioniert ist: Urbanisierung und das daraus resultierende Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, Klimawandel und die Reduzierung von CO₂-Emissionen im Gebäudebestand, demografischer Wandel und altersgerechter Umbau von Wohnungen. Wir blicken daher optimistisch in die Zukunft und sind zuversichtlich, auch weiterhin wirtschaftlich erfolgreich zu sein.

Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum 30. September 2021 rund 29,9 Mrd. €.

Aktionärsstruktur

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

Nach der Streubesitz-Definition der Deutschen Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank (Finanzministerium für den Staat Norwegen) nicht dem Freefloat zuzurechnen. Am 30. September 2021 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 89,9 %. Die zugrunde liegenden Stimmrechtsmitteilungen sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie unter

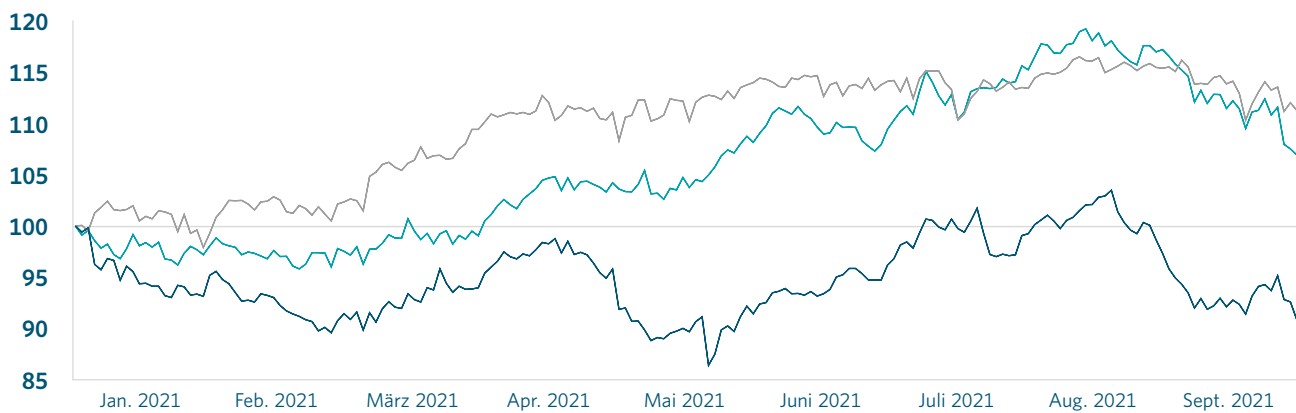
<https://investoren.vonovia.de/news-und-publikationen/stimmrechtsmitteilungen/>

Entwicklung des Aktienkurses

■ Vonovia SE ■ DAX ■ FTSE EPRA Europe

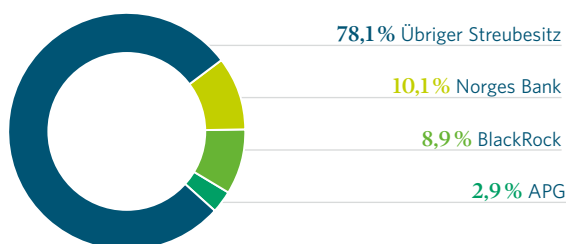
Quelle: FactSet

in %



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

Wesentliche Anteilseigner (per 30. September 2021)



Investor-Relations-Aktivitäten

Die Vonovia SE pflegt einen transparenten und kontinuierlichen Dialog mit ihren Aktionären und potenziellen Investoren. Auch in der Corona-Pandemie führen wir unsere Roadshows und Gespräche weiter fort, allerdings auf virtueller Basis. Vonovia hat in den ersten neun Monaten 2021 an insgesamt 26 Investorenkonferenztagen teilgenommen und 9 Roadshowtage durchgeführt.

Darüber hinaus gab es zahlreiche Einzelgespräche sowie Video- und Telefonkonferenzen mit Investoren und Analysten, um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren. Vor allem zwei Themengebiete dominierten die Gespräche im 3. Quartal 2021: zum einen die Ankündigung des Zusammenschlusses von Vonovia und Deutsche Wohnen und zum anderen die Bundestagswahl im September sowie das Enteignungsreferendum in Berlin.

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.

📄 <https://investoren.vonovia.de/finanzkalender>

Übernahmeangebot an die Aktionäre der Deutsche Wohnen SE

Im Anschluss an die Ankündigungen vom 1. und 5. August 2021 hat die Vonovia SE den Aktionären der Deutsche Wohnen SE ein erneutes freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für alle ausstehenden Aktien der Deutsche Wohnen SE unterbreitet. Vonovia bot 53,00 € in bar für jede Deutsche Wohnen-Aktie.

Da die weitere Annahmefrist beendet ist, steht seit dem 26. Oktober 2021 die endgültige Anzahl der Aktien fest, für die das Angebot angenommen wurde. Sie beträgt 347.728.483 Aktien. Somit hält die Vonovia SE nach Ende aller Annahmefristen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der Deutsche Wohnen SE insgesamt 87,6 % der Stimmrechte der Deutsche Wohnen SE (auf vollverwässerter Basis).

Das Ergebnis ist ebenfalls auf der Transaktionswebseite von Vonovia (<https://de.vonovia-st.de/>) einsehbar.

Analysteneinschätzungen

In der Regel verfassen 26 internationale Analysten regelmäßig Studien über Vonovia, wobei 5 Analysten aufgrund der Beteiligung in aktuell laufenden Transaktionen ihr Rating vorübergehend ausgesetzt haben (Stand: 30. September 2021). Zum 30. September 2021 lag der durchschnittliche Zielkurs bei 64,19 €. Es sprachen 67 % eine Kaufempfehlung, 28 % eine Halten-Empfehlung sowie 5 % eine Verkaufsempfehlung für die Aktie aus.

Informationen zur Aktie (Stand 30. September 2021)

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €
Gesamtaktienanzahl	575.257.327
Grundkapital	575.257.327 €
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	VNA
Common Code	94567408
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt
Indizes	DAX 40, EURO STOXX 50, DAX 50 ESG, Dow Jones Sustainability Index Europe, STOXX Global ESG Leaders, EURO STOXX ESG Leaders 50, STOXX Europe ESG Leaders 50, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe und GPR 250 World

Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten neun Monaten 2021

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Am 23. Juni 2021 hatte Vonovia den Aktionären der Deutsche Wohnen SE ein öffentliches Übernahmeangebot zum Erwerb sämtlicher Aktien zum Preis von 52,00 € pro Aktie unterbreitet, welches gemäß Mitteilung vom 26. Juli 2021 nicht mehrheitlich angenommen wurde. Am 1. August 2021 kündigte Vonovia an, ein weiteres Übernahmeangebot abgeben zu wollen.

Am 23. August 2021 hat Vonovia den Aktionären der Deutsche Wohnen SE ein erneutes öffentliches Übernahmeangebot zum Erwerb sämtlicher Aktien zum Preis von 53,00 € pro Aktie unterbreitet. Dieses wurde in Abstimmung mit der Deutsche Wohnen SE abgegeben und zuvor am 5. August 2021 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt.

Parallel zum ersten öffentlichen Übernahmeangebot erwarb Vonovia bis zum 30. Juni 2021 66.057.759 Deutsche Wohnen-Aktien bzw. rund 18,36 % des Grundkapitals und der Stimmrechte. Bis zum 21. Juli 2021 wurde dieser Anteil auf 21,89 % aufgestockt. Zum Zeitpunkt des zweiten öffentlichen Übernahmeangebots am 23. August 2021 war der Bestand auf 107.967.639 Deutsche Wohnen-Aktien bzw. rund 29,99 % angewachsen. Die Erwerbe erfolgten über die Börse sowie auf Basis bilateraler Verträge.

Am 13. September 2021 erklärte Vonovia den Verzicht auf alle Annahmebedingungen beim Übernahmeangebot für Deutsche Wohnen-Aktien. Mit dem Ende der daraus folgenden ersten Annahmepériode am 4. Oktober 2021 konnte sich Vonovia mit 62,67 % die Mehrheit an der Deutsche Wohnen SE sichern. Zum Abschlussstichtag 30. September 2021 verfügte Vonovia mit 50,38 % der Aktien über die Mehrheit des Grundkapitals und der Stimmrechte und hatte damit die Beherrschung.

Die Deutsche Wohnen-Gruppe wird somit zum 30. September 2021 erstmalig in den Konzernabschluss von Vonovia einbezogen. Da der Zeitpunkt der Kontrollerlangung mit dem Abschlussstichtag zusammenfällt, wird die Deutsche

Wohnen SE mit ihren Tochtergesellschaften in die Bilanz zum 30. September 2021 einbezogen. Aufgrund der zeitlichen Nähe der Transaktion und der erstmaligen Einbeziehung erfolgte lediglich eine vorläufige Kaufpreisallokation bzw. Ableitung des Geschäfts- oder Firmenwerts.

Für den Zeitraum vom 21. Juli bis zum 30. September 2021 wird die Deutsche Wohnen-Gruppe auf Basis eines maßgeblichen Einflusses als assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode und mit einem entsprechenden Ergebnisbeitrag für zwei Monate in den Konzernabschluss zum 30. September 2021 einbezogen.

Wegen der zum 30. September 2021 noch laufenden zweiten Andienungsphase wird die Transaktion gemäß der sogenannten Anticipated Acquisition Method behandelt, wonach die potenzielle Restkaufverpflichtung in Höhe von 9,6 Mrd. € als Verbindlichkeit zu berücksichtigen ist.

Zur Finanzierung der Transaktion hatte Vonovia eine sogenannte Brückenfinanzierung in Höhe von insgesamt rund 20 Mrd. € mit einem Bankenkonsortium abgeschlossen. Nachdem Vonovia bereits am 16. Juni 2021 insgesamt fünf Anleihen über 4 Mrd. € mit einem Durchschnittszinssatz von 0,6875 % und einer durchschnittlichen Laufzeit von 9,5 Jahren platziert hatte, folgte am 26. August 2021 eine weitere Platzierung über 5 Mrd. € mit einem Durchschnittszinssatz von 0,49 % und einer durchschnittlichen Laufzeit von 10,3 Jahren. Damit ging eine Reduzierung der Brückenfinanzierung auf 17 Mrd. € einher.

Auf Basis einer Übereinkunft mit dem Senat des Landes Berlin zur Veräußerung von ausgewählten Wohnungsbeständen an kommunale Berliner Wohnungsgesellschaften erfolgte am 17. September 2021 der erfolgreiche Vertragsabschluss mit HOWOGE, degewo und berlinovo über den Verkauf von 4.250 Wohneinheiten aus dem Portfolio von Vonovia. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt im Jahr 2022.

Das Geschäftsmodell von Vonovia hat sich während der Corona-Pandemie als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind weiterhin nicht wesentlich, sodass Vonovia auch in den ersten neun Monaten 2021 eine positive Geschäftsentwicklung vorweisen kann. Die Kundenzufriedenheit konnte während der Pandemie sogar deutlich erhöht werden. So stieg der Kundenzufriedenheitsindex CSI im Jahresvergleich um 3,3 Prozentpunkte und liegt damit 2,6 Prozentpunkte über dem Vorjahresdurchschnitt.

Bereits im 1. Quartal 2021 hatte Vonovia zwei innovative Fremdkapitalinstrumente emittiert. Diese umfassen eine vollständig digitale Namensschuldverschreibung in Höhe von 20 Mio. € und einer Laufzeit von 3 Jahren sowie einen sogenannten Green Bond in Höhe von 600 Mio. € mit einer Laufzeit von 10 Jahren und einer jährlichen Verzinsung von 0,625 %. Damit setzt der Konzern die eigene Nachhaltigkeitsstrategie fort und ergänzt insbesondere mit dem Green Bond die klassischen Fremdkapitalinstrumente seiner Finanzierungsstrategie.

Ertragslage

Im Neunmonatszeitraum 2021 zeigte sich für Vonovia bei unveränderter Unternehmensstrategie eine positive Geschäftsentwicklung. Die andauernde Corona-Pandemie zeigte weiterhin keine nennenswerten Auswirkungen auf die operative und die finanzielle Performance.

Unsere Geschäftsprozesse konnten weiterhin in vielen Bereichen uneingeschränkt durch Telearbeit unserer Mitarbeiter gewährleistet werden. Die Beschäftigten der Handwerkerorganisation waren nahezu uneingeschränkt vor Ort tätig. Im Neunmonatszeitraum 2021 beobachteten wir eine

stabile Nachfrage nach Mietwohnungen und keine negativen Effekte auf die Verkehrswerte durch die Corona-Pandemie. Insgesamt hat Vonovia im Berichtszeitraum nur geringe Ausfälle an Mietzahlungen zu verzeichnen und geht auch zukünftig von einem geringen Ausfall von Forderungen aus. Die Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen waren im Neunmonatszeitraum 2021 nur geringfügig durch die Corona-Pandemie beeinflusst. Im Folgenden sind die Geschäftszahlen Vonovia ohne Deutsche Wohnen ausgewiesen, es sei denn, es wird explizit darauf hingewiesen, dass es sich um kombinierte/konsolidierte Geschäftszahlen handelt, wodurch der Vorjahresvergleich eingeschränkt wird.

Zum 30. September 2021 bewirtschaftete Vonovia inkl. Deutsche Wohnen ein Portfolio von 568.451 eigenen Wohnungen (30.09.2020: 414.570), 170.147 Garagen und Stellplätzen (30.09.2020: 138.927) sowie 9.365 gewerblichen Einheiten (30.09.2020: 6.547). Die Standorte erstreckten sich dabei auf 648 Städte und Gemeinden (30.09.2020: 635) in Deutschland, Schweden und Österreich. Hinzu kommen 71.427 Wohneinheiten (30.09.2020: 73.830), die im Auftrag Dritter bewirtschaftet werden.

Per 30. September 2021 beschäftigte Vonovia inkl. Deutsche Wohnen 16.051 Mitarbeiter (30.09.2020: 10.564).

Die **Segmenterlöse Total** stiegen von 3.211,6 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2020 um 9,5 % auf 3.517,0 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2021. Wesentliche Treiber zur Entwicklung der Segmenterlöse Total im Berichtszeitraum 2021 waren die Erlöse aus der Veräußerung im Development Segment, die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Recurring Sales Segment sowie der Anstieg der Mieteinnahmen durch organisches Wachstum.

Segmenterlöse Total

in Mio. €	9M 2020	9M 2021	Veränderung in %	12M 2020
Mieteinnahmen Konzern	1.708,8	1.764,7	3,3	2.288,5
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung soweit nicht in den operativen Kosten Rental verrechnet	36,3	40,8	12,4	50,2
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien soweit diese auf Recurring Sales entfallen	296,5	422,2	42,4	382,4
Interne Erlöse Value-add	762,6	798,3	4,7	1.053,0
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	181,6	328,8	81,1	297,7
Fair Value Development to hold	225,8	162,2	-28,2	298,2
Segmenterlöse Total	3.211,6	3.517,0	9,5	4.370,0

Group FFO

Die nachfolgenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung des Group FFO und weiterer Werttreiber im Berichtszeitraum. Der Vorjahresvergleich ist durch die Anfang April 2020 erworbene Bien-Ries GmbH (heute firmierend unter BUWOG - Rhein-Main Development GmbH, nachfolgend kurz BUWOG West) leicht beeinträchtigt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung beinhaltet für das 3. Quartal zwei Monate an Erträgen der Deutsche Wohnen-Gruppe als assoziiertem Unternehmen. Der daraus resultierende Group FFO-Beitrag gemäß Vonovia Definition in Höhe von 25,6 Mio. € wurde in den Group FFO mit einbezogen.

Group FFO

in Mio. €	9M 2020	9M 2021	Veränderung in %	12M 2020
Segmenterlöse Rental	1.706,9	1.762,7	3,3	2.285,9
Aufwendungen für Instandhaltung	-234,9	-245,3	4,4	-321,1
Operative Kosten Rental	-293,3	-277,4	-5,4	-410,6
Adjusted EBITDA Rental	1.178,7	1.240,0	5,2	1.554,2
Segmenterlöse Value-add	800,0	840,1	5,0	1.104,6
davon externe Erlöse	37,4	41,8	11,8	51,6
davon interne Erlöse	762,6	798,3	4,7	1.053,0
Operative Kosten Value-add	-689,9	-724,5	5,0	-952,3
Adjusted EBITDA Value-add	110,1	115,6	5,0	152,3
Segmenterlöse Recurring Sales	296,5	422,2	42,4	382,4
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-211,6	-302,7	43,1	-274,0
Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales	84,9	119,5	40,8	108,4
Vertriebskosten Recurring Sales	-10,0	-14,0	40,0	-16,0
Adjusted EBITDA Recurring Sales	74,9	105,5	40,9	92,4
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	181,6	328,8	81,1	297,7
Herstellkosten Development to sell	-145,0	-270,3	86,4	-235,9
Rohhertrag Development to sell	36,6	58,5	59,8	61,8
Fair Value Development to hold	225,8	162,2	-28,2	298,2
Herstellkosten Development to hold*	-181,5	-117,9	-35,0	-235,4
Rohhertrag Development to hold	44,3	44,3	-0,0	62,8
Mieterlöse Development	0,8	1,0	25,0	1,2
Operative Kosten Development	-12,9	-24,0	86,0	-14,9
Adjusted EBITDA Development	68,8	79,8	16,0	110,9
Adjusted EBITDA Total	1.432,5	1.540,9	7,6	1.909,8
Zinsaufwand FFO	-289,2	-267,5	-7,5	-380,1
Laufende Ertragsteuern FFO	-35,6	-58,2	63,5	-52,4
Konsolidierung**	-91,8	-93,5	1,9	-129,1
FFO-at-equity Effekt Deutsche Wohnen	-	25,6	-	-
Group FFO	1.015,9	1.147,3	12,9	1.348,2

* Ohne Berücksichtigung von aktivierten Fremdkapitalzinsen 9M 2021 in Höhe von 0,9 Mio. € (9M 2020: 0,3 Mio. €).

** Davon Zwischengewinne 9M 2021: 27,2 Mio. € (9M 2020: 24,1 Mio. €), Rohhertrag Development to hold 9M 2021: 44,3 Mio. € (9M 2020: 44,3 Mio. €), IFRS-16-Effekte 9M 2021: 22,0 Mio. € (9M 2020: 23,4 Mio. €).

Zum 30. September 2021 war unser Wohnungsbestand weiterhin nahezu voll vermietet. Der Leerstand der Wohnungen lag mit 2,7% leicht über dem Vergleichswert Ende September 2020 von 2,6%. Im **Segment Rental** stiegen die Segmenterlöse von 1.706,9 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2020 im Wesentlichen durch organisches Wachstum aufgrund von Neubau und Modernisierung insgesamt um 3,3% auf 1.762,7 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2021 an. Von den Segmenterlösen Rental entfielen im Berichtszeitraum 2021 1.414,7 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (9M 2020: 1.381,2 Mio. €), 266,6 Mio. € auf Mieteinnahmen in Schweden (9M 2020: 246,3 Mio. €) sowie 81,4 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (9M 2020: 79,4 Mio. €).

Die aktuelle marktbedingte Steigerung der Mieten lag bei 1,1% (9M 2020: 0,8%). Durch Wohnwertverbesserungen im Rahmen unseres Modernisierungsprogramms konnten wir darüber hinaus eine Mietsteigerung von 1,8% (9M 2020: 2,2%) realisieren. Die entsprechende **Like-for-like-Mietsteigerung** betrug 2,9% (9M 2020: 3,0%). Berücksichtigt man zudem die Mietsteigerung aus Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen von 0,6% (9M 2020: 0,6%), ergibt sich eine **organische Mietsteigerung** von insgesamt 3,5% (9M 2020: 3,6%). Per Ende September 2021 lag die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Konzern bei 7,34 € pro m² gegenüber 7,07 € pro m² per Ende September 2020. Im deutschen Portfolio lag die monatliche Ist-Miete Ende September 2021 bei 7,14 € pro m² (30.09.2020: 6,91 € pro m²), im schwedischen Portfolio bei 10,34 € pro m² (30.09.2020: 9,67 € pro m²) sowie im österreichischen Portfolio bei 4,87 € pro m²

(30.09.2020: 4,76 € 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 EVB-Beiträge (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2021 haben wir unsere Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsstrategie weiter fortgesetzt. Das Gesamtvolumen an Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen lag mit 1.355,1 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2021 leicht unter dem Vorjahresniveau von 1.360,0 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2020. Während die Instandhaltungsleistungen im Neunmonatszeitraum 2021 mit 453,5 Mio. € 13,6% über dem Vergleichswert des Vorjahres von 399,1 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2020 lagen, war für die Modernisierungen ein Rückgang um 17,0% von 659,7 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2020 auf 547,8 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2021 zu verzeichnen. Der Rückgang des Modernisierungsvolumens ist im Wesentlichen auf die deutlich geringere Investitionstätigkeit in Berlin aufgrund des Mietendeckels sowie auf vereinzelte Einschränkungen im Rahmen der Corona-Pandemie zurückzuführen. Wir halten das aktuell etwas niedrigere Investitionsvolumen dennoch für ausreichend, um die Ziele des Klimapfads zu erreichen. Die Neubauleistung lag mit 353,8 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2021 17,5% über dem Vergleichswert von 301,2 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2020.

Instandhaltung, Modernisierung, Neubau

in Mio. €	9M 2020	9M 2021	Veränderung in %	12M 2020
Aufwendungen für Instandhaltung	234,9	245,3	4,4	321,1
Substanzwahrende Investitionen	164,2	208,2	26,8	270,9
Instandhaltungsleistungen	399,1	453,5	13,6	592,0
Modernisierungsmaßnahmen	659,7	547,8	-17,0	908,4
Neubau (to hold)	301,2	353,8	17,5	435,5
Modernisierungs- und Neubauleistungen	960,9	901,6	-6,2	1.343,9
Gesamtsumme Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen	1.360,0	1.355,1	-0,4	1.935,9

Im Neunmonatszeitraum 2021 lagen die operativen Kosten im Segment Rental mit 277,4 Mio. € um 5,4% unter den Vergleichszahlen des Neunmonatszeitraums 2020 von 293,3 Mio. €. Insgesamt stieg das **Adjusted EBITDA Rental** von 1.178,7 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2020 um 5,2% auf 1.240,0 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2021 an.

Das **Segment Value-add** war geringfügig von der Corona-Pandemie beeinflusst. Gründe hierfür waren einzelne Corona-bedingte Bauverzögerungen bei Modernisierungs-

maßnahmen. Insgesamt hat die eigene Handwerkerorganisation zur stabilen Entwicklung des Segments beigetragen.

Unsere Geschäftsaktivitäten in den Bereichen Versorgung unserer Mieterinnen und Mieter mit Kabelfernsehen, Wohnumfeld-, Versicherungs- und Messdienstleistungen sowie Energielieferungen haben wir weiter ausgebaut.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde mit Einführung der neuen Steuerungskennzahl Segmenterlöse Total der Ausweis der

Value-add-Umsätze geändert. Einzelheiten dazu sind im Geschäftsbericht 2020 im Kapitel [A2] des Konzernanhangs sowie in der Segmentberichterstattung dargestellt. Wesentliche Änderungen ergeben sich durch den separaten Bruttoausweis der Betriebskosten außerhalb der Segmente sowie durch den Verzicht, Erlöse aus der Steuerung von Nachunternehmern bei den internen Value-add-Erlösen auszuweisen.

Im Neunmonatszeitraum 2021 lagen die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden mit 41,8 Mio. € 11,8% über dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2020 von 37,4 Mio. €. Die konzerninternen Umsätze stiegen von 762,6 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2020 um 4,7% auf 798,3 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2021 an. Insgesamt lagen die Value-add-Umsätze im Berichtszeitraum 2021 mit 840,1 Mio. € um 5,0% über dem Neunmonatsvergleichswert 2020 von 800,0 Mio. €. Die operativen Kosten im Segment Value-add lagen im Neunmonatszeitraum 2021 mit 724,5 Mio. € um 5,0% über den Vergleichszahlen des Neunmonatszeitraums 2020 von 689,9 Mio. €.

Das **Adjusted EBITDA Value-add** lag mit 115,6 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2021 5,0% über dem Vergleichswert von 110,1 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2020.

Im Geschäftsjahr 2021 haben wir unsere selektive Verkaufsstrategie weiter fortgesetzt. Wir weisen im **Segment Recurring Sales** alle Geschäftsaktivitäten für den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) aus. Im Neunmonatszeitraum 2021 privatisierten wir 2.367 Wohnungen (9M 2020: 1.883), davon 1.928 in Deutschland (9M 2020: 1.412) und 439 in Österreich (9M 2020: 471).

Im Segment Recurring Sales lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Neunmonatszeitraum 2021 mit 422,2 Mio. € 42,4% über dem Vergleichswert im Neunmonatszeitraum 2020 von 296,5 Mio. €; davon entfallen 321,6 Mio. € auf Verkäufe in Deutschland (9M 2020: 199,3 Mio. €) und 100,6 Mio. € auf Verkäufe in Österreich (9M 2020: 97,2 Mio. €). Im Segment Recurring Sales lagen die Vertriebskosten im Neunmonatszeitraum 2021 mit 14,0 Mio. € 40,0% über dem Vergleichswert im Neunmonatszeitraum 2020 von 10,0 Mio. €.

Das **Adjusted EBITDA Recurring Sales** lag im Berichtszeitraum 2021 mit 105,5 Mio. € um 40,9% über dem Vergleichswert im Neunmonatszeitraum 2020 von 74,9 Mio. €. Der **Verkehrswert-Step-up Recurring Sales** lag im Neunmonatszeitraum 2021 mit 39,5% unter dem Vorjahreswert (9M 2020: 40,1%).

Außerhalb des Segments Recurring Sales haben wir im Neunmonatszeitraum 2021 im Rahmen der Bestandsbereinigung 620 Wohneinheiten aus dem Portfolio **Non-core Disposals** (9M 2020: 829) mit Gesamterlösen in Höhe von

49,5 Mio. € (9M 2020: 154,7 Mio. €) veräußert. Der Verkehrswert-Step-up bei Non-core Disposals lag mit 50,7% im Berichtszeitraum 2021 über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums von 33,3%. Zu dem Anstieg haben einzelne Grundstücksverkäufe beigetragen.

Im Neunmonatszeitraum 2021 erwirtschaftete das **Segment Development** durch seine Bereiche Development to sell und Development to hold positive Ergebnisbeiträge in Deutschland, Österreich und Schweden und trug somit erneut zum erfolgreichen Wachstum von Vonovia bei.

Im Bereich **Development to sell** wurden im Neunmonatszeitraum 2021 580 Einheiten fertiggestellt (9M 2020: 381 Einheiten), davon 496 Einheiten in Deutschland (9M 2020: 381 Einheiten) und 84 Einheiten in Österreich (9M 2020: 0 Einheiten). Die Erlöse aus der Veräußerung lagen im Neunmonatszeitraum 2021 bei 328,8 Mio. € (9M 2020: 181,6 Mio. €), davon entfielen 174,3 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (9M 2020: 132,4 Mio. €) und 154,5 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (9M 2020: 49,2 Mio. €). Der resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug im Neunmonatszeitraum 2021 58,5 Mio. € (9M 2020: 36,6 Mio. €).

Im Bereich **Development to hold** wurden im Berichtszeitraum insgesamt 786 Einheiten (9M 2020: 1.056 Einheiten) fertiggestellt, davon 506 in Deutschland (9M 2020: 548 Einheiten), 154 Einheiten in Schweden (9M 2020: 125 Einheiten) und 126 Einheiten in Österreich (9M 2020: 383 Einheiten). Im Bereich Development to hold wurde im Neunmonatszeitraum 2021 ein Fair Value von 162,2 Mio. € (9M 2020: 225,8 Mio. €) erfasst. Dieser entfiel mit 96,5 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (9M 2020: 94,7 Mio. €), mit 21,4 Mio. € auf die Projektentwicklung in Schweden (9M 2020: 3,1 Mio. €) und mit 44,3 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (9M 2020: 128,0 Mio. €). Der Rohertrag für Development to hold belief sich im Neunmonatszeitraum 2021 auf 44,3 Mio. € (9M 2020: 44,3 Mio. €). Die operativen Kosten lagen im Neunmonatszeitraum 2021 mit 24,0 Mio. € um 86,0% über dem Vergleichswert von 12,9 Mio. €. Der Anstieg der operativen Kosten im Vergleich zum Vorjahr ist im Organisationsaufbau der BUWOG Deutschland begründet und den daraus resultierenden höheren Sach- und Personalkosten bzw. Geschäftsumlagen.

Das **Adjusted EBITDA** für das **Segment Development** lag im Neunmonatszeitraum 2021 mit 79,8 Mio. € um 16,0% über dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2020 von 68,8 Mio. €.

Im Neunmonatszeitraum stieg die führende Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft, der **Group FFO**, im Wesentlichen aufgrund des organischen Wachstums durch Neubau und Modernisierung sowie aufgrund des deutlich höheren Verkaufsergebnisses Recurring Sales um insgesamt 12,9%

von 1.015,9 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2020 auf 1.147,3 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2021 an. Maßgeblich trug dazu die positive Entwicklung des Adjusted EBITDA Total bei. Es stieg von 1.432,5 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2020 um 7,6 % auf 1.540,9 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2021 an. Darüber hinaus sind im Neunmonatszeitraum 2021 FFO-at-equity Effekte Deutsche Wohnen in Höhe von 25,6 Mio. € enthalten.

Die im **Adjusted EBITDA Total** eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Berichtszeitraum 2021 mit 26,0 Mio. € 7,9 % über dem Vergleichswert 9M 2020 von 24,1 Mio. €. Dazu haben im Wesentlichen Kosten im Rahmen des Deutsche Wohnen-Übernahmeangebots beigetragen, welche teilweise durch Erträge aus der Bewertung der Deutsche Wohnen-Aktien kompensiert wurden. Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

Sondereinflüsse

in Mio. €	9M 2020	9M 2021	Veränderung in %	12M 2020
Transaktionen*	5,4	21,5	>100	24,0
Personalbezogene Sachverhalte	12,1	0,3	-97,5	27,5
Geschäftsmodelloptimierung	10,0	7,8	-22,0	13,9
Forschung & Entwicklung	-	2,8	-	-
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	-3,4	-6,4	88,2	-3,9
Summe Sondereinflüsse	24,1	26,0	7,9	61,5

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

Überleitungsrechnungen

Das **Finanzergebnis** änderte sich von -312,7 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2020 auf -410,9 Mio. € im Neunmonatszeit-

raum 2021. Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO wie folgt ab:

Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

Mio. €	9M 2020	9M 2021	Veränderung in %	12M 2020
Zinserträge	17,5	4,9	-72,0	21,9
Zinsaufwendungen	-310,2	-280,5	-9,6	-411,4
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	-20,0	-135,3	>100	-46,0
Finanzergebnis*	-312,7	-410,9	31,4	-435,5
Anpassungen:				
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	20,0	135,3	>100	46,0
Effekte aus der Bewertung von Zins- und Währungsderivaten	42,4	-8,9	-	42,4
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	4,3	2,8	-34,9	6,2
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-47,5	-16,3	-65,7	-48,6
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	4,3	3,0	-30,2	6,2
Zinsertrag aus Bondemission	-11,9	-	-100,0	-11,9
Zinsabgrenzungen/Sonstige Effekte	36,0	33,4	-7,2	-6,0
Zinszahlungssaldo	-265,1	-261,6	-1,3	-401,2
Korrektur IFRS 16 Leasing	7,2	7,3	1,4	10,5
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	1,5	15,1	>100	2,4
Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern	5,4	-1,2	-	23,7
Korrektur Zinsabgrenzungen	-38,2	-27,1	-29,1	-15,5
Zinsaufwand FFO	-289,2	-267,5	-7,5	-380,1

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

Das **Periodenergebnis** im Neunmonatszeitraum 2021 lag bei 3.869,1 Mio. € im Vergleich zu 1.891,6 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2020. Das Ergebnis aus der Bewertung von

Investment Properties lag mit 5.073,0 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2021 deutlich über dem Vergleichswert von 1.830,2 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2020.

Überleitung Periodenergebnis/Group FFO

in Mio. €	9M 2020	9M 2021	Veränderung in %	12M 2020
Periodenergebnis	1.891,6	3.869,1	>100	3.340,0
Finanzergebnis*	312,7	410,9	31,4	435,5
Ertragsteuern	940,1	1.964,1	>100	1.674,4
Abschreibungen und Wertminderungen	66,4	255,8	>100	92,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-1.830,2	-5.073,0	>100	-3.719,8
EBITDA IFRS	1.380,6	1.426,9	3,4	1.822,4
Sondereinflüsse	24,1	26,0	7,9	61,5
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-4,1	46,1	-	-15,3
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-1,5	-15,0	>100	-2,4
Sonstiges (i.W. Non-core Disposals)	-35,0	-14,6	-58,3	-52,7
Zwischengewinne	24,1	27,2	12,9	33,5
Rohrertrag Development to hold	44,3	44,3	-	62,8
Adjusted EBITDA Total	1.432,5	1.540,9	7,6	1.909,8
Zinsaufwand FFO**	-289,2	-267,5	-7,5	-380,1
Laufende Ertragsteuern FFO	-35,6	-58,2	63,5	-52,4
Konsolidierung	-91,8	-93,5	1,9	-129,1
FFO-at-equity Effekt Deutsche Wohnen	-	25,6	-	-
Group FFO	1.015,9	1.147,3	12,9	1.348,2
Group FFO pro Aktie in €***	1,80	1,99	10,8	2,38

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

** Inkl. Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen.

*** Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.09.2020: 565.887.299, 30.09.2021: 575.257.327, 31.12.2020: 565.887.299.

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2020		30.09.2021	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	60.632,0	97,1	100.012,5	92,0
Kurzfristige Vermögenswerte	1.785,4	2,9	8.644,4	8,0
Aktiva	62.417,4	100,0	108.656,9	100,0
Eigenkapital	24.831,8	39,8	28.726,4	26,4
Langfristige Schulden	34.669,8	55,5	57.899,6	53,3
Kurzfristige Schulden	2.915,8	4,7	22.030,9	20,3
Passiva	62.417,4	100,0	108.656,9	100,0

Die Deutsche Wohnen SE wurde zusammen mit ihren Tochtergesellschaften (Deutsche Wohnen-Gruppe) zum 30. September 2021 erstmalig in den Vonovia Konzern-

abschluss mit einbezogen. Da der Zeitpunkt der Kontroll-erlangung mit dem Berichtsstichtag 30. September 2021 zusammenfällt, erfolgt die Einbeziehung nur in der Bilanz.

Das **Gesamtvermögen** des Konzerns stieg im Vergleich zum 31. Dezember 2020 entsprechend deutlich von 62.417,4 Mio. € um 46.239,5 Mio. € auf 108.656,9 Mio. €. Zu diesem Anstieg hat die Deutsche Wohnen-Gruppe mit 33,270,9 Mio. € beigetragen. Aufgrund der zeitlichen Nähe der Transaktion zum Abschlussstichtag ist die Kaufpreisallokation und damit einhergehend die Höhe des resultierenden Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 5,4 Mrd. € noch vorläufig.

Der Anstieg des langfristigen Vermögens betrifft die Investment Properties mit 33,5 Mrd. €, wovon 28,4 Mrd. € auf die Deutsche Wohnen entfallen. Geschäfts- oder Firmenwerte sowie Markenrechte machten unter Berücksichtigung der vorläufigen Werte 6,3% des Gesamtvermögens aus.

Durch die Einbeziehung der Deutsche Wohnen-Gruppe wird die Quarterback Immobilien AG als assoziiertes Unternehmen in den finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

Das kurzfristige Vermögen stieg einerseits durch die Einbeziehung der Ausleihung an die Quarterback Immobilien AG. Daneben stieg das kurzfristige Finanzanlagevermögen durch Geldanlagen und die Liquidität aufgrund der jüngsten Anleiheziehungen in Vorbereitung auf die Zahlung der Kaufpreisverpflichtungen.

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte stiegen von 164,9 Mio. € um 2.913,7 Mio. € auf 3.078,6 Mio. € und beinhalten im Wesentlichen die Teile des Portfolios, die an kommunale Berliner Wohnungsunternehmen veräußert wurden. Die flüssigen Mittel trugen mit einer Erhöhung von 613,3 Mio. € um 1.560,0 Mio. € auf 2.173,3 Mio. € zum Anstieg des Vermögens bei.

Zum 30. September 2021 betrug der **Gross Asset Value (GAV)** des Immobilienvermögens 95.743,3 Mio. €. Dies entspricht 88,1% des Gesamtvermögens im Vergleich zu 59.207,1 Mio. € oder 94,9% zum Jahresende 2020.

Der Anstieg des **Eigenkapitals** von 24.831,8 Mio. € um 3.894,6 Mio. € auf 28.726,4 Mio. € resultiert insbesondere aus dem Periodenergebnis in Höhe von 3.869,1 Mio. €. Gegenläufig wirkte sich die Bardividendenausschüttung in Höhe von 486,0 Mio. € aus. Durch die Akquisition von Deutsche Wohnen erhöhten sich die nicht beherrschenden

Anteile um 473,0 Mio. €. Hierbei handelt es sich um nicht beherrschende Anteile innerhalb der Deutsche Wohnen-Gruppe, die im Rahmen der Erstkonsolidierung übernommen wurden.

Die **Eigenkapitalquote** beträgt damit 26,4% im Vergleich zu 39,8% am Jahresende 2020. Durch den Ausweis einer Kaufpreisverbindlichkeit aus der Deutsche Wohnen-Akquisition, welche sich aus der Anwendung der Anticipated Acquisition Method ergibt, ist die Eigenkapitalquote zum aktuellen Berichtsstichtag verzerrt.

Die **Schulden** erhöhten sich durch die Einbeziehung der Deutsche Wohnen-Gruppe um 18,9 Mrd. € und weiterhin unter anderem durch die Anleiheplatzierungen vom 16. Juni 2021 über 4 Mrd. € und vom 26. August 2021 über 5 Mrd. € sowie die Begebung eines Green Bonds in Höhe von 600 Mio. € von 37,585,6 Mio. € um 42.344,9 Mio. € auf 79.930,5 Mio. €. Darin enthalten ist auch die Kaufpreisverbindlichkeit für noch nicht angediente Aktien der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 9,6 Mrd. €. Die Summe der originären Finanzschulden erhöhte sich um 21.899,1 Mio. €, wovon 15,719,6 Mio. € auf die Erhöhung der langfristigen originären Finanzschulden entfallen.

Die latenten Steuerschulden erhöhten sich um 7.112,0 Mio. €, auch durch die Fair-Value-Bewertung der Investment Properties.

Die kurzfristigen Schulden beinhalten mit rd. 12 Mrd. € die Kaufpreisverpflichtung aus dem öffentlichen Übernahmeangebot.

Nettovermögen

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

Zum 30. September 2021 lag der EPRA NTA mit 40.417,9 Mio. € um 13,9% über dem Wert zum Jahresende 2020 von 35.488,6 Mio. €. Der EPRA NTA entwickelt sich analog zum Anstieg des Eigenkapitals. Der EPRA NTA pro Aktie entwickelte sich von 62,71 € Ende 2020 auf 70,26 € zum Ende des Neunmonatszeitraums 2021.

Nettovermögensdarstellung (EPRA NTA)

in Mio. €	31.12.2020	30.09.2021	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	23.143,9	26.493,2	14,5
Latente Steuern auf Investment Properties*	10.466,7	15.111,2	44,4
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**	54,9	51,5	-6,2
Goodwill	-1.494,7	-6.739,1	>100
Immaterielle Vermögenswerte	-117,0	-145,9	24,7
Erwerbsnebenkosten*	3.434,8	5.647,0	64,4
EPRA NTA	35.488,6	40.417,9	13,9
EPRA NTA pro Aktie in €***	62,71	70,26	12,0

* Anteil für Hold-Portfolio.

** Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

*** Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 31.12.2020: 565.887.299, 30.09.2021: 575.257.327.

Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden kontinuierlich überprüft. Aufgrund der im 1. Halbjahr 2021 erkennbaren Marktdynamik wurde für drei Viertel des Portfolios eine neue Bewertung zum 30. Juni 2021 durchgeführt. Aufgrund der auch im 3. Quartal 2021 erkennbaren hohen Marktdynamik wurden zum 30. September 2021 weitere Wertsteigerungen erfasst. Dies führte zu einem Ergebnis aus Bewertung für den Neunmonatszeitraum 2021 in Höhe von 5.073,0 Mio. €. Darüber hinaus sind im Berichtszeitraum im Bau befindliche Gebäude für den Eigenbestand fertiggestellt worden. Damit geht die erstmalige Fair-Value-Bewertung der betreffenden Objekte einher, woraus für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2021 ein Bewertungseffekt in Höhe von 44,3 Mio. € (9M 2020: 44,3 Mio. €) resultierte.

Die zuvor beschriebenen Bewertungsmaßnahmen führten für die ersten neun Monate des Jahres 2021 zu einem Ergebnis aus Bewertung in Höhe von 5.073,0 Mio. € (9M 2020: 1.830,2 Mio. €).

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2020.

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	9M 2020	9M 2021
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	1.016,7	1.026,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.204,5	-8.625,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.402,0	9.161,5
Einfluss von Wechselkursänderungen	-1,3	-1,6
Zahlungsmittelveränderung im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-	-1,1
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.212,9	1.560,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	500,7	613,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	1.713,6	2.173,3

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** betrug 1.026,3 Mio. € für die ersten neun Monate 2021, im Vergleich zu 1.016,7 Mio. € für die ersten neun Monate 2020. Hierzu trugen ein verbessertes operatives Ergebnis sowie die Entwicklung des Nettoumlaufvermögens bei.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für die ersten neun Monate 2021 eine Nettoauszahlung in Höhe von 8.625,1 Mio. €. Diese ist ganz überwiegend geprägt durch den Erwerb der Anteile an der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 6.490,9 Mio. € (unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel). Darüber hinaus ist im Investitions-Cashflow eine Auszahlung von 999,9 Mio. € für Geldanlagen in Termingeldern und hochliquiden Geldmarktfonds enthalten, die aufgrund einer Ursprungslaufzeit von mehr als drei Monaten nicht als Zahlungsmitteläquivalent einzustufen sind. In den ersten neun Monaten 2021 betragen die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties 1.148,9 Mio. € (9M 2020: 1.183,2 Mio. €). Gegenläufig konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 481,3 Mio. € vereinnahmt werden (9M 2020: 435,7 Mio. €). Die Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte betragen 473,2 Mio. € in den ersten neun Monaten 2021 (9M 2020: 238,4 Mio. €).

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 2.165,7 Mio. € (9M 2020: 2.635,1 Mio. €) sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 12.314,3 Mio. € (9M 2020: 3.890,3 Mio. €). Die Auszahlungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf 203,8 Mio. € (9M 2020: 48,7 Mio. €). Die Zinszahlungen für die ersten neun Monate 2021 betragen 267,0 Mio. € (9M 2020: 272,2 Mio. €).

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug 1.560,0 Mio. €.

Finanzierung

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet gemäß Veröffentlichung vom 30. März 2021 unverändert für das Long-Term Corporate Credit Rating auf **BBB+** mit stabilem Ausblick und für das Short-Term Corporate Credit Rating auf A-2. Im Gleichklang dazu lautet die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen **BBB+**.

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

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

Die Vonovia SE hat ein sogenanntes **EMTN-Programm** (European Medium Term Notes Program) aufgelegt. Über dieses ursprünglich durch die Vonovia Finance B.V. aufge-

legte Programm besteht die Möglichkeit, jederzeit und kurzfristig ohne großen administrativen Aufwand Finanzmittel über Anleiheemissionen zu erlangen. Die auf 30 Mrd. € lautende und zuletzt am 3. Juni 2021 ergänzte Prospektunterlage ist jährlich zu aktualisieren und durch die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) zu genehmigen.

Vonovia hat zum Stichtag 30. September 2021 insgesamt ein Volumen in Höhe von 25,6 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 25,4 Mrd. € unter dem EMTN-Programm.

Vonovia hat über ihre niederländische Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. mit Wirkung zum 28. Januar 2021 eine bis Januar 2041 laufende EMTN-Anleihe in Höhe von 500,0 Mio. € begeben. Die Anleihe wird mit 1,00 % p. a. verzinst.

Die Berlin Hyp hat der Vonovia Finance B.V. eine besicherte Finanzierung über 200,0 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit zur Verfügung gestellt, die im Dezember 2020 unterzeichnet wurde und im Februar 2021 zur Auszahlung kam.

Die Deutsche Pfandbriefbank hat der Vonovia SE im März 2021 ein Schuldscheindarlehen über 100,0 Mio. € mit 2-jähriger Laufzeit herausgelegt.

Am 24. März 2021 hat die Vonovia SE einen Green Bond mit einem Volumen von insgesamt 600,0 Mio. € platziert. Die Anleihe wird mit 0,625 % verzinst und hat eine Laufzeit von 10 Jahren.

Morgan Stanley, Société Générale sowie die Bank of America haben der Vonovia SE am 5. August 2021 eine Brückenfinanzierung mit einer bis zu 2-jährigen Laufzeit im Rahmen der Akquisition von Deutsche Wohnen zur Verfügung gestellt, die zuletzt noch mit rund 17.000,0 Mio. € valutierte. Diese Brückenfinanzierung wurde von den genannten Banken syndiziert.

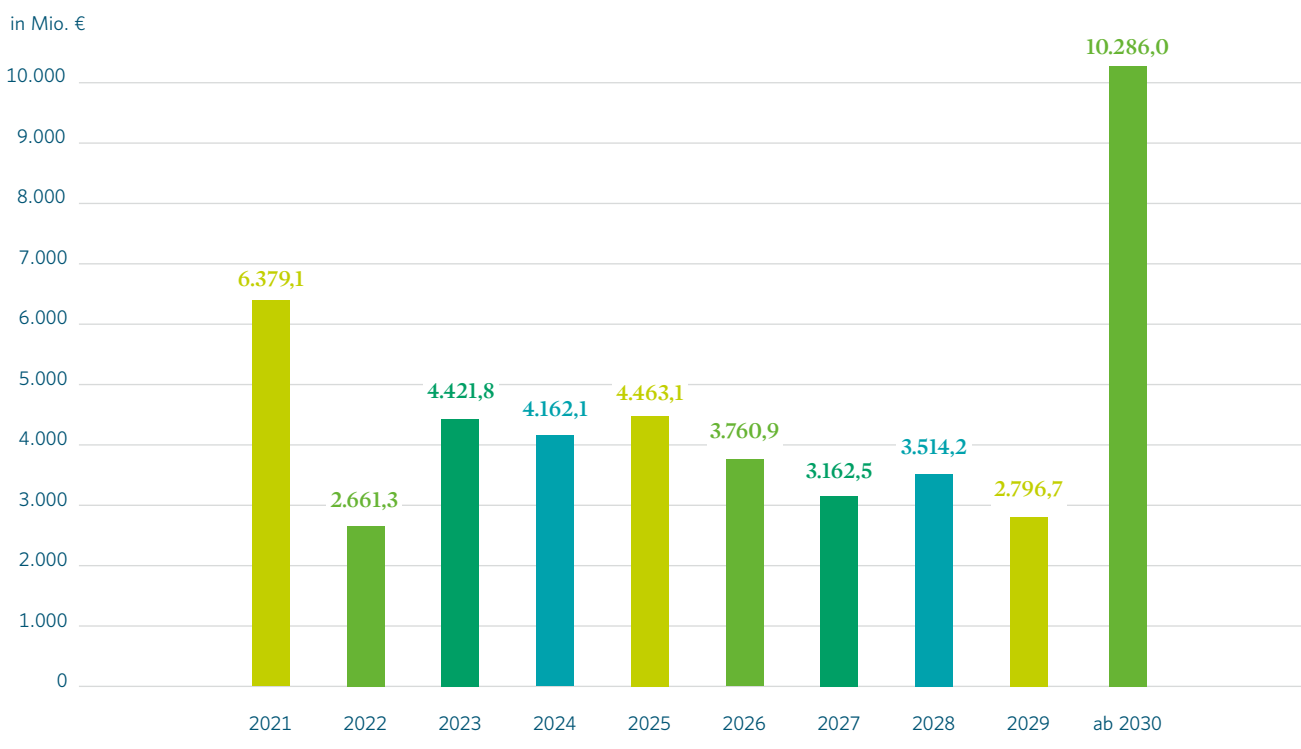
Am 16. Juni 2021 hat die Vonovia SE Anleihen über insgesamt 4.000,0 Mio. € platziert. Die unterschiedlichen Tranchen haben Laufzeiten von 3, 6, 8, 12 und 20 Jahren und einen durchschnittlichen Zins von 0,6875 % p. a.

Am 1. September 2021 wurden von der Vonovia SE Anleihen über insgesamt 5.000,0 Mio. € mit Laufzeiten von 2, 4,25, 7, 11 und 30 Jahren begeben, die mit durchschnittlich 0,49 % p. a. verzinst sind.

Im schwedischen Teilkonzern wurden im Laufe des 1. Quartals bis 3. Quartals 2021 Verbindlichkeiten in Höhe von rund 2.520,0 Mio. SEK (rund 250,0 Mio. €) planmäßig zurückgezahlt.

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 30. September 2021 wie folgt dar:

Fälligkeitsstruktur am 30.09.2021 (Nominalwerte)



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

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

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

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

in Mio. €	31.12.2020	30.09.2021	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	24.084,7	46.179,9	91,7
Fremdwährungseffekte	-18,9	-31,6	67,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-613,3	-3.173,2	>100
Net Debt	23.452,5	42.975,1	83,2
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-122,3	-60,1	-50,9
Bereinigtes Net Debt	23.330,2	42.915,0	83,9
Verkehrswert des Immobilienbestands	58.910,7	95.378,7	61,9
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	-	950,4	-
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	324,8	700,4	>100
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	59.235,5	97.029,5	63,8
LTV	39,4%	44,2%	4,8 pp

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtstichtag eingehalten.

in Mio. €	31.12.2020	30.09.2021	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	24.084,7	46.179,9	91,7
Summe Aktiva	62.417,4	108.656,9	74,1
LTV Bond Covenants	38,6%	42,5%	3,9 pp

Geschäftsausblick

Vonovia verzeichnet für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2021 trotz andauernder Corona-Pandemie eine gute Geschäftsentwicklung. Alle Geschäftssegmente entwickelten sich positiv.

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2021 wurde in Übereinstimmung mit den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt.

Unsere Prognose für 2021 basiert auf der für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung sowie mögliche Chancen und Risiken sowie potenzielle Auswirkungen der Corona-Pandemie berücksichtigt. Effekte aus der Akquisition von Deutsche Wohnen sind hierin nicht berücksichtigt. Die Prognose bezieht ferner die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein. Diese sind in den Kapiteln „Grundlagen des Konzerns“ und „Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche“ im Konzernlagebericht 2020 beschrieben.

Zum 30. September 2021 erfolgte die Erstkonsolidierung von Deutsche Wohnen. Damit gehen auch die Chancen und Risiken der Deutsche Wohnen-Gruppe auf Vonovia über. Da sich die Geschäftstätigkeiten von Deutsche Wohnen und Vonovia in den Grundzügen ähnlich sind, werden keine nennenswerten, neuen Risiken aus der Akquisition erwartet. Zusätzliche Risiken können sich gegebenenfalls aus dem hinzugekommenen Pflege-Bereich sowie aus der Beteiligung an der Quarterback Immobilien AG, über die wesentliche Teile des Projektentwicklungsgeschäftes von Deutsche Wohnen abgewickelt werden, ergeben. Im Rahmen des Integrationsprozesses werden die Chancen und Risiken von Deutsche Wohnen durch Vonovia detailliert bewertet und in das Risikomanagement von Vonovia überführt. Zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung sind nach aktueller Einschätzung durch die Akquisition von Deutsche Wohnen keine existenzbedrohenden oder für die Geschäftsentwicklung

bedrohliche Risiken für Vonovia erkennbar. Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen. Diese sind ebenfalls im Konzernlagebericht 2020 im Kapitel „Chancen und Risiken“ beschrieben. Zusätzliche Risiken können sich aus der bevorstehenden Novellierung der Heizkostenverordnung sowie aus der Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes zum 1. Juli 2021 ergeben.

Wir gehen davon aus, dass die Corona-Pandemie in allen Geschäftssegmenten weiterhin keine nennenswerten Auswirkungen auf die zukünftige Geschäftsentwicklung und damit auf die operativen und finanziellen Kennzahlen haben wird. Daher sehen wir auch kein Risiko eines langfristigen Lockdowns mehr.

Für 2021 erwarten wir eine weitere Steigerung der Segmenterlöse. Wir beobachten derzeit ferner eine stabile Nachfrage nach Mietwohnungen und keine negativen Effekte auf die Verkehrswerte durch die Corona-Pandemie.

Vonovia erwartet, dass alle Geschäftssegmente zum Anstieg des Adjusted EBITDA Total sowie des Group FFO beitragen werden. Die größten absoluten Zuwächse sind für die Segmente Rental und Development prognostiziert.

Weiterhin erwarten wir 2021 eine Steigerung unseres Unternehmenswerts und einen moderaten Anstieg des EPRA NTA pro Aktie ohne Berücksichtigung weiterer marktbedingter Wertveränderungen. Erste vorläufige Indikationen lassen einen Effekt aus der Bewertung von Investment Properties sowie der Aktivierung von Modernisierungskosten zwischen insgesamt 1,8 Mrd. € bis 2,6 Mrd. € im Vergleich zum 30. September 2021 erwarten.

Die positive Entwicklung des Sustainability Performance Indexes (SPI) wird mit der aktuellen Prognose weiterhin bestätigt. Wir erwarten, dass sich das hohe Niveau der Kundenzufriedenheit fortsetzt. Die Reduzierung der CO₂-Intensität gestaltet sich besser als erwartet.

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

	Ist 2020	Prognose 2021	Prognose 2021 Zwischenbericht H1 2021	Prognose 2021 Zwischenbericht Q3 2021
Segmenterlöse Total	4,4 Mrd. €	4,9-5,1 Mrd. €	4,9-5,1 Mrd. €	4,9-5,1 Mrd. €
EPRA NTA pro Aktie*	62,71 €	ausgesetzt	ausgesetzt	ausgesetzt
Adjusted EBITDA Total	1.909,8 Mio. €	1.975-2.025 Mio. €	2.055-2.105 Mio. €	Im Bereich oberes Ende 2.055-2.105 Mio. €
Group FFO	1.348,2 Mio. €	1.415-1.465 Mio. €	1.465-1.515 Mio. €	1.520-1.540 Mio. €
Group FFO pro Aktie*	2,38 €	ausgesetzt	ausgesetzt	ausgesetzt
Nachhaltigkeits-Performance-Index	-	-100%	-105%	-105%
Segmenterlöse Rental	2.285,9 Mio. €	2,3-2,4 Mrd. €	2,3-2,4 Mrd. €	2,3-2,4 Mrd. €
Organische Mietsteigerung	3,1%	Steigerung um -3,0-3,8%**	Steigerung um -3,8%	Steigerung um -3,8%
Modernisierung und Neubau	1.343,9 Mio. €	1,3-1,6 Mrd. €	1,3-1,6 Mrd. €	1,3-1,6 Mrd. €
Anzahl verkaufter Einheiten Recurring Sales	2.442	-2.500	-2.800	-2.800
Verkehrswert Step-up Recurring Sales	39,6%	-30%	>35%	>35%

* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

** Je nach Nichtgültigkeit/Gültigkeit des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoGBln) per Ende 2021 erwarteten wir die Mietsteigerung am oberen/unteren Ende der Prognose.

Bochum, den 27. Oktober 2021

Der Vorstand