



# Zwischen- mitteilung Q3

Januar – September

VONOVIA

# Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	9M 2021*	9M 2022	Veränderung in %	12M 2021*
Segmenterlöse Total	3.517,0	4.619,7	31,4	5.179,9
Adjusted EBITDA Total	1.540,5	2.110,1	37,0	2.254,4
Adjusted EBITDA Rental	1.239,6	1.247,2	0,6	1.639,4
Adjusted EBITDA Value-add	115,6	115,9	0,3	148,8
Adjusted EBITDA Recurring Sales	105,5	104,3	-1,1	114,0
Adjusted EBITDA Development	79,8	112,8	41,4	187,7
Adjusted EBITDA Deutsche Wohnen	-	529,9	-	164,5
Group FFO**	1.168,9	1.577,8	35,0	1.694,4
davon entfallen auf Anteilseigner von Vonovia	1.123,1	1.515,8	35,0	1.616,0
davon entfallen auf Hybridkapitalgeber von Vonovia	30,0	-	-100,0	38,4
davon entfallen auf nicht beherrschende Anteilseigner	15,8	62,0	>100	40,0
Group FFO nach nicht beherrschenden Anteilseignern	1.153,1	1.515,8	31,5	1.654,4
Group FFO pro Aktie in €**	1,90	1,98	4,2	2,18
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	5.073,0	3.137,6	-38,2	7.393,8
EBT****	5.833,2	3.379,7	-42,1	5.092,0
Periodenergebnis****	3.869,1	2.211,7	-42,8	2.440,5
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	1.026,3	1.488,9	45,1	1.823,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-8.625,1	923,2	-	-19.115,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	9.161,5	-2.483,0	-	18.125,0
Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen	1.355,1	1.755,3	29,5	2.185,6
davon Instandhaltung	453,5	467,1	3,0	666,4
davon Modernisierung	547,8	518,8	-5,3	758,6
davon Neubau	353,8	345,1	-2,5	526,6
davon Deutsche Wohnen	-	424,3	-	234,0

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €	31.12.2021	30.09.2022	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	97.845,3	99.238,9	1,4
EPRA NTA***	48.640,8	49.771,2	2,3
EPRA NTA pro Aktie in €**	62,63	62,54	-0,2
LTV in %****	45,4	43,4	-2,0 pp

Nichtfinanzielle Kennzahlen	9M 2021	9M 2022	Veränderung in %	12M 2021
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	639.878	621.396	-2,9	636.507
davon eigene Wohnungen	568.451	549.010	-3,4	565.334
davon Wohnungen Dritter	71.427	72.386	1,3	71.173
Anzahl erworbener Einheiten	154.918	910	-99,4	155.145
Anzahl verkaufter Wohnungen	2.987	18.368	>100	6.870
davon Recurring Sales	2.367	1.711	-27,7	2.747
davon Non-core Disposals	620	4.871	>100	723
davon Deutsche Wohnen	-	11.786	-	3.400
Anzahl neu gebauter Wohnungen	1.366	1.543	13,0	2.200
davon für den eigenen Bestand	786	816	3,8	1.373
davon für den Verkauf an Dritte	580	636	9,7	827
davon Deutsche Wohnen	-	91	-	-
Leerstandsquote in %	2,7	2,1	-0,6 pp	2,2
Monatliche Ist-Miete in €/m <sup>2</sup>	7,34	7,47	1,8	7,33
Mietsteigerung organisch in %	3,5	3,3	-0,2 pp	3,8
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. September/31. Dezember)	16.051	15.851	-1,2	15.871

\* Vorjahreswerte an neue Adjusted EBITDA-Definition (ohne Ergebnisse aus at-equity-Beteiligungen) angepasst.

\*\* Basierend auf der neuen Definition 2022, somit ohne Eliminierung IFRS 16-Effekt, davon-Ausweis inkl. nicht beherrschende Anteilseigner Deutsche Wohnen, Group FFO pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien, 9M 2021 Vorjahreswerte TERP-adjusted (1,067).

\*\*\* Basierend auf der neuen Definition für 2022, somit ohne Hinzurechnung von Erwerbsnebenkosten. EPRA NTA pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien. 2021 angepasst nach Finalisierung PPA Deutsche Wohnen.

\*\*\*\*2021 angepasst nach Finalisierung PPA Deutsche Wohnen.

# Inhalt

## **Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten 2022**

- 2 Im Überblick
- 4 Vonovia SE am Kapitalmarkt
- 6 Wirtschaftliche Entwicklung  
in den ersten neun Monaten 2022
- 19 Geschäftsausblick

## **Verkürzter Konzernzwischenabschluss**

- 22 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 23 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 24 Konzernbilanz
- 26 Konzern-Kapitalflussrechnung

## **Informationen**

- 28 Bestandsinformationen
- 30 Finanzkalender, Kontakt

# Geschäfts- entwicklung in den ersten neun Monaten 2022

## Im Überblick

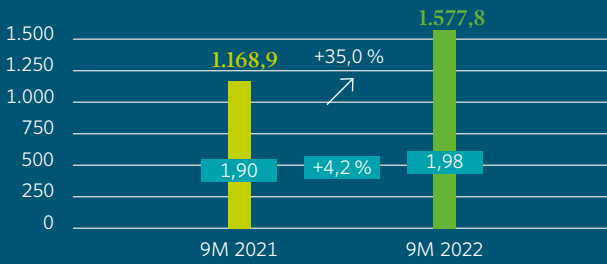
- > Faktisch Vollvermietung mit Leerstandsquote von 2,1 %; damit stabile Cashflows als Geschäftsgrundlage.
- > Innenfinanzierung geplanter Investitionen ohne weiteren Refinanzierungsbedarf.
- > Weiterhin hohe Kundenzufriedenheitswerte.

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

## Nachhaltige Ertragskraft

### Group FFO\*

in Mio. €



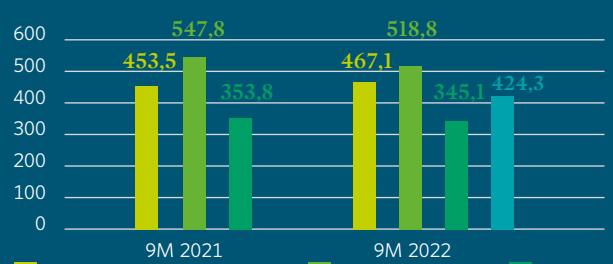
■ Group FFO pro Aktie (€) 2021 TERP-adjusted

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

## Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistung

### Investitionen

in Mio. €

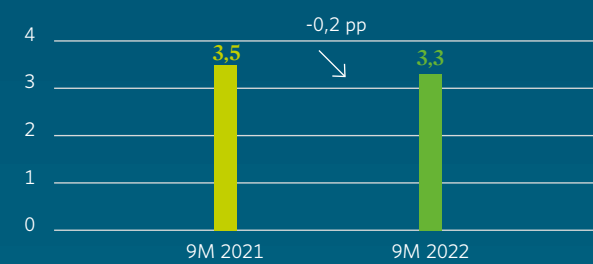


■ Instandhaltung & Substanz ■ Modernisierung ■ Deutsche Wohnen

## Organisches Mietwachstum

### Mietsteigerung organisch

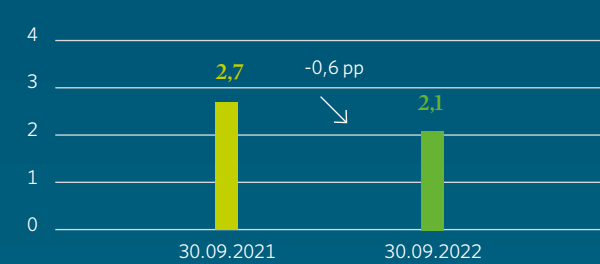
in %



## Leerstand

### Leerstandsquote

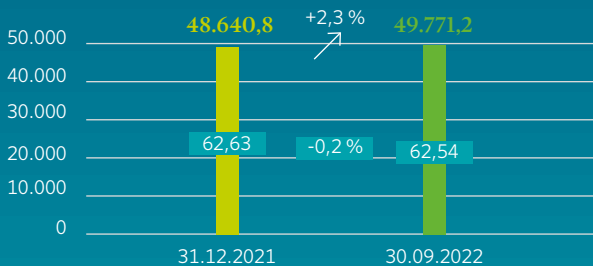
in %



## Nettovermögen

### EPRA NTA\*

in Mio. €



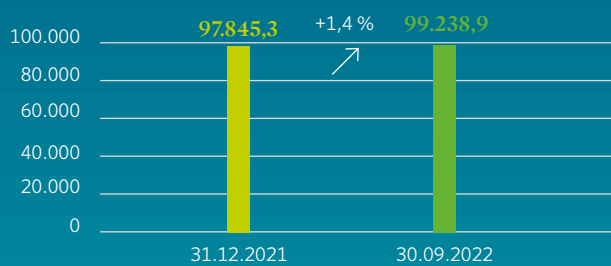
■ EPRA NTA pro Aktie

\* Basierend auf der neuen Definition für 2022 ohne Hinzurechnung von Erwerbsnebenkosten. 2021 angepasst nach Finalisierung PPA Deutsche Wohnen.

## Verkehrswert des Immobilienbestands

### Verkehrswert

in Mio. €





# Vonovia SE am Kapitalmarkt

## Die Vonovia Aktie

Nach dem Ausbruch des Ukraine-Kriegs im Februar 2022 zeigen sich an den internationalen Kapitalmärkten weiterhin die Sorgen der Anleger bezüglich hoher Inflationsraten, steigender Zinsen, der Verlangsamung des wirtschaftlichen Wachstums sowie des Rezessionsrisikos. In diesem Umfeld kam es wenig überraschend zu einer negativen Performance in nahezu allen Branchen: DAX -24%; EURO STOXX 50 -23%; EPRA Europe -41%.

Die Vonovia Aktie verlor in diesem äußerst schwierigen Gesamtmarkt überdurchschnittlich und notierte am Ende des 3. Quartals bei 22,21 €. Die negative Entwicklung des 3. Quartals knüpfte an das 2. Quartal an und es zeigte sich auch weiterhin im Wesentlichen die enge negative Korrelation mit Renditen auf Staatsanleihen. Ebenso waren die gestiegenen Zinsen und die daraufhin vom Kapitalmarkt befürchteten Auswirkungen auf Erträge und Immobilienwerte wohl maßgeblich für die rückläufige Performance.

Wir beobachten ein zunehmendes Auseinanderlaufen der Kapitalmarkterwartung einerseits und der weiterhin stabilen Entwicklung am Wohnimmobilienmarkt andererseits. Während der Kapitalmarkt eine massive Korrektur einzupreisen scheint, erweisen sich die Wohnungsmärkte, in denen wir aktiv sind, weiterhin als robust.

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

Die Marktkapitalisierung betrug zum 30. September 2022 rund 17,7 Mrd. €.

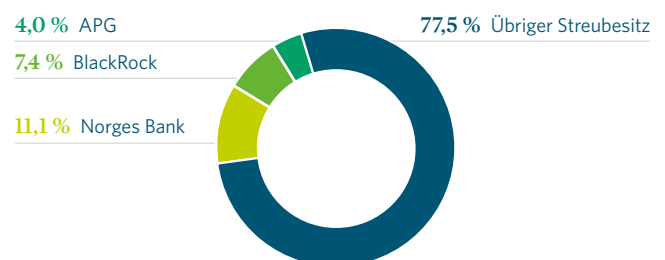
## Aktionärsstruktur

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 2022 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 88,9%. Die zugrunde liegenden [Stimmrechtsmitteilungen](#) sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie online.

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

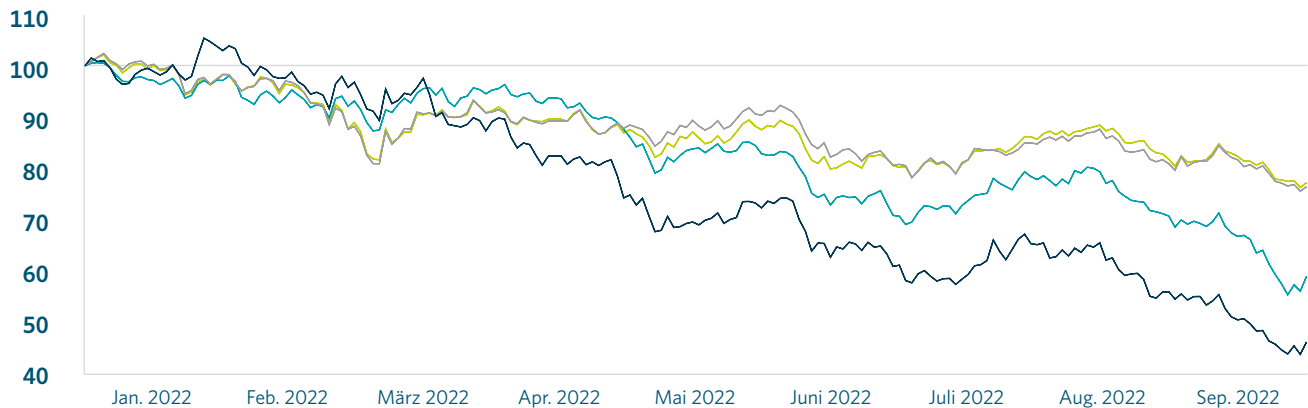
### Wesentliche Anteilseigner (per 30. September 2022)



## Entwicklung des Aktienkurses

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

Quelle: FactSet



## Capital Markets Day

Nach zweijähriger, coronabedingter Pause fand am 27. September 2022 der siebte von Vonovia durchgeführte Capital Markets Day in Bochum statt. Mit Schwerpunkt auf dem ökologischen Aspekt des Megatrends Nachhaltigkeit haben wir mit ca. 50 Investoren und Analysten insbesondere die Themen „Internet of Things“, Dekarbonisierungstool sowie die Energiezentrale der Zukunft näher beleuchtet. Abgeschlossen haben wir den Capital Markets Day mit einer Property Tour in Bochum. Die Präsentationen, die im Zuge des Capital Markets Day gehalten wurden, stehen online zum [Download](#) bereit.

## Investor-Relations-Aktivitäten

Die Vonovia SE pflegt einen transparenten und kontinuierlichen Dialog mit ihren Aktionären und potenziellen Investoren. Auch im Jahr 2022 führen wir unsere Roadshows und Gespräche weiter fort; sowohl virtuell als auch physisch. Vonovia hat in den ersten neun Monaten 2022 an insgesamt 24 Investorenkonferenztagen teilgenommen und 14 Roadshowtage durchgeführt.

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

Wir werden auch weiterhin unsere offene Kommunikation gegenüber dem Kapitalmarkt fortsetzen. Diverse Road-

shows, Konferenzen sowie die Teilnahme an Anlegerforen sind bereits geplant und können dem Finanzkalender auf unserer [Investor-Relations-Webseite](#) entnommen werden.

## Analysteneinschätzungen

Per 30. September 2022 verfassten 24 internationale Analysten Research-Studien über Vonovia. Der durchschnittliche Zielkurs lag bei 42,70 €. Es sprachen 75 % eine Kaufempfehlung, 21 % eine Halten-Empfehlung sowie 4 % eine Verkaufsempfehlung aus.

## Informationen zur Aktie (Stand 30. September 2022)

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €   14,71 €*
Gesamtaktienanzahl	795.849.997
Grundkapital	795.849.997 €
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, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe und GPR 250 World

\* TERP-adjusted.

# Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten neun Monaten 2022

## Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Der Anstieg der Zinsen und der Inflationsraten, mit verursacht durch den Ukraine-Krieg, stellt in Kombination mit der Verunsicherung an den Rohstoffmärkten und den nach wie vor gestörten Lieferketten ein hochkomplexes Umfeld für die Unternehmensführung dar.

Das operative Geschäft verlief insgesamt plangemäß stabil. Dabei waren moderate Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und der Corona-Pandemie in einzelnen Bereichen spürbar. Diese Auswirkungen zeigten sich vor allem bei der Rohstoffbeschaffung und den Energiekosten.

Am 30. September 2022 waren die Bestände von Vonovia mit einer Leerstandsquote von 2,1% nahezu voll vermietet. Der Kundenzufriedenheitsindex CSI konnte im 3. Quartal 2022 gesteigert werden und lag 0,5 Prozentpunkte über dem Wert des Vorquartals. Im Einjahresvergleich ergibt sich eine Erhöhung um 2,2 Prozentpunkte.

Die hohen Kundenzufriedenheitswerte bestätigen unsere Anstrengungen in der Bewirtschaftung und bilden mit der niedrigen Leerstandsquote ein solides Fundament für unser Geschäft. Gleichzeitig bedeutet dies auch stabile Cashflows und damit eine stabile Basis für die Erträge aus unseren Immobilien.

Die Überzeugung, dass die Herausforderungen durch die Megatrends weiterhin Bestand haben und sich in der Wohnungswirtschaft am besten in Quartierszusammenhängen lösen lassen, ist unverändert gültig.

Folgerichtig besteht der wesentliche Teil des Portfolios in Deutschland aus Quartieren, die wir als Urban Quarters gruppiert haben. Bei den übrigen Bestandsgebäuden handelt es sich im Wesentlichen um kleinere Gebäudeansammlungen und Solitärbestände, die wir als Urban Clusters zusammengefasst haben. Auch wenn es sich hier im Gegensatz zu Urban Quarters nicht um ganze Siedlungszusammenhänge

handelt, kommen auch bei Urban Clusters die langfristigen Asset- und Property-Management-Strategien auf Basis unserer operativen Plattform zum Tragen.

Aus der aktuellen Portfolioanalyse wurde neben dem Verkaufsportfolio für nicht-strategische Bestände (Non-core Disposals) und der Einzelprivatisierung innerhalb des Strategic Clusters (Recurring Sales) ein weiteres Verkaufsportfolio aus MFH-Beständen geschaffen, die primär der Innenfinanzierung dienen sollen.

Infolge des Zinsanstiegs kam es zu einem weiteren Anstieg der Kapitalkosten, sodass Wertberichtigungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte sowie die Markenrechte des Pflegebereichs in Höhe von 122,0 Mio. € (Wert inkl. finaler PPA-Anpassungen) bereits im 2. Quartal 2022 vorgenommen wurden. Darüber hinaus wurden bis zum 30. September 2022 at-equity-Beteiligungen in Höhe von 330,7 Mio. € wertberichtigt. Gegenläufig führte der gestiegene Diskontierungszinssatz für die Bewertung der Pensionsrückstellungen zu versicherungsmathematischen Gewinnen.

Im 2. Quartal 2022 wurden zwei Bonds über jeweils 500 Mio. € zurückgeführt, davon einer vorzeitig. Darüber hinaus wurden planmäßig Commercial Paper in Höhe von weiteren 500 Mio. € zurückgeführt.

Die Arbeiten zur Integration von Deutsche Wohnen wurden im 3. Quartal 2022 planmäßig fortgeführt. Nach der gesellschaftsrechtlichen Absicherung der Maßnahmen und der Feinplanung der eigentlichen Integrationsarbeiten wurden im 3. Quartal 2022 bereits erste systemseitige Integrations-tests und Vorbereitungsmaßnahmen durchgeführt.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 29. April 2022 wurde für das Geschäftsjahr 2021 eine Dividende in Höhe von 1,66 € pro Aktie beschlossen. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem Plus von 0,08 € - unter Berücksichtigung der durch die Kapitalerhöhung im Zuge der Übernahme von Deutsche Wohnen gestiegenen Anzahl der Aktien.



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 47,85% der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 19.252.608 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft mit einem Gesamtbetrag von 616.815.055,10 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 672.336.610,64 €.

## Ertragslage

### Überblick

Bei der Analyse der Zahlen für den Neunmonatszeitraum 2022 ist zu berücksichtigen, dass nur eine eingeschränkte Vorjahresvergleichbarkeit gegeben ist, da das Zahlenwerk von Deutsche Wohnen erst seit dem 30. September 2021 in den Vonovia Konzernabschluss einbezogen ist. Aufgrund des geringen Steuerungseinflusses von Vonovia auf die operativen Ergebnisse der nach der Equity-Methode einbezogenen

Unternehmen werden ab der Berichtsperiode 30. September 2022 die Ergebnisbestandteile dieser Gesellschaften nicht mehr in die steuerrungsrelevanten Größen Adjusted EBITDA Total und Group FFO einbezogen. Die entsprechenden Vorjahresangaben wurden angepasst.

Im Neunmonatszeitraum 2022 haben sich moderate Auswirkungen des Ukraine-Kriegs, insbesondere bei den Energie- und Baukosten, im Zwischenabschluss niedergeschlagen. Geringfügige Auswirkungen zeigte auch die weiterhin anhaltende Corona-Pandemie, insbesondere im Value-add-Segment.

Insgesamt verzeichnete Vonovia im Neunmonatszeitraum 2022 eine stabile Geschäftsentwicklung.

Per 30. September 2022 beschäftigte Vonovia 15.851 Mitarbeiter (30.09.2021: 16.051).

Im Vonovia Konzern stiegen die **Segmenterlöse Total** von 3.517,0 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2021 um 31,4% auf 4.619,7 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2022. Zu diesem Anstieg hat im Wesentlichen Deutsche Wohnen mit einem Volumen in Höhe von 906,9 Mio. € im Jahr 2022 beigetragen.

### Segmenterlöse Total

in Mio. €	9M 2021	9M 2022	Veränderung in %	12M 2021
Mieteinnahmen Konzern	1.764,7	2.367,2	34,1	2.571,9
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung, soweit nicht in den operativen Kosten Rental verrechnet	40,8	316,8	>100	141,7
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, soweit diese auf Recurring Sales (inkl. Deutsche Wohnen) entfallen	422,2	392,6	-7,0	477,2
Interne Erlöse Value-add	798,3	851,5	6,7	1.107,2
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	328,8	486,9	48,1	519,6
Fair Value Development to hold (inkl. Deutsche Wohnen)	162,2	204,7	26,2	362,3
<b>Segmenterlöse Total</b>	<b>3.517,0</b>	<b>4.619,7</b>	<b>31,4</b>	<b>5.179,9</b>

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

## Group FFO

in Mio. €	9M 2021*	9M 2022	Veränderung in %	12M 2021*
Segmenterlöse Rental	1.762,7	1.789,0	1,5	2.361,6
Aufwendungen für Instandhaltung	-245,3	-250,5	2,1	-332,7
Operative Kosten Rental	-277,8	-291,3	4,9	-389,5
<b>Adjusted EBITDA Rental</b>	<b>1.239,6</b>	<b>1.247,2</b>	<b>0,6</b>	<b>1.639,4</b>
Segmenterlöse Value-add	840,1	916,5	9,1	1.165,8
davon externe Erlöse	41,8	65,0	55,5	58,6
davon interne Erlöse	798,3	851,5	6,7	1.107,2
Operative Kosten Value-add	-724,5	-800,6	10,5	-1.017,0
<b>Adjusted EBITDA Value-add</b>	<b>115,6</b>	<b>115,9</b>	<b>0,3</b>	<b>148,8</b>
Segmenterlöse Recurring Sales	422,2	378,6	-10,3	477,0
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-302,7	-263,1	-13,1	-343,7
<b>Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales</b>	<b>119,5</b>	<b>115,5</b>	<b>-3,3</b>	<b>133,3</b>
Vertriebskosten Recurring Sales	-14,0	-11,2	-20,0	-19,3
<b>Adjusted EBITDA Recurring Sales</b>	<b>105,5</b>	<b>104,3</b>	<b>-1,1</b>	<b>114,0</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	328,8	456,7	38,9	503,7
Herstellkosten Development to sell	-270,3	-362,9	34,3	-367,2
<b>Rohrertrag Development to sell</b>	<b>58,5</b>	<b>93,8</b>	<b>60,3</b>	<b>136,5</b>
Fair Value Development to hold	162,2	170,3	5,0	362,3
Herstellkosten Development to hold**	-117,9	-129,3	9,7	-277,4
<b>Rohrertrag Development to hold</b>	<b>44,3</b>	<b>41,0</b>	<b>-7,4</b>	<b>84,9</b>
Mieterlöse Development	1,0	1,7	70,0	1,8
Operative Kosten Development	-24,0	-23,7	-1,3	-35,5
<b>Adjusted EBITDA Development</b>	<b>79,8</b>	<b>112,8</b>	<b>41,4</b>	<b>187,7</b>
<b>Adjusted EBITDA Deutsche Wohnen</b>	<b>-</b>	<b>529,9</b>	<b>-</b>	<b>164,5</b>
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>1.540,5</b>	<b>2.110,1</b>	<b>37,0</b>	<b>2.254,4</b>
Zinsaufwand FFO	-267,5	-361,9	35,3	-397,7
Laufende Ertragsteuern FFO	-58,2	-97,3	67,2	-65,2
Konsolidierung***	-45,9	-73,1	59,3	-97,1
<b>Group FFO</b>	<b>1.168,9</b>	<b>1.577,8</b>	<b>35,0</b>	<b>1.694,4</b>
<b>Group FFO nach nicht beherrschenden Anteilseignern</b>	<b>1.153,1</b>	<b>1.515,8</b>	<b>31,5</b>	<b>1.654,4</b>

\* Vorjahreswerte an neue Adjusted EBITDA-Definition (ohne Ergebnisse aus at-equity-Beteiligungen) angepasst, Anpassungen Adjusted EBITDA Total/Group FFO 9M 2021: 0,4 Mio. €, 12M 2021: 14,9 Mio. €.

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

\*\*\* Basierend auf der neuen Definition 2022 ohne Eliminierung IFRS 16-Effekt, davon Zwischengewinne 9M 2022: -22,4 Mio. € (9M 2021: -27,2 Mio. €), 12M 2021: -37,8 Mio. €, Rohrertrag Development to hold 9M 2022: -41,0 Mio. € (9M 2021: -44,3 Mio. €), 12M 2021: -84,9 Mio. €, 9M und 12M 2021: FFO-at-equity-Effekt Deutsche Wohnen: 25,6 Mio. €.

Ende September 2022 bewirtschaftete Vonovia ein Portfolio (inklusive Deutsche Wohnen) von 549.010 eigenen Wohnungen (30.09.2021: 568.451), 163.727 Garagen und Stellplätzen (30.09.2021: 170.147) sowie 8.858 gewerblichen Einheiten (30.09.2021: 9.365). Hinzu kommen 72.386 Wohneinheiten (30.09.2021: 71.427), die im Auftrag Dritter bewirtschaftet werden.

### Erörterung der Ertragslage nach Segmenten

#### **Segment Rental**

Ende September 2022 war der Wohnungsbestand im Segment Rental bei einer Leerstandsquote in Höhe von 2,2 % (30. September 2021: 2,7 %) weiterhin nahezu voll vermietet.

Die Segmenterlöse Rental stiegen im Neunmonatszeitraum 2022 im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen durch organisches Wachstum aufgrund von Neubau und Modernisierung auch unter Berücksichtigung des Anfang 2022 abgegangenen Berlin-Portfolios insgesamt um 1,5 % (9M 2021: 3,3 %) auf 1.789,0 Mio. € an. Von den Segmenterlösen Rental entfielen im Berichtszeitraum 2022 1.439,4 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (9M 2021: 1.414,7 Mio. €), 267,6 Mio. € auf Mieteinnahmen in Schweden (9M 2021: 266,6 Mio. €) sowie 82,0 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (9M 2021: 81,4 Mio. €).

Die **organische Mietsteigerung** (zwölf Monate rollierend) betrug insgesamt 3,3 % (3,5 % per 30.09.2021). Die aktuelle marktbedingte Mietsteigerung betrug 1,0 % (1,1 % per 30.09.2021) und die Steigerung aus Wohnwertverbesserungen ergab weitere 1,6 % (1,8 % per 30.09.2021). Insgesamt ergibt dies eine **Like-for-like-Mietsteigerung** in Höhe von 2,6 % (2,9 % per 30.09.2021). Zudem trugen Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen mit 0,7 % (0,6 % per 30.09.2021) zur organischen Mietsteigerung bei.

Per Ende September 2022 lag die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Segment Rental bei 7,47 € pro m<sup>2</sup> (ohne Deutsche Wohnen) gegenüber 7,34 € pro m<sup>2</sup> per Ende September 2021. Im deutschen Portfolio lag die monatliche Ist-Miete Ende September 2022 bei 7,33 € pro m<sup>2</sup> (30.09.2021: 7,14 € pro m<sup>2</sup>), im schwedischen Portfolio bei 9,93 € pro m<sup>2</sup> (30.09.2021: 10,34 € pro m<sup>2</sup>) sowie im österreichischen Portfolio bei 5,05 € pro m<sup>2</sup> (30.09.2021: 4,87 € pro m<sup>2</sup>). Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar. Das heißt, dass Betriebs- und Heizkosten sowie Wasserversorgung in den Mieteinnahmen enthalten sind. In den Mieteinnahmen der österreichischen Immobilienbestände sind zudem Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB) berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2022 haben wir unsere Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsstrategie fortgesetzt. Die nachfolgende Übersicht stellt Details zu Instandhaltung, Modernisierung und Neubau dar.

### **Instandhaltung, Modernisierung, Neubau**

in Mio. €	9M 2021	9M 2022	Veränderung in %	12M 2021
Aufwendungen für Instandhaltung	245,3	250,5	2,1	332,7
Substanzwahrende Investitionen	208,2	216,6	4,0	333,7
<b>Instandhaltungsleistungen</b>	<b>453,5</b>	<b>467,1</b>	<b>3,0</b>	<b>666,4</b>
Modernisierungsmaßnahmen	547,8	518,8	-5,3	758,6
Neubau (to hold)	353,8	345,1	-2,5	526,6
<b>Modernisierungs- und Neubauleistungen</b>	<b>901,6</b>	<b>863,9</b>	<b>-4,2</b>	<b>1.285,2</b>
<b>Instandhaltungs-/Modernisierungs-/Neubauleistung Deutsche Wohnen</b>	<b>-</b>	<b>424,3</b>	<b>-</b>	<b>234,0</b>
<b>Gesamtsumme Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen</b>	<b>1.355,1</b>	<b>1.755,3</b>	<b>29,5</b>	<b>2.185,6</b>

Die operativen Kosten im Segment Rental lagen im Neunmonatszeitraum 2022 mit 291,3 Mio. € um 4,9 % über den Vergleichszahlen des Neunmonatszeitraums 2021 von 277,8 Mio. €. Dazu haben insbesondere höhere Verwaltungskosten beigetragen. Insgesamt lag das **Adjusted EBITDA**

**Rental** mit 1.247,2 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2022 0,6 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 1.239,6 Mio. €.

### Segment Value-add

Das **Segment Value-add** war weiterhin geringfügig von der Corona-Pandemie sowie von Kostensteigerungen bedingt durch den Ukraine-Krieg beeinflusst. Insgesamt lagen die Value-add-Umsätze im Berichtszeitraum 2022 mit 916,5 Mio. € um 9,1 % über dem Neunmonatsvergleichswert 2021 von 840,1 Mio. €. Im Neunmonatszeitraum 2022 lagen die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden mit 65,0 Mio. € bzw. 55,5 % über dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2021 von 41,8 Mio. €, im Wesentlichen bedingt durch den Energievertrieb. Die konzerninternen Umsätze stiegen von 798,3 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2021 um 6,7 % auf 851,5 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2022 an.

Die operativen Kosten im Segment Value-add lagen im Neunmonatszeitraum 2022 mit 800,6 Mio. € um 10,5 % über den Vergleichszahlen des Neunmonatszeitraums 2021 von 724,5 Mio. €. Dazu trugen insbesondere gestiegene Energiekosten, höhere Baukosten sowie höhere Fremdleistungen bei.

Das **Adjusted EBITDA Value-add** lag mit 115,9 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2022 0,3 % über dem Vergleichswert von 115,6 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2021.

### Segment Recurring Sales

Im **Segment Recurring Sales** lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Neunmonatszeitraum 2022 mit 378,6 Mio. € bzw. 10,3 % volumenbedingt mit 1.711 Wohnungsverkäufen (9M 2021: 2.367), davon 1.314 in Deutschland (9M 2021: 1.928) und 397 in Österreich (9M 2021: 439) unter dem Vergleichswert 2021 von 422,2 Mio. €. Dabei entfallen 272,9 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Deutschland (9M 2021: 321,6 Mio. €) und 105,5 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Österreich (9M 2021: 100,6 Mio. €).

Der Verkehrswert-Step-up lag im Neunmonatszeitraum 2022 mit 43,9 % über dem Vergleichswert von 39,5 % im Neunmonatszeitraum 2021. Dazu haben im Wesentlichen deutlich höhere Step-ups bei Verkäufen in Österreich beigetragen.

Im Segment Recurring Sales lagen die Vertriebskosten im Neunmonatszeitraum 2022 mit 11,2 Mio. € 20,0 % unter dem Vergleichswert im Neunmonatszeitraum 2021 von 14,0 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA Recurring Sales** lag volumenbedingt trotz verbesserter Marge im Neunmonatszeitraum 2022 mit 104,3 Mio. € um 1,1 % unter dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2021 von 105,5 Mio. €.

Ferner sind im Neunmonatszeitraum 2022 im Rahmen der Bestandsbereinigung 4.871 Wohneinheiten aus dem Portfolio

Non-core Disposals (9M 2021: 620) mit Gesamterlösen in Höhe von 978,0 Mio. € (9M 2021: 49,5 Mio. €) veräußert worden. Darin enthalten ist auch der Paketverkauf Berlin aus dem Vonovia Portfolio. Der Verkehrswert-Step-up bei Non-core Disposals lag mit 5,1 % im Berichtszeitraum 2022 unter dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2021 von 50,7 %.

### Segment Development

Im Bereich Development to sell wurden im Neunmonatszeitraum 2022 insgesamt 636 Einheiten fertiggestellt (9M 2021: 580 Einheiten), davon 60 Einheiten in Deutschland (9M 2021: 496 Einheiten) und 576 Einheiten in Österreich (9M 2021: 84 Einheiten). Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell lagen im Neunmonatszeitraum 2022 bei 456,7 Mio. € (9M 2021: 328,8 Mio. €), davon entfielen 213,4 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (9M 2021: 174,3 Mio. €) und 243,3 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (9M 2021: 154,5 Mio. €). Der Anstieg der Verkaufserlöse im Jahr 2022 war im Wesentlichen bedingt durch einen Global Exit (Gäblerstraße). Der resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug im Neunmonatszeitraum 2022 93,8 Mio. € (9M 2021: 58,5 Mio. €).

Im Bereich Development to hold wurden im Neunmonatszeitraum 2022 insgesamt 816 Einheiten (9M 2021: 786 Einheiten) fertiggestellt, davon 716 in Deutschland (9M 2021: 506 Einheiten), 100 in Schweden (9M 2021: 154 Einheiten; in Österreich 9M 2021: 126 Einheiten). Im Bereich Development to hold wurde im Berichtszeitraum 2022 ein Fair Value von 170,3 Mio. € (9M 2021: 162,2 Mio. €) realisiert. Dieser entfiel vollständig auf die Projektentwicklung in Deutschland (9M 2021: 96,5 Mio. €, Schweden 9M 2021: 21,4 Mio. €, Österreich 9M 2021: 44,3 Mio. €). Der Rohertrag für Development to hold belief sich im Neunmonatszeitraum 2022 auf 41,0 Mio. € (9M 2021: 44,3 Mio. €).

Die operativen Kosten Development lagen im Neunmonatszeitraum 2022 mit 23,7 Mio. € 1,3 % unter dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2021 von 24,0 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA im Segment Development** lag im Berichtszeitraum 2022 bei 112,8 Mio. € (9M 2021: 79,8 Mio. €).

### Segment Deutsche Wohnen

Zum Ende des 3. Quartals 2022 lag der Wohnungsbestand von Deutsche Wohnen bei 140.079 Wohnungen. Mit einer Leerstandsquote in Höhe von 1,8% war er weiterhin nahezu voll vermietet.

Im Neunmonatszeitraum 2022 erzielte die Deutsche Wohnen-Gruppe Segmenterlöse in Höhe von 906,9 Mio. €, davon entfielen im Wesentlichen 575,5 Mio. € auf Mieterlöse und 207,9 Mio. € auf Erlöse aus dem Pflegebereich.

Das **Adjusted EBITDA Deutsche Wohnen** lag im Neunmonatszeitraum 2022 bei 529,9 Mio. €.

Ende September 2022 betrug die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Portfolio von Deutsche Wohnen 7,45 € pro m<sup>2</sup>.

Insgesamt wurden im Neunmonatszeitraum 2022 11.786 Einheiten aus dem Portfolio von Deutsche Wohnen veräußert.

### Group FFO

Im Neunmonatszeitraum stieg der Group FFO um 35,0% von 1.169,3 Mio. € (gemäß neuer Definition 2022 ohne Eliminierung IFRS 16-Effekte) im Neunmonatszeitraum 2021 auf 1.577,8 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2022 an. Im Neunmonatszeitraum 2022 trug Deutsche Wohnen mit einem Betrag in Höhe von 439,5 Mio. € zum Group FFO bei (2021: at-equity-Effekt 25,6 Mio. €).

Das **Adjusted EBITDA Total** stieg von 1.540,5 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2021 um 37,0% auf 2.110,1 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2022 an.

Die im Adjusted EBITDA Total eliminierten Sondereinflüsse lagen im Berichtszeitraum 2022 bei 26,0 Mio. € (9M 2021: 26,0 Mio. €). Dazu haben im Wesentlichen Sondereffekte durch die Pfandverwertung im Zusammenhang mit der Ausleiherung an die Adler Group sowie der Wegfall einer Earn-Out-Klausel mit einem positiven Ergebniseffekt beigetragen.

Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

### Sondereinflüsse

in Mio. €	9M 2021	9M 2022	Veränderung in %	12M 2021
Transaktionen*	21,5	18,0	-16,3	14,1
Personalbezogene Sachverhalte	0,3	-6,8	-	1,6
Geschäftsmodelloptimierung	7,8	11,2	43,6	24,2
Forschung & Entwicklung	2,8	2,6	-7,1	3,6
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	-6,4	1,0	-	-6,4
<b>Summe Sondereinflüsse</b>	<b>26,0</b>	<b>26,0</b>	<b>-</b>	<b>37,1</b>

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

## Überleitungsrechnungen

Das **Finanzergebnis** änderte sich von -410,9 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2021 auf -204,2 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2022. Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO wie folgt ab:

### Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

Mio. €	9M 2021	9M 2022	Veränderung in %	12M 2021
Zinserträge	4,9	50,6	>100	21,5
Zinsaufwendungen	-280,5	-234,3	-16,5	-411,6
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	-135,3	-20,5	-84,8	-164,8
<b>Finanzergebnis*</b>	<b>-410,9</b>	<b>-204,2</b>	<b>-50,3</b>	<b>-554,9</b>
Anpassungen:				
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	135,3	20,5	-84,8	164,8
Effekte aus der Bewertung von Zins- und Währungsderivaten	-8,9	-137,7	>100	-20,4
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	2,8	10,2	>100	22,7
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-16,3	-54,7	>100	-43,3
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	3,0	7,7	>100	9,8
Zinsabgrenzungen/Sonstige Effekte	33,4	-49,6	-	30,9
<b>Zinszahlungssaldo</b>	<b>-261,6</b>	<b>-407,8</b>	<b>55,9</b>	<b>-390,4</b>
Korrektur IFRS 16 Leasing	7,3	8,4	15,1	10,3
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	15,1	6,6	-56,3	15,7
Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern	-1,2	-0,6	-50,0	-1,8
Korrektur Zinsabgrenzungen	-27,1	31,5	-	-31,5
<b>Zinsaufwand FFO</b>	<b>-267,5</b>	<b>-361,9</b>	<b>35,3</b>	<b>-397,7</b>

\* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

Im Neunmonatszeitraum 2022 lag das **Periodenergebnis** bei 2.211,7 Mio. € (9M 2021: 3.869,1 Mio. €). Die Deutsche Wohnen-Gruppe ist im Neunmonatszeitraum 2022 vollumfänglich im Periodenergebnis enthalten. Das Periodenergebnis ist aber ferner wesentlich durch Bewertungseffekte beeinflusst, u.a. als Folge des Anstiegs der Zinsen und der Inflation sowie der wertmäßigen Seitwärtsbewegung bei den Investment Properties im 3. Quartal 2022. Wertberichtigungen aufgrund gestiegener Kapitalkosten entfielen im Neunmonatszeitraum 2022 auf Geschäfts- oder Firmenwerte sowie Markenrechte des Pflegebereichs und auf at-equity-Beteiligungen.



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

## Überleitung Periodenergebnis/Group FFO

in Mio. €	9M 2021*	9M 2022	Veränderung in %	12M 2021*
<b>Periodenergebnis</b>	<b>3.869,1</b>	<b>2.211,7</b>	<b>-42,8</b>	<b>2.440,5</b>
Finanzergebnis**	410,9	204,2	-50,3	554,9
Ertragsteuern	1.964,1	1.168,0	-40,5	2.651,5
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte)	255,8	1.140,1	>100	3.888,6
Wertminderungen und Ergebnis aus nach der Equity- Methode bilanzierten Beteiligungen	-1,2	425,0	-	-14,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-5.073,0	-3.137,6	-38,2	-7.393,8
Sondereinflüsse	26,0	26,0	-	37,1
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	46,1	38,4	-16,7	-6,0
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-15,0	-6,6	-56,0	-15,7
Sonstiges	-13,8	-32,0	>100	-10,5
Zwischengewinne	27,2	22,4	-17,6	37,8
Rohertrag Development to hold (inkl. DW)	44,3	50,5	14,0	84,9
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>1.540,5</b>	<b>2.110,1</b>	<b>37,0</b>	<b>2.254,4</b>
Zinsaufwand FFO***	-267,5	-361,9	35,3	-397,7
Laufende Ertragsteuern FFO	-58,2	-97,3	67,2	-65,2
Konsolidierung	-45,9	-73,1	59,3	-97,1
<b>Group FFO****</b>	<b>1.168,9</b>	<b>1.577,8</b>	<b>35,0</b>	<b>1.694,4</b>
<b>Group FFO nach nicht beherrschenden Anteilseignern</b>	<b>1.153,1</b>	<b>1.515,8</b>	<b>31,5</b>	<b>1.654,4</b>
Group FFO pro Aktie in €****	1,90	1,98	4,2	2,18

\* Vorjahreswerte an neue Adjusted EBITDA-Definition (ohne Ergebnisse aus at-equity-Beteiligungen) angepasst, Anpassungen Adjusted EBITDA Total/Group FFO 9M 2021: 0,4 Mio. €, 12M 2021: 14,9 Mio. €.

\*\* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

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

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

## Vermögenslage

### Konzernbilanzstruktur

	31.12.2021*		30.09.2022	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	99.138,5	93,6	101.452,3	95,6
Kurzfristige Vermögenswerte	6.775,8	6,4	4.621,1	4,4
<b>Aktiva</b>	<b>105.914,3</b>	<b>100,0</b>	<b>106.073,4</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	36.139,1	34,1	37.424,6	35,3
Langfristige Schulden	60.713,2	57,3	63.448,1	59,8
Kurzfristige Schulden	9.062,0	8,6	5.200,7	4,9
<b>Passiva</b>	<b>105.914,3</b>	<b>100,0</b>	<b>106.073,4</b>	<b>100,0</b>

\* Angepasst nach Finalisierung PPA Deutsche Wohnen.

Das **Gesamtvermögen** des Konzerns erhöhte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2021 von 105.914,3 Mio. € um 159,1 Mio. € auf 106.073,4 Mio. €. Wesentlich beeinflusst ist die Entwicklung des langfristigen Vermögens von der Wertminderung auf Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 954,2 Mio. €. Gegenläufig erhöhten sich die Investment Properties um 3.984,7 Mio. €, insbesondere durch die Neubewertung in den ersten sechs Monaten. Der Wert der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen verringerte sich im Jahresverlauf durch Wertberichtigungen und Ergebnisfortschreibungen.

Die Entwicklung des kurzfristigen Vermögens ist einerseits durch den Abgang von als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten in Höhe von 2.578,8 Mio. € geprägt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Teile des Portfolios, die an kommunale Berliner Wohnungsunternehmen veräußert wurden. Zum anderen verringerten sich die flüssigen Mittel von 1.432,8 Mio. € um 76,3 Mio. € auf 1.356,5 Mio. €.

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

Zum 30. September 2022 betrug der **Gross Asset Value (GAV)** des Immobilienvermögens 99.599,9 Mio. €. Dies entspricht 93,9 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 98.225,3 Mio. € oder 92,4 % zum Jahresende 2021.

Das **Eigenkapital** stieg von 36.139,1 Mio. € um 1.285,5 Mio. € auf 37.424,6 Mio. €, was insbesondere aus dem Periodenergebnis in Höhe von 2.211,7 Mio. € sowie der gegenläufigen Bardividendenausschüttung in Höhe von 672,3 Mio. € resultiert. Ergebnisneutral verringerte sich das Eigenkapital um 85,0 Mio. €, im Wesentlichen durch Abgänge von nicht beherrschenden Anteilen durch Aktienkäufe an der GSW Immobilien AG und den Verkauf von Gesellschaften im

Rahmen des sogenannten Berlin Deals sowie durch versicherungsmathematische Gewinne in den Pensionsrückstellungen.

Die **Eigenkapitalquote** beträgt damit 35,3 % im Vergleich zu 34,1 % am Jahresende 2021.

Die **Schulden** verringerten sich von 69.775,2 Mio. € um 1.124,8 Mio. € auf 68.650,4 Mio. €. Die Summe der langfristigen originären Finanzschulden erhöhte sich insbesondere durch eine Schuldscheintransaktion sowie die Begebung von Social Bonds und eines Green Bonds um 1.876,4 Mio. €, während sich gleichzeitig die kurzfristigen originären Finanzschulden um 3.261,2 Mio. € verringerten.

Die latenten Steuerschulden erhöhten sich um 1.195,0 Mio. €, insbesondere als Folge der Neubewertung der Investment Properties.

Der Vorstand hat nach dem Stichtag 30. September 2022 beschlossen, eine erste Tranche von rd. 20 Developmentprojekten von To-Hold auf To-Sell zu designieren mit dem Ziel der Stärkung der Innenfinanzierung.

### Nettovermögen

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

Zum Ende des 3. Quartals 2022 lag der EPRA NTA mit 49.771,2 Mio. € um 2,3 % über dem Wert zum Jahresende 2021 von 48.640,8 Mio. € (gemäß neuer Definition 2022; nach Abschluss der PPA Deutsche Wohnen). Der EPRA NTA pro Aktie entwickelte sich von 62,63 € Ende 2021 auf 62,54 € zum Ende des 3. Quartals 2022.

### Nettovermögensdarstellung (EPRA NTA)

in Mio. €	31.12.2021	30.09.2022	Veränderung in %
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	<b>32.896,7</b>	<b>34.076,6</b>	<b>3,6</b>
Latente Steuern auf Investment Properties*	18.438,4	17.449,3	-5,4
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**	28,6	-86,8	-
Goodwill***	-2.484,1	-1.529,9	-38,4
Immaterielle Vermögenswerte***	-238,8	-138,0	-42,2
<b>EPRA NTA****</b>	<b>48.640,8</b>	<b>49.771,2</b>	<b>2,3</b>
<b>EPRA NTA pro Aktie in €****</b>	<b>62,63</b>	<b>62,54</b>	<b>-0,2</b>

\* Anteil für Hold-Portfolio.

\*\* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

\*\*\* Angepasst nach Finalisierung PPA Deutsche Wohnen.

\*\*\*\*Basierend auf der neuen Definition für 2022 ohne Hinzurechnung von Erwerbsnebenkosten. 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 2022 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 2022 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 2022 ein Bewertungseffekt in Höhe von 50,5 Mio. € (9M 2021: 44,3 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 2021.

## Finanzlage

### Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

#### Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	9M 2021	9M 2022
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	1.026,3	1.488,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-8.625,1	923,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	9.161,5	-2.483,0
Einfluss von Wechselkursänderungen	-1,6	-5,4
Zahlungsmittelveränderung im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-1,1	-
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.560,0	-76,3
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang</b>	<b>613,3</b>	<b>1.432,8</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende</b>	<b>2.173,3</b>	<b>1.356,5</b>

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** betrug 1.488,9 Mio. € für die ersten neun Monate 2022, im Vergleich zu 1.026,3 Mio. € für die ersten neun Monate 2021. Hierzu trug insbesondere das durch die Einbeziehung von Deutsche Wohnen verbesserte operative Ergebnis, gemessen in den Adjusted EBITDA-Kennzahlen, bei.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für die ersten neun Monate 2022 eine Nettoeinzahlung in Höhe von 923,2 Mio. €. Dies ist wesentlich geprägt durch die Veräußerung von Wohn- und Gewerbeeinheiten an kommunale Berliner Wohnungsgesellschaften im Rahmen der bereits im Jahr 2021 getroffenen Vereinbarung mit dem Land Berlin. In den ersten neun Monaten 2022 betragen die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties 1.749,2 Mio. € (9M 2021: 1.148,9 Mio. €). Gegenläufig konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 2.900,9 Mio. € vereinbart werden (9M 2021: 481,3 Mio. €). Die Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte betragen 152,9 Mio. € in den ersten neun Monaten 2022 (9M 2021: 473,2 Mio. €).

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 6.444,3 Mio. € (9M 2021: 2.165,7 Mio. €) sowie gegenläufig Einzahlungen aus der

Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 5.208,2 Mio. € (9M 2021: 12.314,3 Mio. €). Die Auszahlungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf 47,3 Mio. € (9M 2021: 203,8 Mio. €). Die Zinszahlungen für die ersten neun Monate 2022 betragen 424,7 Mio. € (9M 2021: 267,0 Mio. €).

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug -76,3 Mio. €.

## Finanzierung

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet gemäß Veröffentlichung vom 26. August 2022 unverändert für das Long-Term Issuer Credit Rating auf **BBB+** mit einem positiven Ausblick und für das Short-Term Issuer Credit Rating auf A-2. Im Gleichklang dazu lautet die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen **BBB+**.

Von der Rating-Agentur Scope hat Vonovia ein A- Investment-Grade-Rating erhalten, welches zuletzt mit Veröffentlichung vom 8. Juli 2022 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. Gem. Mitteilung vom 1. November 2022 und damit nach dem Stichtag 30. September wurde dieses Rating auf Baa1 mit stabilem Ausblick geändert.

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

Vonovia hat zum Stichtag 30. September 2022 insgesamt ein Volumen in Höhe von 26,2 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 26,0 Mrd. € unter dem EMTN-Programm. Darüber hinaus wurden weitere 1,7 Mrd. € an Anleihen von Deutsche Wohnen übernommen.

Am 18. Januar 2022 hat die Vonovia SE ein Commercial Paper in Höhe von 500,0 Mio. € aufgenommen, das mit einer Laufzeit von drei Monaten ausgestaltet ist. Dieses wurde am 21. April 2022 vollständig zurückgeführt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Am 30. März 2022 hat Vonovia zwei SEK-Bonds über 1.250,0 Mio. SEK mit Laufzeiten von 2 und 5 Jahren ausgegeben, die am 8. April 2022 zur Auszahlung kamen und variabel verzinst sind.

Vonovia hat am 1. April 2022 eine besicherte Finanzierung über 175,0 Mio. € mit der Berlin Hyp bei 10-jähriger Laufzeit abgeschlossen.

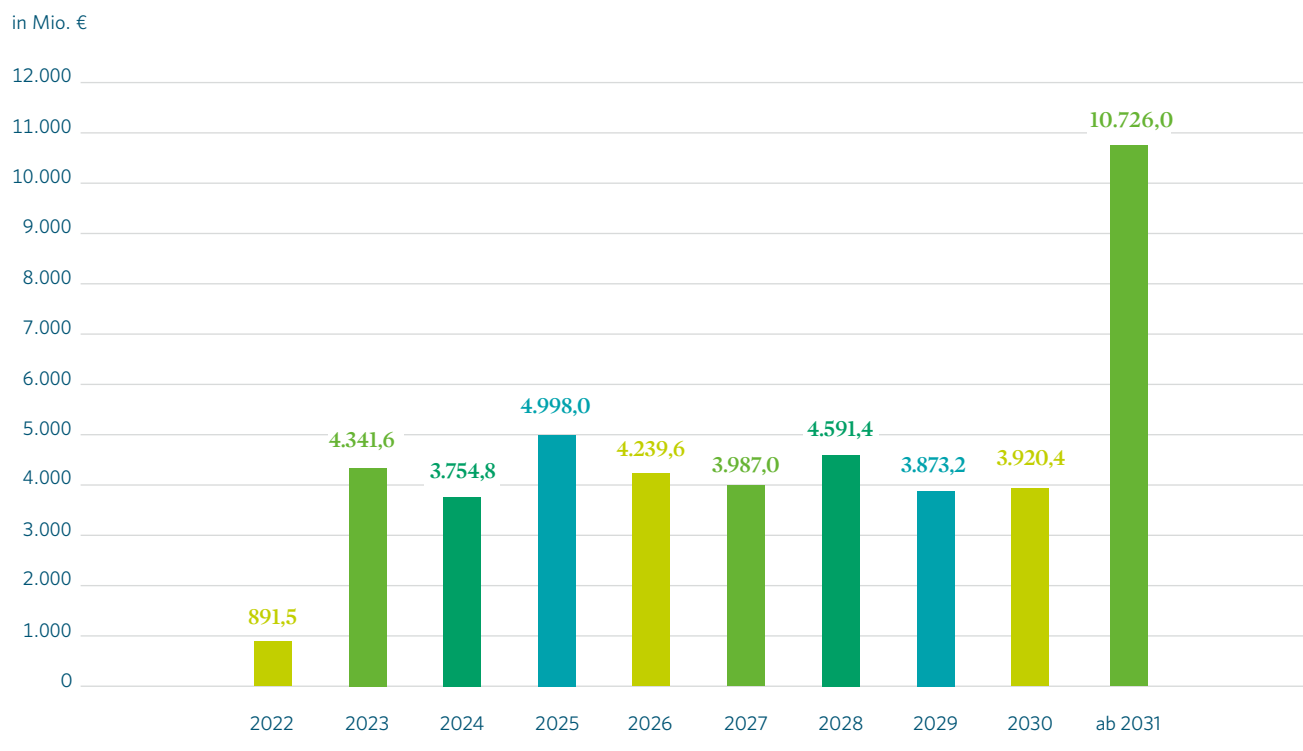
Am 12. April 2022 hat Vonovia eine besicherte Finanzierung über 150,0 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit mit der Bayern LB abgeschlossen.

Im Mai 2022 erfolgte die vorzeitige Rückzahlung einer im Juli 2022 fällig werdenden Anleihe über 500,0 Mio. € aus dem Jahr 2014.

Im Juni 2022 wurde eine Anleihe aus dem Jahr 2016 über 500,0 Mio. € planmäßig zurückgezahlt.

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 30. September 2022 wie folgt dar:

### Fälligkeitsstruktur am 30.09.2022 (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. €	31.12.2021*	30.09.2022	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	47.229,5	45.644,2	-3,4
Fremdwährungseffekte	-36,1	-71,3	97,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**	-1.932,4	-1.956,5	1,2
<b>Net Debt</b>	<b>45.261,0</b>	<b>43.616,4</b>	<b>-3,6</b>
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-69,9	74,7	-
<b>Bereinigtes Net Debt</b>	<b>45.191,1</b>	<b>43.691,1</b>	<b>-3,3</b>
<b>Verkehrswert des Immobilienbestands</b>	<b>97.845,3</b>	<b>99.238,9</b>	<b>1,4</b>
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	1.042,1	889,1	-14,7
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	752,4	523,4	-30,4
<b>Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands</b>	<b>99.639,8</b>	<b>100.651,4</b>	<b>1,0</b>
<b>LTV</b>	<b>45,4 %</b>	<b>43,4 %</b>	<b>-2,0 pp</b>

\* Angepasst nach Finalisierung PPA Deutsche Wohnen.

\*\* Inkl. nicht als Zahlungsmitteläquivalente eingestufte Termingelder.

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtstichtag eingehalten.

in Mio. €	31.12.2021*	30.09.2022	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	47.229,5	45.644,2	-3,4
<b>Summe Aktiva</b>	<b>105.914,3</b>	<b>106.073,4</b>	<b>0,2</b>
<b>LTV Bond Covenants</b>	<b>44,6 %</b>	<b>43,0 %</b>	<b>-1,3 pp</b>

\* Angepasst nach Finalisierung PPA Deutsche Wohnen.



# Geschäftsausblick

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2022 wurde in Übereinstimmung mit den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt. In der aktuellen Prognose berücksichtigen wir keine größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen.

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

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

Für 2022 erwarten wir eine weitere Steigerung der Segmenterlöse. Wir beobachten derzeit ferner eine stabile Nachfrage nach Mietwohnungen und eine Seitwärtsbewegung bei den Verkehrswerten unserer Immobilien.

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

Für 2022 erwarten wir einen EPRA NTA pro Aktie auf Vorjahresniveau ohne Berücksichtigung weiterer marktbedingter Wertveränderungen.

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

Steigende Zinsen und steigende Inflation führen aktuell zu einer erhöhten Volatilität an den Eigen- und Fremdkapitalmärkten, u.a. begründet oder verstärkt durch den Ukraine-Krieg. Die gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung unterziehen wir deshalb fortlaufend einer intensiven Bewertung, insbesondere mit Blick auf die Renditeanforderungen bei Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen. Hieraus folgen derzeit eine Neubeurteilung bei der Einordnung von Developmentprojekten als to hold oder to sell, bei der Entscheidung zu Baubeginnen, bei der Umsetzung von Bestandsinvestitionen sowie bei der Verkaufsentscheidung von Immobilienbeständen. Daraus folgend erwarten wir für 2023 einen Rückgang der Modernisierung/Bestandsinvestitionen sowie des Neubaus/der Nachverdichtung.

Die nachstehende Tabelle, in der wesentliche und ausgewählte Kennzahlen dargestellt sind, gibt einen Prognoseüberblick für 2022 sowie einen Ausblick auf 2023.

	Ist 2021	Prognose 2022	Prognose 2022 Zwischenbericht H1 2022	Prognose 2022 Zwischenbericht Q3 2022	Ausblick 2023
Segmenterlöse Total	5,2 Mrd. €	6,2–6,4 Mrd. €	6,2–6,4 Mrd. €	6,2–6,4 Mrd. €	6,8–7,4 Mrd. €
<b>Adjusted EBITDA Total*</b>	<b>2.254,4 Mio. €</b>	<b>2,75–2,85 Mrd. €</b>	<b>2,75–2,85 Mrd. €</b>	<b>2,75–2,85 Mrd. €</b>	<b>2,8–2,9 Mrd. €</b>
<b>Group FFO**</b>	<b>1.694,4 Mio. €</b>	<b>2,0–2,1 Mrd. €</b>	<b>2,0–2,1 Mrd. €</b>	<b>2,0–2,1 Mrd. €</b>	<b>leicht unter Vorjahr</b>
Group FFO pro Aktie**	2,18 €	ausgesetzt	ausgesetzt	ausgesetzt	ausgesetzt
<b>EPRA NTA pro Aktie***</b>	<b>62,63€</b>	<b>ausgesetzt</b>	<b>ausgesetzt</b>	<b>ausgesetzt</b>	<b>ausgesetzt</b>
<b>Nachhaltigkeits- Performance-Index****</b>	<b>109%</b>	<b>-100%</b>	<b>-100%</b>	<b>&gt;100%</b>	<b>-100%</b>
Mieteinnahmen Rental/Deutsche Wohnen	2.568,7 Mio. €	3,1–3,2 Mrd. €	3,1–3,2 Mrd. €	3,1–3,2 Mrd. €	3,15–3,25 Mrd. €
Organische Mietsteigerung	3,8%	Steigerung um -3,3%	Steigerung um mindestens 3,3%	3,4%	über Vorjahr
Modernisierung/Bestands- investitionen*****	758,6 Mio. €	1,1–1,3 Mrd. €	1,0–1,1 Mrd. €	0,8–0,9 Mrd. €	-0,5 Mrd. €
Neubau/Nachverdichtung*****	639,7 Mio. €	1,0–1,2 Mrd. €	0,3–0,4 Mrd. €	-0,5 Mrd. €	-0,35 Mrd. €
Anzahl verkaufter Einheiten Recurring Sales/Deutsche Wohnen core	2.748	-3.000	-3.300	-3.000	3.000–3.500
Verkehrswert Step-up Recurring Sales/Deutsche Wohnen core	38,8%	-30%	-30%	>35%	-25%

\* Werte 2021 an neue Adjusted EBITDA-Definition (ohne Ergebnisse aus at-equity Beteiligungen) angepasst.

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

\*\*\* Basierend auf der neuen Definition für 2022, somit ohne Hinzurechnung von Erwerbsnebenkosten. EPRA NTA pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien. 2021 angepasst nach Finalisierung PPA Deutsche Wohnen.

\*\*\*\* Exkl. Deutsche Wohnen.

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

Bochum, den 1. November 2022

Der Vorstand

# Verkürzter Konzernzwischen- abschluss

22	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
23	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
24	Konzernbilanz
26	Konzern-Kapitalflussrechnung

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2022*
Erlöse aus der Vermietung	2.359,8	3.440,4	789,9	1.268,7
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	57,0	318,5	19,1	111,0
<b>Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>2.416,8</b>	<b>3.758,9</b>	<b>809,0</b>	<b>1.379,7</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	471,7	3.096,6	114,8	191,5
Buchwert der veräußerten Immobilien	-403,4	-3.039,7	-92,6	-176,5
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	21,8	63,2	-9,7	24,9
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>90,1</b>	<b>120,1</b>	<b>12,5</b>	<b>39,9</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	328,8	486,9	137,1	106,4
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-270,3	-388,1	-110,1	-82,8
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten</b>	<b>58,5</b>	<b>98,8</b>	<b>27,0</b>	<b>23,6</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	5.073,0	3.137,6	1.374,4	21,7
Aktivierte Eigenleistungen	483,5	490,1	171,3	174,7
Materialaufwand	-1.099,8	-1.752,5	-378,0	-718,7
Personalaufwand	-446,8	-620,6	-141,8	-197,4
Abschreibungen und Wertminderungen**	-255,8	-1.136,1	-21,5	-31,2
Sonstige betriebliche Erträge	186,6	156,4	121,0	51,5
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-15,2	-22,6	-7,0	-5,1
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten	-1,5	2,5	-0,6	0,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-272,1	-242,1	-82,6	-91,5
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	1,2	-425,0	1,0	-90,4
Zinserträge	4,9	50,6	1,0	14,8
Zinsaufwendungen	-280,5	-234,3	-100,7	-81,8
Sonstiges Finanzergebnis	-109,7	-2,1	-43,1	2,3
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>5.833,2</b>	<b>3.379,7</b>	<b>1.741,9</b>	<b>492,5</b>
Ertragsteuern	-1.964,1	-1.168,0	-552,9	-151,2
<b>Periodenergebnis</b>	<b>3.869,1</b>	<b>2.211,7</b>	<b>1.189,0</b>	<b>341,3</b>
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Vonovia	3.782,9	2.044,9	1.176,2	329,1
Hybridkapitalgeber von Vonovia	22,4	-	7,6	-
Nicht beherrschende Anteilseigner	63,8	166,8	5,2	12,2
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €</b>	<b>6,22</b>	<b>2,60</b>	<b>1,92</b>	<b>0,42</b>

\* Aufgrund des Abschlusses der Kaufpreisallokation der Deutsche Wohnen-Gruppe ergab sich rückwirkend für den 30. September 2021 eine um 123,6 Mio. € angepasste Einschätzung der Bewertung von miterworbenen Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen, welche zu 15,6 Mio. € auf nicht beherrschende Anteilseigner entfiel und den Goodwill erhöhte. Rückwirkend erfolgte ebenso die finale Allokation auf die jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, welche die zu berücksichtigende Wertminderung um 390,4 Mio. € zum 31. Dezember 2021 erhöhte.

\*\* Ohne Wertberichtigungen auf in den Investment Properties ausgewiesene Immobilienbestände.

# Konzern- Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2022*
<b>Periodenergebnis</b>	<b>3.869,1</b>	<b>2.211,7</b>	<b>1.189,0</b>	<b>341,3</b>
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	20,6	75,8	7,5	31,5
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-6,3	-23,4	-2,4	-9,9
Realisierte Gewinne/Verluste	-0,1	-25,9	-1,9	-13,4
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	2,4	10,3	1,4	4,8
<b>Ergebnis aus Cashflow Hedges</b>	<b>16,6</b>	<b>36,8</b>	<b>4,6</b>	<b>13,0</b>
Änderungen der Periode	-70,2	-322,5	-32,2	-79,8
Steuereffekt	8,6	16,1	3,6	-
<b>Ergebnis aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung</b>	<b>-61,6</b>	<b>-306,4</b>	<b>-28,6</b>	<b>-79,8</b>
<b>Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	<b>-45,0</b>	<b>-269,6</b>	<b>-24,0</b>	<b>-66,8</b>
Änderungen der Periode	65,9	-55,9	4,0	-53,7
Steuern auf Änderungen der Periode	-0,9	1,9	-	1,5
<b>Ergebnis der EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis</b>	<b>65,0</b>	<b>-54,0</b>	<b>4,0</b>	<b>-52,2</b>
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	48,5	230,2	9,2	32,5
Steuereffekt	-16,1	-74,7	-3,1	-10,6
<b>Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen</b>	<b>32,4</b>	<b>155,5</b>	<b>6,1</b>	<b>21,9</b>
<b>Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	<b>97,4</b>	<b>101,5</b>	<b>10,1</b>	<b>-30,3</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>52,4</b>	<b>-168,1</b>	<b>-13,9</b>	<b>-97,1</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>3.921,5</b>	<b>2.043,6</b>	<b>1.175,1</b>	<b>244,2</b>
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Vonovia	3.834,9	1.871,0	1.162,2	231,2
Hybridkapitalgeber von Vonovia	22,4	-	7,6	-
Nicht beherrschende Anteilseigner	64,2	172,6	5,3	13,0

\* Aufgrund des Abschlusses der Kaufpreisallokation der Deutsche WohnenGruppe, ergab sich rückwirkend für den 30. September 2021 eine um 123,6 Mio. € angepasste Einschätzung der Bewertung von miterworbenen Gemeinschafts und assoziierten Unternehmen, welche zu 15,6 Mio. € auf nicht beherrschende Anteilseigner entfiel und den Goodwill erhöhte. Rückwirkend erfolgte ebenso die finale Allokation auf die jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, welche die zu berücksichtigende Wertminderung um 390,4 Mio. € zum 31. Dezember 2021 erhöhte.

# Konzernbilanz

## Aktiva

in Mio. €	31.12.2021*	30.09.2022
Immaterielle Vermögenswerte	2.722,9	1.668,0
Sachanlagen	654,1	624,2
Investment Properties	94.100,1	98.084,8
Finanzielle Vermögenswerte	1.016,7	608,5
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	425,3	251,9
Sonstige Vermögenswerte	199,6	195,1
Latente Steueransprüche	19,8	19,8
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>99.138,5</b>	<b>101.452,3</b>
Vorräte	16,4	136,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	449,9	387,7
Finanzielle Vermögenswerte	1.063,3	1.497,7
Sonstige Vermögenswerte	220,9	263,1
Laufende Ertragsteueransprüche	201,9	260,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.432,8	1.356,5
Immobilienvorräte	671,2	578,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2.719,4	140,6
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>6.775,8</b>	<b>4.621,1</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>105.914,3</b>	<b>106.073,4</b>

\* Aufgrund des Abschlusses der Kaufpreisallokation der Deutsche Wohnen-Gruppe ergab sich rückwirkend für den 30. September 2021 eine um 123,6 Mio. € angepasste Einschätzung der Bewertung von miterworbenen Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen, welche zu 15,6 Mio. € auf nicht beherrschende Anteilseigner entfiel und den Goodwill erhöhte. Rückwirkend erfolgte ebenso die finale Allokation auf die jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, welche die zu berücksichtigende Wertminderung um 390,4 Mio. € zum 31. Dezember 2021 erhöhte.



## Passiva

in Mio. €	31.12.2021*	30.09.2022
Gezeichnetes Kapital	776,6	795,8
Kapitalrücklage	15.458,4	16.053,1
Gewinnrücklagen	16.535,5	17.425,1
Sonstige Rücklagen	126,2	-197,4
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	<b>32.896,7</b>	<b>34.076,6</b>
Nicht beherrschende Anteile	3.242,4	3.348,0
<b>Eigenkapital</b>	<b>36.139,1</b>	<b>37.424,6</b>
Rückstellungen	866,3	607,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5,4	0,2
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	40.171,9	42.048,3
Derivate	66,2	0,2
Verbindlichkeiten aus Leasing	634,9	612,8
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	224,5	223,4
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	44,9	46,3
Sonstige Verbindlichkeiten	5,2	20,3
Latente Steuerschulden	18.693,9	19.888,9
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>60.713,2</b>	<b>63.448,1</b>
Rückstellungen	727,2	714,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	444,4	306,5
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	6.857,1	3.595,9
Derivate	266,0	287,4
Verbindlichkeiten aus Leasing	44,2	43,4
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	16,0	15,5
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	112,6	108,6
Sonstige Verbindlichkeiten	228,8	128,9
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	365,7	-
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>9.062,0</b>	<b>5.200,7</b>
<b>Schulden</b>	<b>69.775,2</b>	<b>68.648,8</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>105.914,3</b>	<b>106.073,4</b>

\* Aufgrund des Abschlusses der Kaufpreisallokation der Deutsche Wohnen-Gruppe ergab sich rückwirkend für den 30. September 2021 eine um 123,6 Mio. € angepasste Einschätzung der Bewertung von miterworbenen Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen, welche zu 15,6 Mio. € auf nicht beherrschende Anteilseigner entfiel und den Goodwill erhöhte. Rückwirkend erfolgte ebenso die finale Allokation auf die jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, welche die zu berücksichtigende Wertminderung um 390,4 Mio. € zum 31. Dezember 2021 erhöhte.

# Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2022
Periodenergebnis	3.869,1	2.211,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-5.073,0	-3.137,6
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-21,8	-63,2
Abschreibungen und Wertminderungen	255,8	1.136,1
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	410,9	204,3
Ertragsteuern	1.964,1	1.168,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	-68,3	-56,9
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten	0,5	-0,1
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-95,4	410,9
Veränderung des Nettoumlaufvermögens	-133,2	-226,0
Ertragsteuerzahlungen	-82,4	-158,3
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>1.026,3</b>	<b>1.488,9</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	481,3	2.900,9
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten	0,7	13,2
Einzahlungen aus der Veräußerung von anderen finanziellen Vermögenswerten	-	1.399,6
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-1.148,9	-1.749,2
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte	-473,2	-152,9
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel	-6.490,9	-
Auszahlungen für den Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten	-999,9	-1.500,0
Zinseinzahlungen	5,8	11,6
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-8.625,1</b>	<b>923,2</b>

in Mio. €	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2022
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE und nicht beherrschende Anteilseigner	-493,0	-691,2
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	12.314,3	5.208,2
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	-2.165,7	-6.444,3
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-15,7	-31,5
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	-197,3	-35,7
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten	-6,5	-11,6
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Abgang von nicht beherrschenden Anteilen	-7,6	-52,2
Zinsauszahlungen	-267,0	-424,7
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>9.161,5</b>	<b>-2.483,0</b>
Einfluss von Wechselkursänderungen auf die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1,6	-5,4
Zahlungsmittelveränderung im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-1,1	-
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>1.560,0</b>	<b>-76,3</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	613,3	1.432,8
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende*</b>	<b>2.173,3</b>	<b>1.356,5</b>

\* Enthält als Zahlungsmitteläquivalente eingestufte kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens von 0,0 Mio. € (30.09.2021: 898,5 Mio. €) und insgesamt Beträge mit Verfügungsbeschränkungen in Höhe von 111,2 Mio. € (30.09.2021: 75,7 Mio. €).

# Bestandsinformationen

Vonovia bewirtschaftet zum 30. September 2022 einen eigenen Immobilienbestand mit einem Verkehrswert von 99,2 Mrd. €. Unsere Wohnungen befinden sich überwiegend in Regionen mit positiven wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungsperspektiven.

## Portfoliostruktur

30.09.2022	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m <sup>2</sup> )**
	(in Mio. €)	(in €/m <sup>2</sup> )			
Strategic	70.395,3	2.645	423.710	1,8	7,29
Urban Quarters	57.842,3	2.737	341.901	1,7	7,29
Urban Clusters	12.553,1	2.292	81.809	2,2	7,29
Recurring Sales	5.478,3	2.665	29.389	2,7	7,25
MFH Sales	6.307,5	4.060	23.315	1,4	9,19
Non Core	1.174,8	1.555	12.058	3,8	6,30
<b>Gesamt Deutschland</b>	<b>83.355,9</b>	<b>2.691</b>	<b>488.472</b>	<b>1,9</b>	<b>7,36</b>
Schweden	7.280,1	2.380	39.411	3,1	9,93
Österreich	2.950,0	1.714	21.127	5,3	5,05

Um die Transparenz in der Darstellung des Portfolios zu erhöhen, gliedern wir unser Portfolio ergänzend nach 15 Regionalmärkten. Dabei handelt es sich um Kernstädte und deren Umland, vor allem Metropolregionen. Mit diesen

für Vonovia besonders relevanten Regionalmärkten nehmen wir eine Zukunftsperspektive ein und geben einen Überblick über unser strategisches Kernportfolio in Deutschland.

## Verteilung des strategischen Wohnungsbestands nach Regionalmärkten\*\*\*

30.09.2022	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m <sup>2</sup> )**
	(in Mio. €)	(in €/m <sup>2</sup> )			
<b>Regionalmarkt</b>					
Berlin	8.620,0	3.170	41.701	1,0	7,31
Rhein-Main-Gebiet	5.695,5	3.245	26.996	1,9	8,96
Südliches Ruhrgebiet	5.686,4	2.110	42.995	2,5	6,80
Rheinland	4.974,0	2.598	28.053	1,8	7,78
Dresden	4.824,0	2.096	38.599	2,4	6,55
Hamburg	3.912,9	3.060	19.700	1,1	7,83
Kiel	3.349,7	2.329	24.401	1,8	7,04
München	2.850,5	4.378	9.652	1,3	8,86
Stuttgart	2.597,9	2.989	13.590	1,7	8,56
Hannover	2.523,5	2.427	16.120	2,0	7,27
Nördliches Ruhrgebiet	2.209,6	1.427	24.849	2,3	6,24
Bremen	1.624,1	2.219	11.738	2,2	6,46
Leipzig	1.304,8	2.163	8.859	3,2	6,47
Westfalen	1.297,0	2.078	9.444	1,7	6,87
Freiburg	793,2	2.852	4.029	1,2	8,15
Sonstige strategische Standorte	3.656,5	2.137	26.489	2,3	7,40
<b>Gesamt strategische Standorte Deutschland</b>	<b>55.919,7</b>	<b>2.524</b>	<b>347.215</b>	<b>1,9</b>	<b>7,33</b>

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 5.652,8 Mio. €, davon 647,7 Mio. € unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, 1.175,3 Mio. € Anlagen im Bau, 1.131,1 Mio. € Development, 1.187,2 Mio. € Pflege und Betreutes Wohnen und 1.511,5 Mio. € Sonstige.

\*\* Darstellung nach landesspezifischer Definition.

\*\*\* Exklusive Bestände Deutsche Wohnen.

Wohnungsbestand Vonovia gesamt

**549.010**

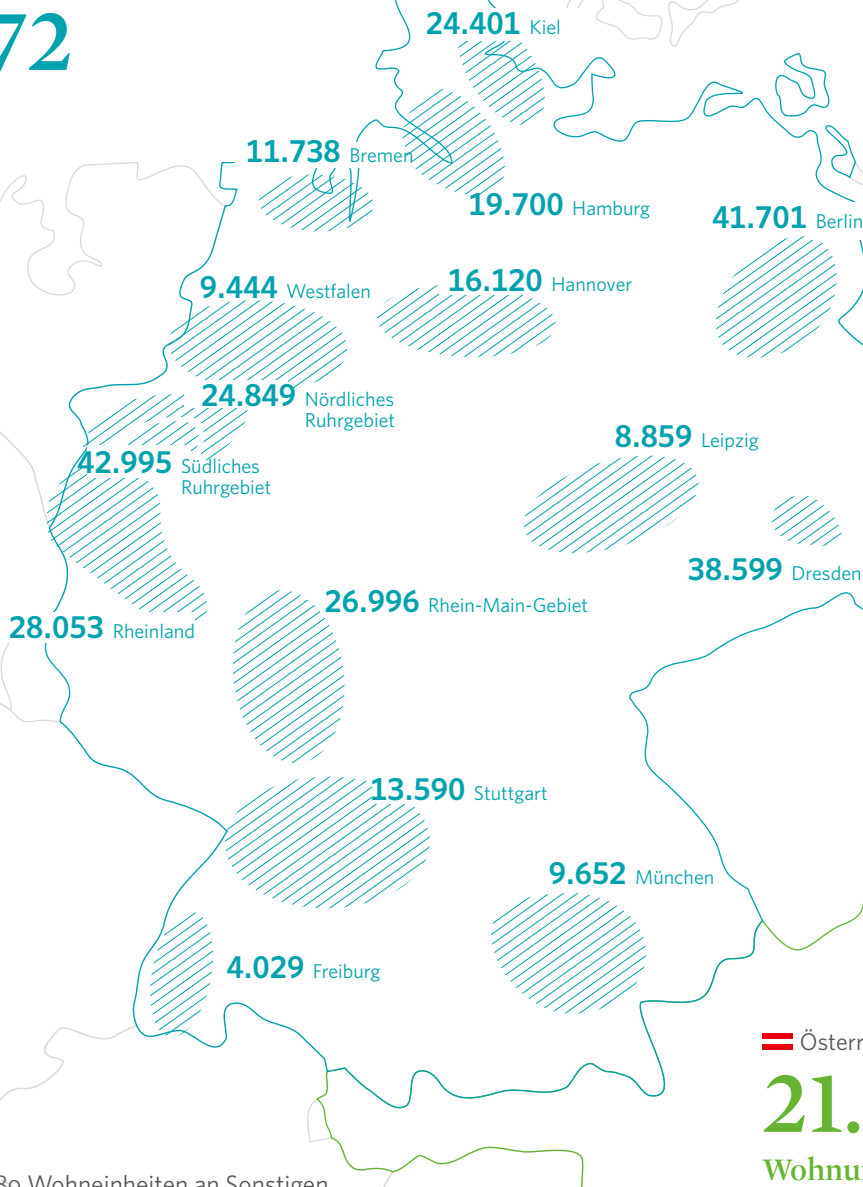
 Schweden

**39.411**  
Wohnungen

 Deutschland

**488.472**

Wohnungen\*



\* Einschließlich 26.489 Wohneinheiten an Sonstigen strategischen Standorten, 1.178 Wohneinheiten an Non-strategic Standorten und 140.079 Wohneinheiten von Deutsche Wohnen.

# Finanzkalender

# Kontakt

## **4. November 2022**

Veröffentlichung des 9-Monats-Zwischenberichts 2022

Alle bereits feststehenden Berichtstermine können Sie auch unserem [Finanzkalender](#) entnehmen.

## Vonovia SE

Universitätsstraße 133  
44803 Bochum  
Tel. +49 234 314-0  
Fax +49 234 314-1314  
info@vonovia.de  
www.vonovia.de

## Ihre Ansprechpartner

### **Investor Relations**

Rene Hoffmann  
Leiter Investor Relations  
Tel. +49 234 314-1629  
Fax +49 234 314-2995  
E-Mail: rene.hoffmann@vonovia.de

### **Unternehmenskommunikation**

Klaus Markus  
Leiter Unternehmenskommunikation  
Tel. +49 234 314-1149  
Fax +49 234 314-1309  
E-Mail: klaus.markus@vonovia.de



#### **Hinweis**

Der Zwischenbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Den Zwischenbericht finden Sie auf der Internetseite unter [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de).

EPRA ist eine eingetragene Marke der European Public Real Estate Association.

#### **Disclaimer**

Dieser Zwischenbericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2021 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Zwischenbericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Zwischenbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Vonovia SE dar.

#### **Impressum**

Herausgeber:  
Der Vorstand der Vonovia SE

Konzept und Realisierung:  
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Übersetzung:  
EnglishBusiness AG, Hamburg

Stand: November 2022  
© Vonovia SE, Bochum

