

# Geschäfts- entwicklung in den ersten drei Monaten 2023

## Im Überblick

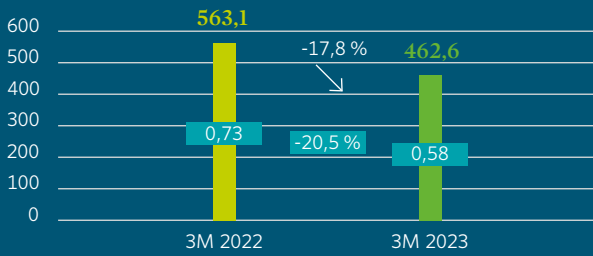
- > Die beiden Megatrends Wohnraumbedarf und Klimaschutz stützen unverändert die operative Basis des Geschäfts und damit stetige Cashflows.
- > Positive Geschäftsentwicklung im Kerngeschäft Bewirtschaftung.
- > Faktische Vollvermietung mit Leerstandsquote von 2,2 %.

2	Im Überblick
4	Vonovia SE am Kapitalmarkt
6	Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten drei Monaten 2023
19	Geschäftsausblick

## Nachhaltige Ertragskraft

### Group FFO\*

in Mio. €



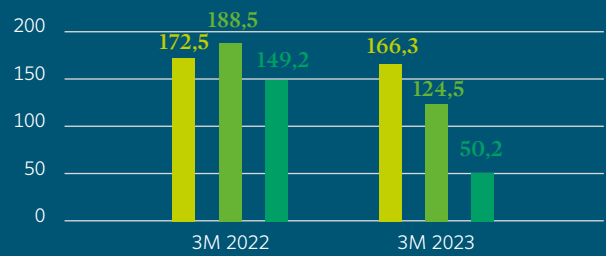
■ Group FFO pro Aktie (€)

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

## Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistung

### Investitionen

in Mio. €

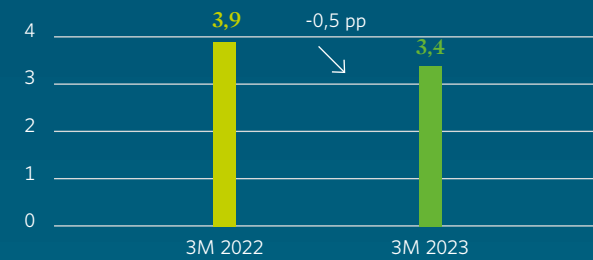


■ Instandhaltung & Substanz ■ Modernisierung ■ Neubau

## Organisches Mietwachstum

### Mietsteigerung organisch

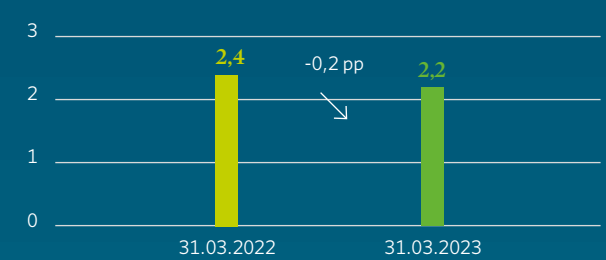
in %



## Leerstand

### Leerstandsquote

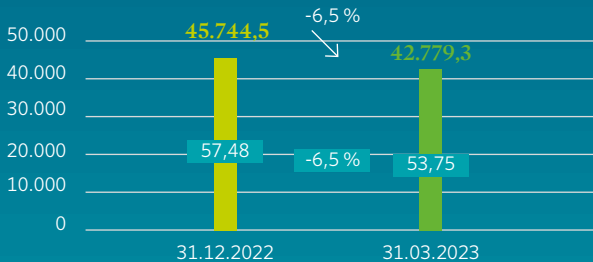
in %



## Nettovermögen

### EPRA NTA

in Mio. €

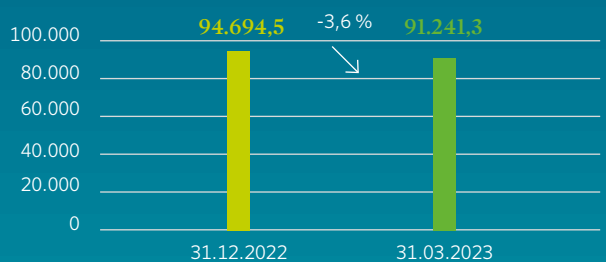


■ EPRA NTA pro Aktie

## Verkehrswert des Immobilienbestands

### Verkehrswert

in Mio. €



# Vonovia SE am Kapitalmarkt

## Die Vonovia Aktie

Nachdem im Jahr 2022 nahezu sämtliche Branchen an den Kapitalmärkten negative Entwicklungen aufzeigten, erholten sich in den ersten drei Monaten 2023 DAX 40 und EURO STOXX 50 (DAX 40: 12,2%; EURO STOXX 50: 13,7%). Der immobilienbezogene Index EPRA Europe entwickelte sich weiterhin unterdurchschnittlich (EPRA Europe -5,5%).

Wir führen die negative Performance des Immobiliensektors insbesondere auf die gestiegenen Zinsen und die damit verbundene Sorge vor eingeschränktem bzw. nicht ausreichendem Zugang zu Liquidität sowie die Sorge um einen Wertrückgang bei Immobilien zurück, was angesichts der allgemeinen Kapitalintensität des Sektors zu einer überdurchschnittlich negativen Einschätzung führt. Steigende Renditen am Rentenmarkt beeinträchtigten dabei zusätzlich die relative Attraktivität von Immobilienaktien. Zumindest der eher kurzfristige Ausblick für Aktien deutscher Wohnimmobilien war in diesem Umfeld nicht zuletzt vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren deutlich gesunkenen Anfangsrenditen besonders pessimistisch und sorgte für eine Underperformance in einem ohnehin schwierigen Umfeld. Die Vonovia Aktie verlor in den ersten drei Monaten 2023 21,3% und beendete das Quartal am 31. März 2023 mit 17,34 € (Vergleichsindex EPRA Germany im 1. Quartal 2023: -19,8%).

Wir beobachten damit weiterhin ein zunehmendes Auseinanderlaufen der nach wie vor pessimistischen Kapitalmarkteinschätzung einerseits und der weitgehend robusten Entwicklung am Wohnimmobilienmarkt andererseits. Während der Kapitalmarkt eine massive Korrektur der Immobilienwerte einzupreisen scheint, erweisen sich die Wohnungsmärkte, in denen wir aktiv sind, weiterhin als vergleichsweise stabil. Als Gründe sind hier insbesondere das aus Eigentümersicht günstige Verhältnis zwischen Nachfrage und Angebot in urbanen Regionen, die traditionell langfristigen Finanzierungen, steuerliche Aspekte sowie die strukturelle Dynamik auf der Einnahmenseite zu nennen.

Auch wenn sich die Vonovia Aktie in den ersten drei Monaten des Jahres 2023 rückläufig entwickelt hat, sind wir weiterhin unverändert der Ansicht, dass die Vonovia Aktie zumindest mittel- bis langfristig die positive operative Entwicklung und letztendlich den Erfolg unseres Geschäftsmodells insgesamt widerspiegeln kann. Unsere Antworten auf die wesentlichen langfristigen Megatrends – Klimawandel, Urbanisierung und demografische Entwicklung – bleiben die dominierenden Treiber für unser Geschäft. Wir blicken optimistisch in die Zukunft und sind zuversichtlich, auch weiterhin wirtschaftlich erfolgreich zu sein.

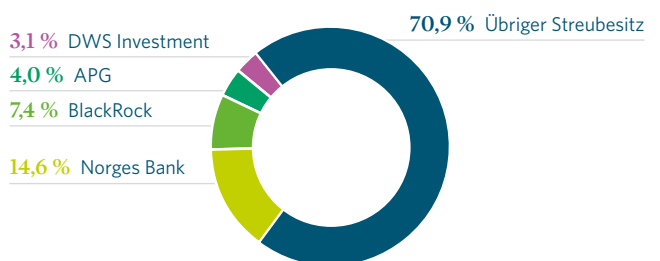
Die Marktkapitalisierung betrug zum 31. März 2023 rund 13,8 Mrd. €.

## 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.

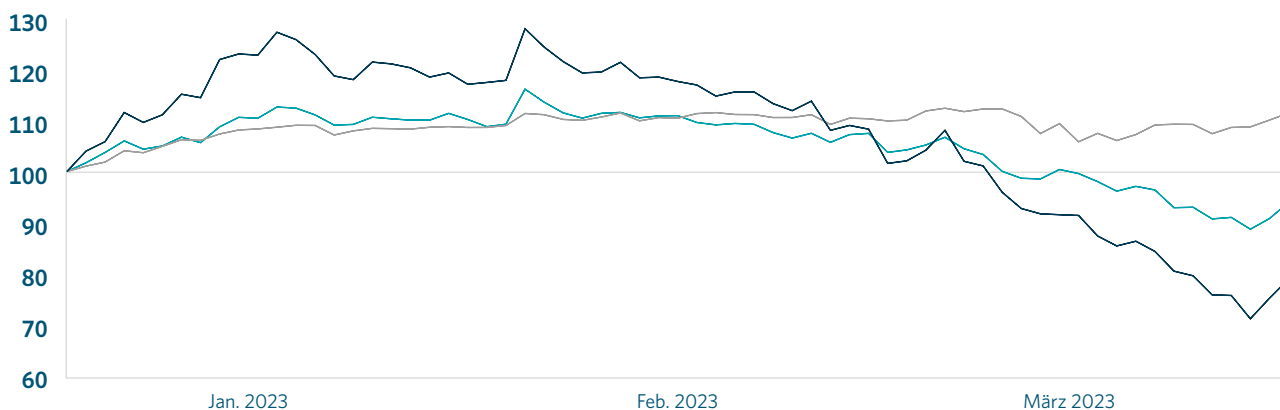
## Wesentliche Anteilseigner (per 31. März 2023)



## Entwicklung des Aktienkurses

■ Vonovia SE ■ DAX ■ FTSE EPRA Europe  
in %

Quelle: FactSet



Am 31. März 2023 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 85,4 %. Die zugrunde liegenden [Stimmrechtsmitteilungen](#) sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie online.

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

### Investor-Relations-Aktivitäten

Die Vonovia SE pflegt einen transparenten und kontinuierlichen Dialog mit ihren Aktionären und potenziellen Investoren. Auch im Jahr 2023 führen wir unsere Roadshows und Gespräche weiter fort; sowohl virtuell als auch physisch. Vonovia hat in den ersten drei Monaten 2023 an insgesamt 7 Investorenkonferenztage 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 die folgenden Themengebiete dominierten die Gespräche in den ersten drei Monaten 2023: Transaktionsmarkt, Kapitalstruktur und Nachhaltigkeit.

Wir werden auch weiterhin unsere offene Kommunikation gegenüber dem Kapitalmarkt fortsetzen. Diverse Roadshows, Konferenzen sowie die Teilnahme an Anlegerforen

sind bereits geplant und können dem Finanzkalender auf unserer [Investor-Relations-Webseite](#) entnommen werden.

### Analysteneinschätzungen

Per 31. März 2023 verfassten 24 internationale Analysten Research-Studien über Vonovia. Der durchschnittliche Zielkurs lag bei 32,10 €. Es sprachen 67 % eine Kaufempfehlung, 21 % eine Halten-Empfehlung sowie 12 % eine Verkaufsempfehlung aus.

### Informationen zur Aktie (Stand 31. März 2023)

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 drei Monaten 2023

## Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Auch und gerade in der aktuellen unruhigen Lage an den Finanzmärkten und durch den Krieg in der Ukraine gewinnen die beiden relevanten Megatrends (i) wachsender Wohnraumbedarf in den urbanen Ballungsräumen und (ii) Fokus auf Energieeffizienz insbesondere in Bestandsgebäuden zunehmend Bedeutung für unser Geschäftsmodell und in unserer Strategie. Vonovia positioniert sich damit auch mittel- und langfristig hervorragend für die Zukunft.

Um die zentralen Herausforderungen Wohnungsnot und Klimawandel gezielt zu adressieren, hat Vonovia im 1. Quartal 2023 ihre strategische Partnerschaft mit der GROPYUS AG erweitert. Mit der Investition wird insbesondere die Entwicklung innovativer Produkte in den Bereichen nachhaltiges, leistbares Bauen in Holz-Hybrid-Bauweise und die Digitalisierung von Wohngebäuden unterstützt.

Das operative Geschäft verlief im 1. Quartal insgesamt erwartungsgemäß. Dabei stützt die unverändert stabile Nachfrage nach Wohnraum die operative Basis unseres Geschäfts, insbesondere im Kerngeschäft Bewirtschaftung.

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

Die geänderten Rahmenbedingungen an den Finanzmärkten führen aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus zu veränderten Renditekriterien und wirken damit auf Investitionsentscheidungen sowohl bei Vonovia selbst als auch bei potenziellen Transaktionspartnern. Das gestiegene Zinsniveau wirkt sich dadurch potenziell auch auf die Beurteilung von Geschäftsmodellen und die Bewertung von Vermögenswerten, also auf zu Zeitwerten bewertete Bestände sowie Geschäfts- oder Firmenwerte, aus.

Trotz grundsätzlich bestehender Nachfrage ist das generelle Transaktionsgeschehen aufgrund dieser negativen Einflüsse von den Finanzmärkten somit derzeit gering. Ungeachtet eines nicht signifikanten Transaktionsvolumens hält es Vonovia aufgrund von dedizierten Marktkontakten zum eigenen Portfolio für geboten, eine unplanmäßige Abwertung von rund 4 % über das Gesamtportfolio zum Ende des 1. Quartals vorzunehmen. Eine planmäßige Bewertung wird zum 30. Juni 2023 wieder erfolgen.

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

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

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

Zusätzlich zu den im zusammengefassten Lagebericht des Geschäftsjahres 2022 dargestellten Chancen und Risiken gab es zum Ende des 1. Quartals 2023 im Wesentlichen keine bedeutsamen Änderungen in der Beurteilung der Gesamtrisikoposition.

Vonovia hat sich im Nachgang zum 1. Quartal (mit Veröffentlichung am 26. April 2023) mit einem Investmentvehikel, beraten und gemanagt von Apollo Capital Management L.P.,

auf eine Eigenkapitalbeteiligung von 34,5 % direkt bzw. durchgerechnet von 27,6 % an einem ausgewählten Portfolio von rund 21.000 Wohneinheiten in Baden-Württemberg geeinigt. Die Transaktion bewertet den Immobilienbestand mit rund 3,3 Mrd. € (ohne Schulden und Barmittel), die Nettogegenleistung beträgt rund 1,0 Mrd. €. Der Vollzug der Transaktion wird für Ende Mai/Anfang Juni erwartet. Das Investmentvehikel, AP Sunrise S.à.r.l., wird finanziert durch Beteiligungsgesellschaften, Versicherungen und sonstige langfristige Investoren, die durch Apollo Capital Management L.P. beraten und betreut werden.

## Ertragslage

### Überblick

Insgesamt startete Vonovia erwartungsgemäß in das Geschäftsjahr 2023.

Im 1. Quartal 2023 beobachteten wir eine unverändert steigende Nachfrage nach Mietwohnungen und eine positive Geschäftsentwicklung im Kerngeschäft Bewirtschaftung.

Darüber hinaus haben sich im Berichtszeitraum die erwarteten Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und dessen Folgen, insbesondere bei den Energie- und Baukosten sowie bei gestiegenen Zinsen, im Zwischenabschluss niedergeschlagen.

Bei der Analyse der Zahlen für den Dreimonatszeitraum 2023 ist zu berücksichtigen, dass die Vorjahreszahlen gemäß der aktuellen Segmentierung und die steuerungsrelevanten Größen Adjusted EBITDA Total und Group FFO gemäß der aktuellen Definition ausgewiesen werden.

Per 31. März 2023 beschäftigte Vonovia 15.924 Mitarbeiter (31. März 2022: 15.900).

Die **Segementerlöse Total** lagen mit 1.430,7 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2023 12,2 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 1.629,0 Mio. €. Zu diesem Rückgang haben im Wesentlichen volumenbedingt geringere Erlöse aus Verkäufen von Immobilienvorräten sowie geringere Verkäufe Recurring Sales beigetragen.

### Segementerlöse Total

in Mio. €	3M 2022*	3M 2023	Veränderung in %	12M 2022
Mieteinnahmen Konzern	781,8	801,6	2,5	3.168,1
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung, soweit nicht in den operativen Kosten Rental verrechnet	24,7	35,5	43,7	118,3
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung aus dem Segment Pflege	68,1	70,5	3,5	280,1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, soweit diese auf Recurring Sales entfallen	141,7	66,3	-53,2	515,7
Interne Erlöse Value-add	297,2	309,7	4,2	1.152,4
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	253,5	33,7	-86,7	588,4
Fair Value Development to hold	62,0	113,4	82,9	433,9
<b>Segementerlöse Total</b>	<b>1.629,0</b>	<b>1.430,7</b>	<b>-12,2</b>	<b>6.256,9</b>

\* Vorjahreswerte Deutsche Wohnen an die aktuelle Segment-Definition angepasst.

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

## Group FFO

in Mio. €	3M 2022*	3M 2023	Veränderung in %	12M 2022
Segmenterlöse Rental	780,3	800,2	2,6	3.163,4
Aufwendungen für Instandhaltung	-104,4	-116,7	11,8	-443,6
Operative Kosten Rental	-124,7	-103,8	-16,8	-486,3
<b>Adjusted EBITDA Rental</b>	<b>551,2</b>	<b>579,7</b>	<b>5,2</b>	<b>2.233,5</b>
Segmenterlöse Value-add	322,1	345,4	7,2	1.272,0
davon externe Erlöse	24,9	35,7	43,4	119,6
davon interne Erlöse	297,2	309,7	4,2	1.152,4
Operative Kosten Value-add	-271,8	-319,0	17,4	-1.145,3
<b>Adjusted EBITDA Value-add</b>	<b>50,3</b>	<b>26,4</b>	<b>-47,5</b>	<b>126,7</b>
Segmenterlöse Recurring Sales	151,4	69,8	-53,9	543,4
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-103,1	-44,7	-56,6	-391,6
<b>Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales</b>	<b>48,3</b>	<b>25,1</b>	<b>-48,0</b>	<b>151,8</b>
Vertriebskosten Recurring Sales	-4,3	-3,3	-23,3	-16,7
<b>Adjusted EBITDA Recurring Sales</b>	<b>44,0</b>	<b>21,8</b>	<b>-50,5</b>	<b>135,1</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	243,9	30,2	-87,6	560,6
Herstellkosten Development to sell	-195,5	-25,0	-87,2	-440,4
<b>Rohertrag Development to sell</b>	<b>48,4</b>	<b>5,2</b>	<b>-89,3</b>	<b>120,2</b>
Fair Value Development to hold	62,0	113,4	82,9	433,9
Herstellkosten Development to hold**	-43,3	-97,2	>100	-340,6
<b>Rohertrag Development to hold</b>	<b>18,7</b>	<b>16,2</b>	<b>-13,4</b>	<b>93,3</b>
Mieterlöse Development	1,2	1,2	-	3,5
Operative Kosten Development	-7,4	-10,9	47,3	-33,8
<b>Adjusted EBITDA Development</b>	<b>60,9</b>	<b>11,7</b>	<b>-80,8</b>	<b>183,2</b>
Segmenterlöse Pflege	68,1	70,5	3,5	280,1
Aufwendungen für Instandhaltung	-1,3	-1,3	-	-7,0
Operative Kosten Pflege	-44,5	-51,7	16,2	-188,5
<b>Adjusted EBITDA Pflege</b>	<b>22,3</b>	<b>17,5</b>	<b>-21,5</b>	<b>84,6</b>
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>728,7</b>	<b>657,1</b>	<b>-9,8</b>	<b>2.763,1</b>
Zinsaufwand FFO	-114,2	-146,7	28,5	-493,8
Laufende Ertragsteuern FFO	-24,6	-30,1	22,4	-145,0
Konsolidierung***	-26,8	-17,7	-34,0	-88,7
<b>Group FFO</b>	<b>563,1</b>	<b>462,6</b>	<b>-17,8</b>	<b>2.035,6</b>
<b>Group FFO nach nicht beherrschenden Anteilseignern</b>	<b>544,5</b>	<b>443,8</b>	<b>-18,5</b>	<b>1.944,3</b>

\* Vorjahreswerte an neue Adjusted EBITDA-Definition (ohne Ergebnisse aus at-equity-Beteiligungen) angepasst, Anpassungen Adjusted EBITDA Rental 0,5 Mio. €, Anpassungen Adjusted EBITDA Value-add 0,5 Mio. €. Im Laufe des 4. Quartals 2022 wurde das Segment Deutsche Wohnen aufgelöst und in die Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Pflege überführt. Vorjahreswerte 3M 2022 entsprechend aktualisiert.

\*\* Ohne Berücksichtigung von aktivierten Fremdkapitalzinsen 3M 2023 in Höhe von 0,5 Mio. € (3M 2022: 0,0 Mio. €), 12M 2022: 2,5 Mio. €.

\*\*\* Davon Zwischengewinne 3M 2023: -1,5 Mio. € (3M 2022: -8,1 Mio. €), 12M 2022: Zwischenverluste +4,8 Mio. €, Rohertrag Development to hold 3M 2023: -16,2 Mio. € (3M 2022: -18,7 Mio. €), 12M 2021: -93,3 Mio. €.

Ende März 2023 bewirtschaftete Vonovia ein Portfolio von 548.368 eigenen Wohnungen (31. März 2022: 550.496), 164.985 Garagen und Stellplätzen (31. März 2022: 163.284) sowie 8.817 gewerblichen Einheiten (31. März 2022: 8.946). Hinzu kommen 70.583 Wohneinheiten (31. März 2022: 72.434), die im Auftrag Dritter bewirtschaftet werden.

### Erörterung der Ertragslage nach Segmenten

#### Segment Rental

Ende März 2023 war der Wohnungsbestand im Segment Rental bei einer Leerstandsquote in Höhe von 2,2 % (31. März 2022: 2,4 %) weiterhin nahezu voll vermietet.

Die Segmenterlöse Rental stiegen im Dreimonatszeitraum 2023 im Vergleich zum Vorjahr (Vorjahr inklusive Deutsche Wohnen) im Wesentlichen durch organisches Wachstum aufgrund von Neubau und Modernisierung auch unter Berücksichtigung des Anfang 2022 abgegangenen Berlin-Portfolios insgesamt um 2,5 % (3M 2022: 1,5 %) auf 800,2 Mio. € (3M 2022: 780,3 Mio. €) an. Von den Segmenterlösen Rental entfielen im Berichtszeitraum 2023 685,9 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (3M 2022: 665,4 Mio. €), 85,7 Mio. € auf Mieteinnahmen in Schweden (3M 2022: 88,2 Mio. €) sowie 28,6 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (3M 2022: 26,7 Mio. €).

Die **organische Mietsteigerung** (zwölf Monate rollierend) betrug insgesamt 3,4 % (3,9 % per 31. März 2022). Die aktuelle marktbedingte Mietsteigerung betrug 1,2 % (1,6 % per 31. März 2022, darin enthalten Einmaleffekte in Höhe von

0,6 %, bedingt durch die Nichtgültigkeit des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Mieten-deckel“), und die Steigerung aus Wohnwertverbesserungen ergab weitere 1,5 % (1,6 % per 31. März 2022). Insgesamt ergab dies eine **Like-for-like-Mietsteigerung** in Höhe von 2,7 % (3,2 % per 31. März 2022). Zudem trugen Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen mit 0,7 % (0,7 % per 31. März 2022) zur organischen Mietsteigerung bei.

Per Ende März 2023 lag die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Segment Rental bei 7,54 € pro m<sup>2</sup> gegenüber 7,40 € pro m<sup>2</sup> per Ende März 2022 (inklusive Deutsche Wohnen). Im deutschen Portfolio lag die monatliche Ist-Miete Ende März 2023 bei 7,46 € pro m<sup>2</sup> (31. März 2022: 7,26 € pro m<sup>2</sup> inklusive Deutsche Wohnen), im schwedischen Portfolio im Wesentlichen wechselkursbedingt bei 9,70 € pro m<sup>2</sup> unter dem Vergleichswert des Vorjahres per 31. März 2022 von 10,28 € pro m<sup>2</sup> sowie im österreichischen Portfolio bei 5,26 € pro m<sup>2</sup> (31. März 2022: 4,90 € 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 2023 haben wir unsere an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasste Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsstrategie fortgesetzt. Die nachfolgende Übersicht stellt Details zu Instandhaltung, Modernisierung und Neubau im Segment Rental dar.

#### Instandhaltung, Modernisierung, Neubau\*

in Mio. €	3M 2022	3M 2023	Veränderung in %	12M 2022
Aufwendungen für Instandhaltung	104,4	116,7	11,8	443,6
Substanzwahrende Investitionen	68,1	49,6	-27,2	412,6
<b>Instandhaltungsleistungen</b>	<b>172,5</b>	<b>166,3</b>	<b>-3,6</b>	<b>856,2</b>
Modernisierungsmaßnahmen	188,5	124,5	-34,0	837,4
Neubau (to hold)	149,2	50,2	-66,4	572,5
<b>Modernisierungs- und Neubauleistungen</b>	<b>337,7</b>	<b>174,7</b>	<b>-48,3</b>	<b>1.409,9</b>
<b>Gesamtsumme Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen</b>	<b>510,2</b>	<b>341,0</b>	<b>-33,2</b>	<b>2.266,1</b>

\* Ohne Segment Pflege.

Die operativen Kosten im Segment Rental lagen im Dreimonatszeitraum 2023 mit 103,8 Mio. € um 16,8 % unter den Vergleichszahlen des Dreimonatszeitraums 2022 von 124,7 Mio. €. Insgesamt lag das **Adjusted EBITDA Rental** mit 579,7 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2023 5,2 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 551,2 Mio. €.

#### Segment Value-add

Die Entwicklung des **Segments Value-add** war weiterhin maßgeblich durch die veränderten Rahmenbedingungen für die eigene Handwerkerorganisation geprägt. Generelle Preissteigerungen für Bauleistungen und -materialien sowie Produktivitätseinbußen bedingt durch den Fachkräftemangel



beeinflussten die Geschäftsentwicklung negativ. Zudem führten kurzfristige Änderungen in der Technologie für Heizungsmodernisierungen zu einer geringeren Leistungserbringung.

Insgesamt lagen die Value-add-Umsätze im Berichtszeitraum 2023 mit 345,4 Mio. € um 7,2 % über dem Dreimonatsvergleichswert 2022 von 322,1 Mio. €. Davon entfielen 35,7 Mio. € auf die externen Erlöse aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden (3M 2022: 24,9 Mio. €) sowie 309,7 Mio. € auf die konzerninternen Erlöse (3M 2022: 297,2 Mio. €).

Die operativen Kosten im Segment Value-add lagen im Dreimonatszeitraum 2023 mit 319,0 Mio. € um 17,4 % über den Vergleichszahlen des Dreimonatszeitraums 2022 von 271,8 Mio. €. Dazu trugen insbesondere höhere Baukosten, höhere Fremdleistungen sowie gestiegene Energiekosten bei. Das **Adjusted EBITDA Value-add** lag mit 26,4 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2023 deutlich unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 50,3 Mio. €.

### Segment Recurring Sales

Im **Segment Recurring Sales** lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Dreimonatszeitraum 2023 mit 69,8 Mio. € bzw. 53,9 % volumenbedingt mit 282 Wohnungsverkäufen (3M 2022: 700), davon 143 in Deutschland (3M 2022: 504) und 139 in Österreich (3M 2022: 196), unter dem Vergleichswert 2022 von 151,4 Mio. €. Dabei entfallen 31,8 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Deutschland (3M 2022: 102,1 Mio. €) und 38,0 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Österreich (3M 2022: 49,3 Mio. €).

Der Verkehrswert-Step-up lag im Dreimonatszeitraum 2023 mit 56,0 % über dem Vergleichswert von 46,7 % im Dreimonatszeitraum 2022.

Im Segment Recurring Sales lagen die Vertriebskosten im Dreimonatszeitraum 2023 mit 3,3 Mio. € 23,3 % unter dem Vergleichswert im Dreimonatszeitraum 2022 von 4,3 Mio. €.

Das **Adjusted EBITDA Recurring Sales** lag im Dreimonatszeitraum 2023 mit 21,8 Mio. € deutlich unter dem Vergleichswert des Dreimonatszeitraums 2022 von 44,0 Mio. €.

Ferner sind im Berichtszeitraum 2023 im Rahmen der Bestandsbereinigung 381 Wohneinheiten aus dem Portfolio Non-core/sonstiges (3M 2022: 15.714) mit Gesamterlösen in Höhe von 46,0 Mio. € (3M 2022: 2.526,7 Mio. €) veräußert worden. Der Verkehrswert-Step-up bei Non Core Disposals lag mit 19,7 % im Berichtszeitraum 2023 über dem Vergleichswert des Dreimonatszeitraums 2022 von 1,4 %.

### Segment Development

Im Bereich Development to sell wurden im Dreimonatszeitraum 2023 104 Einheiten in Deutschland fertiggestellt (3M 2022: 0 Einheiten). In Österreich wurden im Berichtszeitraum keine Einheiten fertiggestellt (3M 2022: 511 Einheiten). Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell lagen im Dreimonatszeitraum 2023 bei 30,2 Mio. € (3M 2022: 243,9 Mio. €). Davon entfielen 18,3 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (3M 2022: 133,6 Mio. €) und 11,9 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (3M 2022: 110,3 Mio. €). Der Rückgang war in Deutschland im Wesentlichen durch einen Global Exit im Vorjahr und in Österreich durch ein geringeres Beurkundungsvolumen gegenüber dem Vorjahr bedingt. Der resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug im Dreimonatszeitraum 2023 5,2 Mio. € (3M 2022: 48,4 Mio. €).

Im Bereich Development to hold wurden im Dreimonatszeitraum 2023 insgesamt 675 Einheiten (3M 2022: 266 Einheiten) fertiggestellt, davon 307 in Deutschland (3M 2022: 244 Einheiten), 296 in Österreich (3M 2022: 0 Einheiten) sowie 72 Einheiten in Schweden (3M 2022: 22 Einheiten). Im Bereich Development to hold wurde im Berichtszeitraum 2023 ein Fair Value von 113,4 Mio. € (3M 2022: 62,0 Mio. €) realisiert. Dieser entfiel mit 22,0 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (3M 2022: 62,0 Mio. €), mit 81,3 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich sowie mit 10,1 Mio. € auf die Projektentwicklung in Schweden. Der Rohertrag für Development to hold belief sich im Dreimonatszeitraum 2023 auf 16,2 Mio. € (3M 2022: 18,7 Mio. €).

Die operativen Kosten Development lagen im Dreimonatszeitraum 2023 mit 10,9 Mio. € 47,3 % über dem Vergleichswert des Dreimonatszeitraums 2022 von 7,4 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA im Segment Development** lag im Berichtszeitraum 2023 bei 11,7 Mio. € (3M 2022: 60,9 Mio. €).

### Segment Pflege

Das **Segment Pflege** entwickelte sich im Dreimonatszeitraum 2023 erwartungsgemäß. Zum Ende des 1. Quartals 2023 zählten unverändert 72 Pflegeimmobilien zum Bewirtschaftungsportfolio, davon unverändert 71 im Eigentum von Vonovia. Die Segmenterlöse lagen im Dreimonatszeitraum 2023 mit 70,5 Mio. € 3,5 % über dem Dreimonatsvergleichswert 2022 von 68,1 Mio. €.

Die Aufwendungen für Instandhaltung betrugen im Berichtszeitraum 2023 1,3 Mio. € (3M 2022: 1,3 Mio. €).

Die operativen Kosten im Segment Pflege lagen im Dreimonatszeitraum 2023 bei 51,7 Mio. € gegenüber 44,5 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2022. Diese sind im Wesentlichen auf höhere Personal- und Energiekosten zurückzuführen.

Das **Adjusted EBITDA Pflege** lag im Berichtszeitraum 2023 mit 17,5 Mio. € um 21,5 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 22,3 Mio. €.

### Group FFO

Im Dreimonatszeitraum 2023 lag der **Group FFO** bei 462,6 Mio. € (3M 2022: 563,1 Mio. €).

Das **Adjusted EBITDA Total** lag mit 657,1 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2023 um 9,8 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 728,7 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2022.

Die im Adjusted EBITDA Total eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Berichtszeitraum 2023 bei 29,7 Mio. € (3M 2022: -2,3 Mio. €). Die Veränderung ist im Wesentlichen in positiven Sondereffekten im Vorjahr sowie höheren Aufwendungen für Altersteilzeitprogramme und höheren Integrationskosten im Berichtszeitraum 2023 begründet.

Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

### Sondereinflüsse

in Mio. €	3M 2022	3M 2023	Veränderung in %	12M 2022
Transaktionen*	-11,5	13,0	-	113,2
Personalbezogene Sachverhalte	3,9	12,7	>100	-3,1
Geschäftsmodelloptimierung	4,7	2,2	-53,2	12,2
Forschung und Entwicklung	0,5	1,8	>100	4,2
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	0,1	-	-100,0	1,0
<b>Summe Sondereinflüsse</b>	<b>-2,3</b>	<b>29,7</b>	<b>-</b>	<b>127,5</b>

\* Einschließlich im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehenden Einmalaufwendungen wie integrationsbedingten Personalmaßnahmen und anderen Folgekosten.

## Überleitungsrechnungen

Das **Finanzergebnis** änderte sich von -39,8 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2022 auf -152,0 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2023, im Wesentlichen bedingt durch höhere Zinsaufwendungen. Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO wie folgt ab:

### Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

Mio. €	3M 2022	3M 2023	Veränderung in %	12M 2022
Zinserträge	21,5	33,3	54,9	115,5
Zinsaufwendungen	-59,9	-195,9	>100	-367,6
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	-1,4	10,6	-	-10,9
<b>Finanzergebnis*</b>	<b>-39,8</b>	<b>-152,0</b>	<b>&gt;100</b>	<b>-263,0</b>
Anpassungen:				
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	1,4	-10,6	-	10,9
Effekte aus der Bewertung von Zins- und Währungsderivaten	-52,7	20,3	-	-152,5
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	4,6	2,3	-50,0	12,6
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-14,9	-3,8	-74,5	-77,4
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	0,8	4,5	>100	6,8
Zinsabgrenzungen/Sonstige Effekte	-34,5	-38,1	10,4	-40,0
<b>Zinszahlungssaldo</b>	<b>-135,1</b>	<b>-177,4</b>	<b>31,3</b>	<b>-502,6</b>
Korrektur IFRS 16 Leasing	2,5	2,9	16,0	12,2
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-	-	-	7,9
Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern	-0,4	-1,0	>100	-0,6
Korrektur Zinsabgrenzungen	18,8	28,8	53,2	-10,7
<b>Zinsaufwand FFO</b>	<b>-114,2</b>	<b>-146,7</b>	<b>28,5</b>	<b>-493,8</b>

\* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

Im Dreimonatszeitraum 2023 lag das **Periodenergebnis** bei -2.088,1 Mio. € (3M 2022: 58,3 Mio. €). Dies ist im Wesentlichen durch das negative Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von -3.612,2 Mio. € (3M 2022: 404,8 Mio. €) geprägt.

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

## Überleitung Periodenergebnis/Group FFO

in Mio. €	3M 2022*	3M 2023	Veränderung in %	12M 2022
<b>Periodenergebnis</b>	<b>58,3</b>	<b>-2.088,1</b>	-	<b>-669,4</b>
Finanzergebnis**	39,8	152,0	>100	263,0
Ertragsteuern	51,3	-1.095,9	-	-63,3
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte)	949,7	29,9	-96,9	1.303,1
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	-1,0	0,1	-	436,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-404,8	3.612,2	-	1.269,8
Sondereinflüsse	-2,3	29,7	-	127,5
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	38,5	4,4	-88,6	52,3
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-	-	-	-7,9
Sonstiges	-27,6	-4,9	-82,2	-37,2
Zwischengewinne/-verluste	8,1	1,5	-81,5	-4,7
Rohertrag Development to hold	18,7	16,2	-13,4	93,3
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>728,7</b>	<b>657,1</b>	<b>-9,8</b>	<b>2.763,1</b>
Zinsaufwand FFO***	-114,2	-146,7	28,5	-493,8
Laufende Ertragsteuern FFO	-24,6	-30,1	22,4	-145,0
Konsolidierung	-26,8	-17,7	-34,0	-88,7
<b>Group FFO****</b>	<b>563,1</b>	<b>462,6</b>	<b>-17,8</b>	<b>2.035,6</b>
<b>Group FFO nach nicht beherrschenden Anteilseignern</b>	<b>544,5</b>	<b>443,8</b>	<b>-18,5</b>	<b>1.944,3</b>
Group FFO pro Aktie in €****	0,73	0,58	-20,5	2,56

\* Vorjahreswerte an neue Adjusted EBITDA-Definition (ohne Ergebnisse aus at-equity-Beteiligungen) angepasst, Anpassungen Adjusted EBITDA Total/Group FFO: 1,0 Mio. €. Im Laufe des 4. Quartals 2022 wurde das Segment Deutsche Wohnen aufgelöst und in die Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Pflege überführt. Vorjahreswerte 3M 2022 entsprechend aktualisiert.

\*\* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

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

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

## Vermögenslage

### Konzernbilanzstruktur

	31.12.2022		31.03.2023	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	96.037,9	94,7	92.742,1	94,9
Kurzfristige Vermögenswerte	5.351,7	5,3	4.997,0	5,1
<b>Aktiva</b>	<b>101.389,6</b>	<b>100,0</b>	<b>97.739,1</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	34.438,8	34,0	32.253,5	33,0
Langfristige Schulden	61.474,9	60,6	59.573,3	61,0
Kurzfristige Schulden	5.475,9	5,4	5.912,3	6,0
<b>Passiva</b>	<b>101.389,6</b>	<b>100,0</b>	<b>97.739,1</b>	<b>100,0</b>

Das **Gesamtvermögen** des Konzerns verringerte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2022 von 101.389,6 Mio. € um 3.650,5 Mio. € auf 97.739,1 Mio. €. Die wesentlichste Entwicklung im langfristigen Vermögen ist der Rückgang der Investment Properties um 3.319,5 Mio. € aufgrund der vorgenommenen Wertberichtigung. Innerhalb der langfristigen finanziellen Vermögenswerte ist der Abgang der französischen Beteiligungen zu verzeichnen.

Das kurzfristige Vermögen veränderte sich insbesondere durch die Verminderung der kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte um 189,6 Mio. €, welche nahezu vollständig aus einer Umgliederung aufgrund des langfristigen Neuabschlusses von Darlehen an die QUARTERBACK Immobilien AG resultieren. Darüber hinaus verringerten sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um 83,9 Mio. € sowie die Immobilienvorräte um 61,1 Mio. €.

Geschäfts- oder Firmenwerte sowie Markenrechte machten 1,6 % des Gesamtvermögens aus. Dieser Anteil ist unverändert zum 31. Dezember 2022.

Zum 31. März 2023 betrug der **Gross Asset Value (GAV)** des Immobilienvermögens 91.701,4 Mio. €. Dies entspricht 93,8 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 95.125,5 Mio. € oder 93,8 % zum Jahresende 2022.

Das **Eigenkapital** verminderte sich von 34.438,8 Mio. € um 2.185,3 Mio. € auf 32.253,5 Mio. €, was insbesondere aus dem Periodenergebnis in Höhe von -2.088,1 Mio. € resultiert. Das

sonstige Ergebnis in Höhe von -97,0 Mio. € ist wesentlich beeinflusst durch Währungseffekte in Höhe von -70,0 Mio. €.

Die **Eigenkapitalquote** zum 31. März 2023 beträgt 33,0 % im Vergleich zu 34,0 % zum Jahresende 2022.

Die **Schulden** verringerten sich von 66.950,8 Mio. € um 1.465,2 Mio. € auf 65.485,6 Mio. €. Die Summe der langfristigen originären Finanzschulden verringerte sich um 737,7 Mio. €, während die kurzfristigen originären Finanzschulden um 410,1 Mio. € stiegen.

Die latenten Steuerschulden verringerten sich um 1.148,9 Mio. €.

### Nettovermögen

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

Zum Ende des 1. Quartals 2023 lag der EPRA NTA mit 42.779,3 Mio. € 6,5% unter dem Wert zum Jahresende 2022 von 45.744,5 Mio. €. Der EPRA NTA pro Aktie entwickelte sich von 57,48 € Ende 2022 auf 53,75 € zum Ende des 1. Quartals 2023. Zu berücksichtigen ist, dass durch die Schaffung des neuen Teilportfolios MFH Sales die Hinzurechnungen von latenten Steuern gesunken sind, da diese nur für Objekte vorgesehen sind, die langfristig im Bestand gehalten werden sollen.

### **Nettovermögensdarstellung (EPRA NTA)**

in Mio. €	31.12.2022	31.03.2023	Veränderung in %
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	31.331,5	29.272,5	-6,6
Latente Steuern auf Investment Properties*	16.190,0	15.253,6	-5,8
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**	-117,5	-88,7	-24,5
Goodwill	-1.529,9	-1.530,0	0,0
Immaterielle Vermögenswerte	-129,6	-128,1	-1,2
<b>EPRA NTA</b>	<b>45.744,5</b>	<b>42.779,3</b>	<b>-6,5</b>
<b>EPRA NTA pro Aktie in €***</b>	<b>57,48</b>	<b>53,75</b>	<b>-6,5</b>

\* Anteil für Hold-Portfolio.

\*\* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

\*\*\* EPRA NTA pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

## Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden kontinuierlich überprüft. Auf der einen Seite setzen hohe Finanzierungskosten die Immobilienwerte unter Druck. Auf der anderen Seite führt die reduzierte Neubautätigkeit, der kurz- und mittelfristige Wohnraumbedarf durch Migration und die Nachfrage durch Haushalte, die sich zuvor Richtung Wohneigentumsmarkt orientiert hatten, zu einer nochmals erhöhten Wohnraumnachfrage und damit zu steigenden Mieten.

Der Einfluss auf die Wertentwicklung von Immobilien ist derzeit nicht auf Basis einer ausreichenden generellen Transaktionsevidenz messbar. Ungeachtet eines nicht signifikanten Transaktionsvolumens hält Vonovia es aufgrund dedizierter Marktkontakte zum eigenen Bestand für geboten, zum 31. März 2023 eine Wertanpassung vorzunehmen, die zu einem negativen Ergebnis aus Bewertung in Höhe von -3.612,2 Mio. € führte (1. Quartal 2022: 404,8 Mio. €).

Im Berichtszeitraum sind im Bau befindliche Gebäude (Neubau/Development to hold) fertiggestellt worden. Hier erfolgt erstmalig mit Fertigstellung der Objekte eine Fair-Value-Bewertung. Daraus resultiert für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2023 ein Bewertungseffekt in Höhe von 15,7 Mio. € (1. Quartal 2022: 18,7 Mio. €), welcher im oben genannten Ergebnis aus Bewertung enthalten ist.

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

## Finanzlage

### Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

#### Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	3M 2022	3M 2023
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	513,8	516,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.716,6	-61,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-138,7	-460,3
Einfluss von Wechselkursänderungen	-1,1	-0,9
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.090,6	-5,9
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang</b>	<b>1.432,8</b>	<b>1.302,4</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende</b>	<b>3.523,4</b>	<b>1.296,5</b>

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** betrug 516,4 Mio. € für die ersten drei Monate 2023, im Vergleich zu 513,8 Mio. € für die ersten drei Monate 2022.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für die ersten drei Monate 2023 eine Nettoauszahlung in Höhe von 61,1 Mio. €. In den ersten drei Monaten 2023 betragen die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties 247,3 Mio. € (3M 2022: 628,2 Mio. €). Gegenläufig konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 134,5 Mio. € vereinnahmt werden (3M 2022: 2.548,9 Mio. €). Der Vorjahreswert war dabei wesentlich beeinflusst durch die Veräußerung von Wohn- und Gewerbeeinheiten an kommunale Berliner Wohnungsgesellschaften.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** in Höhe von -460,3 Mio. € (3M 2022: -138,7 Mio. €) enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 516,3 Mio. € (3M 2022: 4.525,4 Mio. €) sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 256,2 Mio. € (3M 2022: 4.636,2 Mio. €). Die Auszahlungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf 3,1 Mio. € (3M 2022: 40,6 Mio. €). Die Zinszahlungen für die ersten drei Monate 2023 betragen 185,2 Mio. € (3M 2022: 139,3 Mio. €).

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug -5,9 Mio. €.

### Finanzierung

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet gemäß Veröffentlichung vom 21. März 2023 unverändert für das Long-Term Issuer Credit Rating auf **BBB+** mit einem stabilen Ausblick und für das Short-Term Issuer Credit Rating auf A-2. Im Gleichklang dazu lautet die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen BBB+.

Ferner hat Vonovia von der Rating-Agentur Moody's gemäß Mitteilung vom 2. November 2022 ein Rating von Baa1 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. aufgelegte Programm besteht die Möglichkeit, jederzeit und kurzfristig ohne großen administrativen Aufwand Finanzmittel über Anleiheemissionen zu erlangen. Das am 24. März 2023 auf 40 Mrd. € lautende und veröffentlichte Prospekt ist jährlich zu aktualisieren und durch die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) zu genehmigen.

Vonovia hat zum Stichtag 31. März 2023 insgesamt ein Volumen in Höhe von 26,0 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 25,7 Mrd. € unter dem EMTN-Programm. Darüber hinaus wurden weitere 1,8 Mrd. € an Anleihen von Deutsche Wohnen übernommen.

Im Januar 2023 hat Vonovia ein Open Market Repurchase zum Rückkauf von Anleihen, die in den Jahren 2028, 2029 und 2033 fällig werden, durchgeführt. In diesem Rahmen wurden 53,6 Mio. vorzeitig zurückgekauft.

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

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

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

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 31. März 2023 wie folgt dar:

### Fälligkeitsstruktur am 31.03.2023 (Nominalwerte)

in Mio. €



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 stellen sich unsere wesentlichen Verschuldungskennzahlen wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2022	31.03.2023	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	45.059,7	44.732,1	-0,7
Fremdwährungseffekte	-50,0	-44,9	-10,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente*	-1.302,4	-1.296,5	-0,5
<b>Net Debt</b>	<b>43.707,3</b>	<b>43.390,7</b>	<b>-0,7</b>
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-387,2	-233,3	-39,7
<b>Bereinigtes Net Debt</b>	<b>43.320,1</b>	<b>43.157,4</b>	<b>-0,4</b>
<b>Verkehrswert des Immobilienbestands</b>	<b>94.694,5</b>	<b>91.241,3</b>	<b>-3,6</b>
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	809,8	820,4	1,3
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	547,4	454,1	-17,0
<b>Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands</b>	<b>96.051,7</b>	<b>92.515,8</b>	<b>-3,7</b>
<b>LTV</b>	<b>45,1%</b>	<b>46,6%</b>	<b>1,5 pp</b>
Net Debt**	43.690,9	43.284,2	-0,9
Adjusted EBITDA Total***	2.763,1	2.691,5	-2,6
<b>Net Debt/EBITDA</b>	<b>15,8x</b>	<b>16,1x</b>	<b>0,3x</b>

\* Inkl. nicht als Zahlungsmitteläquivalente eingestufte Termingelder.  
\*\* Durchschnitt über 5 Quartale.  
\*\*\* Summe über 4 Quartale.

Die geforderten Finanzkennzahlen (Financial Covenants) wurden zum Berichtsstichtag eingehalten.

in Mio. €	31.12.2022	31.03.2023	Veränderung in %
<b>ICR Bond Covenants</b>	<b>5,5x</b>	<b>4,9x</b>	<b>-0,6x</b>
<b>LTV Bond Covenants</b>	<b>44,4%</b>	<b>45,8%</b>	<b>1,4 pp</b>

# Geschäftsausblick

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

Unsere Prognose für 2023 basiert auf der für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung, die erfolgte Integration von Deutsche Wohnen, mögliche Chancen und Risiken sowie potenzielle Nachwirkungen der Corona-Pandemie und Auswirkungen des Ukraine-Kriegs berücksichtigt. Sie bezieht außerdem die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein. Diese sind in den Kapiteln Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche sowie Grundlagen des Konzerns des Geschäftsberichts 2022 beschrieben. Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen (siehe Kapitel Chancen und Risiken im Geschäftsbericht 2022). Zusätzlich zu den im zusammengefassten Lagebericht des Geschäftsjahres 2022 dargestellten Chancen und Risiken gab es zum Ende des 1. Quartals 2023 im Wesentlichen keine Änderungen in der Beurteilung der Gesamtrisikoposition.

Wir gehen davon aus, dass sich für Vonovia und unsere Kunden die durch die Ukraine-Krise ausgelösten Preissteigerungen insbesondere auf den Energiemärkten deutlich bemerkbar machen werden. Diese werden sich unmittelbar auf die Nebenkosten auswirken, aber auch mittelbar durch allgemeine Preissteigerungen auf alle Bereiche der Wirtschaft. Wir erwarten zudem weiterhin ein hohes Preisniveau bei Baustoffen, welches sich auch auf unsere Bauprojekte auswirken wird.

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

Für 2023 erwarten wir eine weitere Steigerung der Segmenterlöse Total. Darüber hinaus erwarten wir ein Ergebnis des Adjusted EBITDA Total auf bzw. leicht unter Vorjahresniveau. Beide Kennzahlen sind aktuell maßgeblich durch die Absatzrisiken am Transaktionsmarkt beeinflusst.

Für das Segment Rental erwarten wir bei einer steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen einen leichten Anstieg des EBITDA-Beitrags. Für Value-add und Recurring Sales erwarten wir ein Ergebnis in etwa auf Vorjahresniveau. Aufgrund des starken Ergebnisses im Geschäftsjahr 2022 und der aktualisierten Projektbewertungen im Jahresabschluss 2022 erwarten wir für das Geschäftssegment Development einen deutlichen Rückgang des EBITDA. Für das Segment Pflege erwarten wir, bedingt durch positive Einmaleffekte im Jahr 2022, für 2023 einen leichten Rückgang des EBITDA.

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

Für den Group FFO erwarten wir daher einen schwachen Rückgang.

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

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

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

Für den Nachhaltigkeits-Performance-Index sind auf Basis der einzelnen gewichteten Zielgrößen und der jeweils für das Geschäftsjahr 2023 geplanten Werte insgesamt rund 100 % prognostiziert.

	Ist 2022	Prognose 2023	Prognose 2023 Zwischenbericht Q1 2023
Segmenterlöse Total	6,3 Mrd. €	6,4-7,2 Mrd. €	6,4-7,2 Mrd. €
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>2.763,1 Mio. €</b>	<b>2,6-2,85 Mrd. €</b>	<b>2,6-2,85 Mrd. €</b>
<b>Group FFO</b>	<b>2.035,6 Mio. €</b>	<b>1,75-1,95 Mrd. €</b>	<b>1,75-1,95 Mrd. €</b>
Group FFO pro Aktie*	2,56 €	ausgesetzt	ausgesetzt
<b>EPRA NTA pro Aktie*</b>	<b>57,48 €</b>	<b>ausgesetzt</b>	<b>ausgesetzt</b>
<b>Nachhaltigkeits- Performance-Index**</b>	<b>103,0 %</b>	<b>-100 %</b>	<b>-100 %</b>
Mieteinnahmen	3.168,1 Mio. €	3,15-3,25 Mrd. €	3,15-3,25 Mrd. €
Organische Mietsteigerung	3,3 %	über Vorjahr	über Vorjahr
Modernisierung/Bestandsinvestitionen	837,4 Mio. €	-0,5 Mrd. €	-0,5 Mrd. €
Neubau/Nachverdichtung	607,1 Mio. €	-0,35 Mrd. €	-0,35 Mrd. €
Anzahl verkaufter Einheiten Recurring Sales	2.710	3.000-3.500	3.000-3.500
Verkehrswert Step-up Recurring Sales	38,8 %	-25 %	-25 %

\* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

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

Bochum, den 27. April 2023

Der Vorstand