

Januar -
September

Zwischen-
mitteilung
Q3

Kennzahlen

| Finanzielle Kennzahlen in Mio. € | 9M 2019 | 9M 2020 | Veränderung in % | 12M 2019 |
|---|---------|----------|------------------|----------|
| Mieteinnahmen Rental | 1.527,0 | 1.706,9 | 11,8 | 2.074,9 |
| Adjusted EBITDA Total | 1.331,1 | 1.432,5 | 7,6 | 1.760,1 |
| Adjusted EBITDA Rental | 1.082,5 | 1.178,7 | 8,9 | 1.437,4 |
| Adjusted EBITDA Value-add | 117,5 | 110,1 | -6,3 | 146,3 |
| Adjusted EBITDA Recurring Sales | 69,1 | 74,9 | 8,4 | 91,9 |
| Adjusted EBITDA Development | 62,0 | 68,8 | 11,0 | 84,5 |
| EBITDA IFRS | 1.234,2 | 1.380,6 | 11,9 | 1.579,6 |
| Group FFO | 932,8 | 1.015,9 | 8,9 | 1.218,6 |
| davon entfallen auf Anteilseigner von Vonovia | 892,2 | 973,7 | 9,1 | 1.165,6 |
| davon entfallen auf Hybridkapitalgeber von Vonovia | 30,0 | 30,0 | 0,0 | 40,0 |
| davon entfallen auf nicht beherrschende Anteilseigner | 10,6 | 12,2 | 15,1 | 13,0 |
| Group FFO pro Aktie in € | 1,72 | 1,80 | 4,7 | 2,25 |
| Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties | 2.283,3 | 1.830,2 | -19,8 | 4.131,5 |
| EBT | 1.004,7 | 2.831,7 | >100 | 3.138,9 |
| Periodenergebnis | 63,4 | 1.891,6 | >100 | 1.294,3 |
| Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit | 1.131,6 | 1.016,7 | -10,2 | 1.555,9 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -393,7 | -1.204,5 | >100 | -2.505,7 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | -128,2 | 1.402,0 | - | 902,8 |
| Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen | 1.301,3 | 1.360,0 | 4,5 | 1.971,1 |
| davon Instandhaltung | 337,4 | 399,1 | 18,3 | 481,6 |
| davon Modernisierung | 712,3 | 659,7 | -7,4 | 996,5 |
| davon Neubau | 251,6 | 301,2 | 19,7 | 493,0 |

| Bilanzielle Kennzahlen in Mio. € | 30.09.2019 | 30.09.2020 | Veränderung in % | 31.12.2019 |
|-------------------------------------|------------|------------|------------------|------------|
| Verkehrswert des Immobilienbestands | 47.763,9 | 56.047,0 | 17,3 | 53.316,4 |
| Adjusted NAV | 26.525,8 | 31.356,2 | 18,2 | 28.161,9 |
| Adjusted NAV pro Aktie in €* | 48,92 | 55,41 | 13,3 | 51,93 |
| LTV in % | 40,3 | 40,6 | 0,3 pp | 43,1 |

| Nichtfinanzielle Kennzahlen | 9M 2019 | 9M 2020 | Veränderung in % | 12M 2019 |
|--|---------|---------|------------------|----------|
| Anzahl der bewirtschafteten Einheiten | 473.966 | 488.400 | 3,0 | 494.927 |
| davon eigene Wohnungen | 395.615 | 414.570 | 4,8 | 416.236 |
| davon Wohnungen Dritter | 78.351 | 73.830 | -5,8 | 78.691 |
| Anzahl erworbener Einheiten | 2.601 | - | -100,0 | 23.987 |
| Anzahl verkaufter Einheiten | 3.572 | 2.712 | -24,1 | 4.784 |
| davon Recurring Sales | 1.893 | 1.883 | -0,5 | 2.607 |
| davon Non-core Disposals | 1.679 | 829 | -50,6 | 2.177 |
| Anzahl neu gebauter Wohnungen | 1.366 | 1.437 | 5,2 | 2.092 |
| davon für den eigenen Bestand | 851 | 1.056 | 24,1 | 1.301 |
| davon für den Verkauf an Dritte | 515 | 381 | -26,0 | 791 |
| Leerstandsquote in % | 2,9 | 2,6 | -0,3 pp | 2,6 |
| Monatliche Ist-Miete in €/m ² | 6,69 | 7,07 | 5,7 | 6,93 |
| Mietsteigerung organisch in % | 4,0 | 3,6 | -0,4 pp | 3,9 |
| Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. September/31. Dezember) | 10.003 | 10.564 | 5,6 | 10.345 |

| EPRA Kennzahlen in Mio. € | 30.09.2019 | 30.09.2020 | Veränderung in % | 31.12.2019** |
|---------------------------|------------|------------|------------------|--------------|
| EPRA NAV | 27.256,4 | 32.766,8 | 20,2 | 29.592,5 |
| EPRA NAV pro Aktie in €* | 50,26 | 57,90 | 15,2 | 54,57 |

* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.09.2019: 542.273.611, 30.09.2020: 565.887.299, 31.12.2019: 542.273.611.

** Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] im Anhang des Halbjahresabschlusses 2020).

Inhalt

Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten 2020

- 2 Im Überblick
- 4 Vonovia SE am Kapitalmarkt
- 7 Wirtschaftliche Entwicklung
in den ersten neun Monaten 2020
- 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 2020

Im Überblick

- > Im Neunmonatszeitraum 2020 positive Geschäftsentwicklung trotz andauernder Corona-Pandemie
- > Mieterservices weiterhin vollumfänglich verfügbar
- > Vermeidung von sozialen Härten bei Mietern weiterhin im Fokus
- > Modernisierungs- und Neubauaktivitäten Corona-bedingt temporär geringfügig beeinflusst

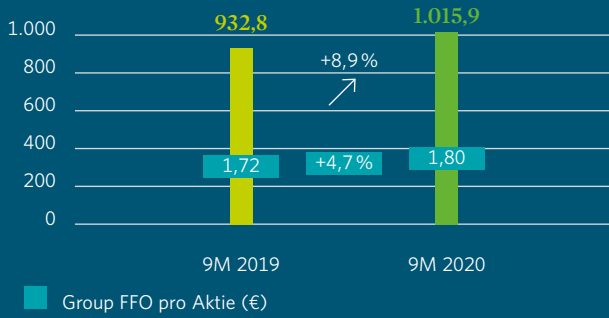
Vonovia verzeichnet im Neunmonatszeitraum 2020 eine stabile Geschäftsentwicklung trotz Corona-Pandemie. Der Group FFO stieg maßgeblich ankaufsbedingt von 932,8 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2019 um 8,9 % auf 1.015,9 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2020.

| | |
|----|--|
| 2 | Im Überblick |
| 4 | Vonovia SE am Kapitalmarkt |
| 7 | Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten neun Monaten 2020 |
| 19 | Geschäftsausblick |

Nachhaltige Ertragskraft

Group FFO

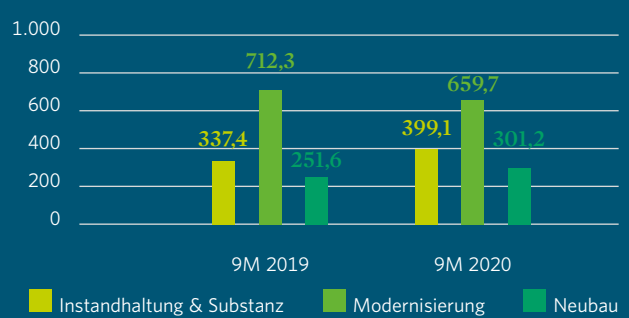
in Mio. €



Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung

Investitionen

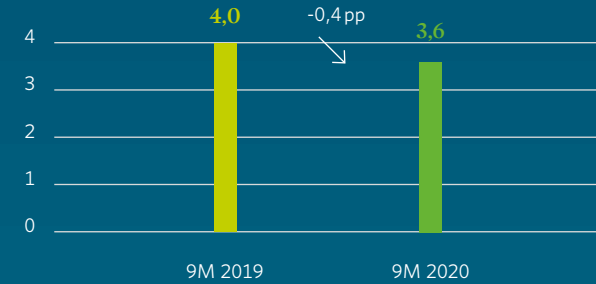
in Mio. €



Organisches Mietwachstum

Mietsteigerung organisch

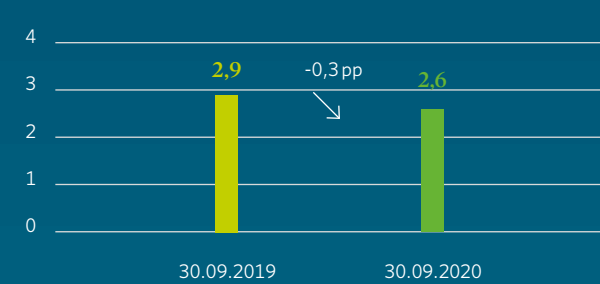
in %



Leerstand

Leerstandsquote

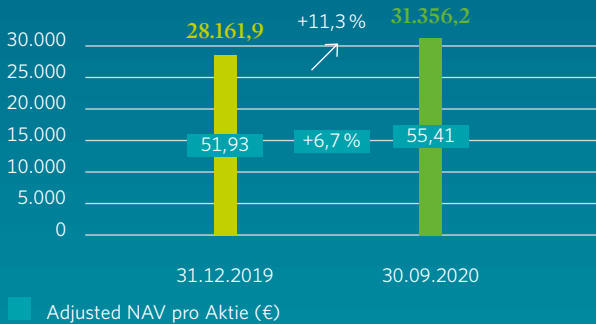
in %



Nettovermögen

Adjusted NAV

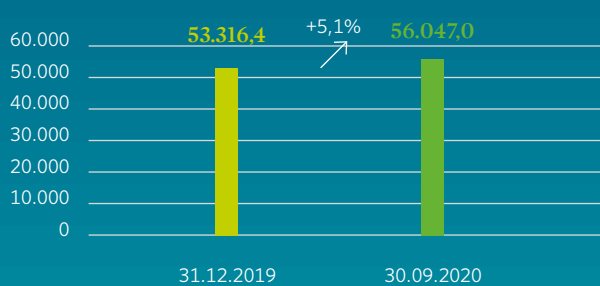
in Mio. €



Verkehrswert des Immobilienbestands

Verkehrswert des Immobilienbestands

in Mio. €



Vonovia SE am Kapitalmarkt

Die Vonovia Aktie

Die weltweite Corona-Pandemie treibt seit Februar 2020 die internationalen Kapitalmärkte. Mittlerweile zeigt der deutsche Leitindex DAX klare Erholungstendenzen. Während er im 1. Quartal 2020 noch um ca. 25 % gefallen war, reduzierte sich bis zum 30. September 2020 der Verlust im Vergleich zum 31. Dezember 2019 auf nur noch 3 %. Im 3. Quartal 2020 entwickelte sich der DAX weitestgehend seitlich.

Auch die Kursperformance der Immobilienbranche ist weiterhin beeinflusst durch die Corona-Pandemie. So ist der EPRA-Index, als Barometer für europäische Immobilienaktien, in den ersten neun Monaten 2020 um 23 % gesunken. Diese negative Entwicklung ist vor allem auf die starken Kursverluste von Gewerbe-, Hotel- und Büroimmobilienunternehmen zurückzuführen, die von Einnahmeausfällen besonders stark getroffen sind.

Deutsche Wohnimmobilienaktien zeigen sich dagegen nach den ersten neun Monaten mit der Corona-Pandemie wieder stabil. Der Aktienkurs der Vonovia Aktie stieg, nach einem wechselhaften 1. Quartal und einem Tief von 38,60 € am 18. März 2020, um 22 % in den ersten neun Monaten 2020 auf 58,58 €. Am 2. September 2020 erreichte Vonovia sogar ein neues Allzeithoch mit 62,74 € (Intraday).

Als Wohnimmobilienunternehmen ist das operative Geschäft von Vonovia nur marginal von der Corona-Pandemie betroffen. Insbesondere auf die Nachfrage und die Einnahmenseite dürfte die Krise unseres Erachtens auch weiterhin keine nennenswerten Auswirkungen haben. Vielmehr bleiben die wesentlichen langfristigen Megatrends die dominierenden Treiber für unser Geschäft: Urbanisierung und das daraus resultierende Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage; Klimawandel und die Reduzierung von CO₂-Emissionen im Gebäudebestand; demografischer Wandel und altersgerechter Umbau von Wohnungen. Wir blicken optimistisch in die Zukunft und sind zuversichtlich, auch weiterhin wirtschaftlich erfolgreich zu sein.

Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum 30. September 2020 rund 33 Mrd. €.

Vonovia SE Mitglied im EURO STOXX 50

Mit Wirkung zum 18. September 2020 wurde die Vonovia SE in den europäischen Blue-Chip-Aktienindex EURO STOXX 50 aufgenommen. Vonovia ist damit der aktuell einzige Immobilienwert und der erste Wohnimmobilienwert überhaupt in Europas führendem Index.

Basis für die Einstufung ist die Freefloat-Marktkapitalisierung auf Basis der Schlusskurse per Ende August 2020. Sieben Jahre nach dem Börsengang im Juli 2013 (~0,4 Mrd. €) und fünf Jahre nach dem Aufstieg in den DAX 30 (~13 Mrd. €) hat sich die Freefloat-Marktkapitalisierung von Vonovia auf inzwischen mehr als 30 Mrd. € erhöht.

Kapitalerhöhung

Am 3. September 2020 hat Vonovia im Rahmen eines ABB (beschleunigtes Platzierungsverfahren) 17 Millionen neue Aktien mit einem Emissionsvolumen von rund 1 Mrd. € ausgegeben. Damit wurde der Equity Credit, den Standard & Poor's für die im Jahr 2014 begebene Hybrid-Anleihe vergeben hatte, durch Eigenkapital ersetzt. Somit hat Vonovia nun die Möglichkeit, die Hybrid-Anleihe, die im 4. Quartal 2021 erstmalig zurückgezahlt werden kann, vollständig mit Fremdkapital abzulösen. Aufgrund der Anfang September bevorstehenden Aufnahme in den EURO STOXX 50 und einem Kursniveau von rund 10 % über dem Adjusted NAV war das Zeitfenster für die Eigenkapitalerhöhung günstig und die dreifache Überzeichnung unterstreicht den Erfolg der Transaktion.

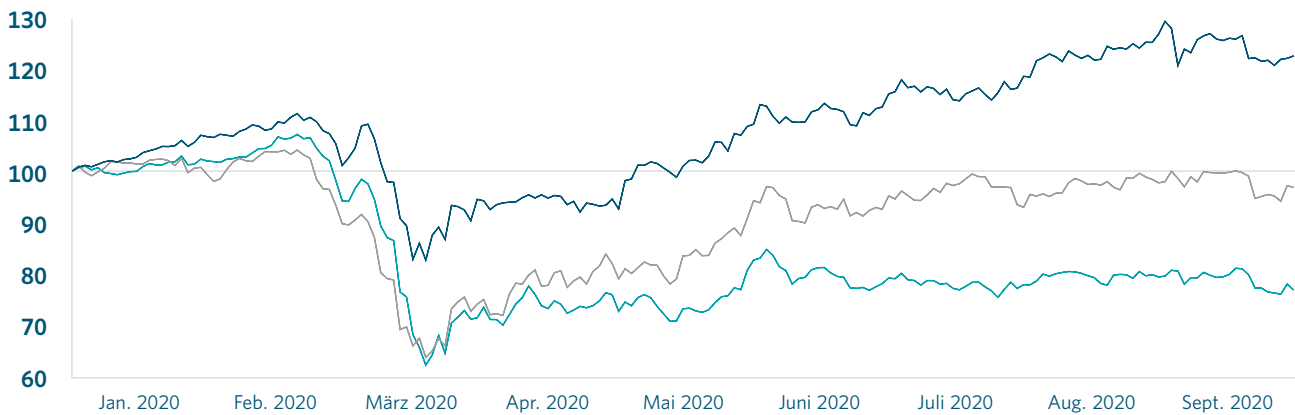
Die Erlöse aus dieser Kapitalerhöhung werden für die Rückzahlung von im 4. Quartal 2020 fällig werdenden Schulden verwendet. Der darüber hinausgehende Emissionserlös soll für künftige Wachstumschancen verwendet werden, die sich im gegenwärtigen Umfeld ergeben und die Vonovia im Einklang mit ihren Investitionskriterien verfolgen will.

Entwicklung des Aktienkurses

■ Vonovia SE ■ DAX ■ FTSE EPRA Europe

Quelle: FactSet

in %



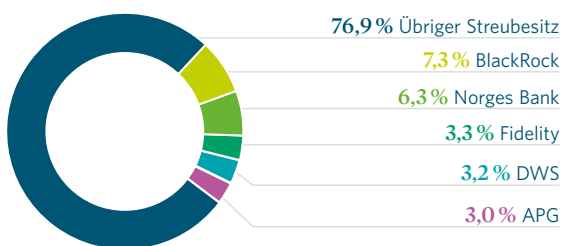
Aktionärsstruktur

Das nachfolgende 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 2020 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 93,7%. Die zugrunde liegenden Stimmrechtsmitteilungen sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie unter

<https://investoren.vonovia.de/Stimmrechtsmitteilungen>

Wesentliche Anteilseigner (per 30. September 2020)



Analog zur langfristigen strategischen Ausrichtung von Vonovia ist auch die große Mehrzahl der Investoren langfristig ausgerichtet. Zu den Anlegern zählen insbesondere Pensionskassen, Staatsfonds und internationale Assetmanager. 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 in der Corona-Pandemie führen wir unsere Roadshows und Gespräche weiter fort, allerdings auf virtueller Basis. Vonovia hat in den ersten neun Monaten 2020 an insgesamt 22 (davon 18 virtuell) Investorenkonferenztagen teilgenommen und 21 (davon 18 virtuell) Roadshowtage an den wichtigsten europäischen und nordamerikanischen Finanzmarktplätzen durchgeführt.

Darüber hinaus gab es zahlreiche Einzelgespräche sowie Video- und Telefonkonferenzen mit Investoren und Analysten, um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren.

Wir werden auch weiterhin unsere offene Kommunikation gegenüber dem Kapitalmarkt fortsetzen. Diverse Roadshows, Konferenzen sowie die Teilnahme an Anlegerforen sind bereits geplant und können dem Finanzkalender auf unserer Investor-Relations-Webseite entnommen werden.

<https://investoren.vonovia.de>

Analysteneinschätzungen

Aktuell verfassen 28 internationale Analysten regelmäßig Studien über Vonovia (Stand: 30. September 2020). Zum 30. September 2020 lag der durchschnittliche Zielkurs bei 60,00 €. Es sprachen 61% eine Kaufempfehlung, 36% eine Halten-Empfehlung sowie 4% eine Verkaufsempfehlung für die Aktie aus.

Informationen zur Aktie

| | |
|-----------------------|---|
| 1. Handelstag | 11.07.2013 |
| Emissionspreis | 16,50 € |
| Gesamtaktienanzahl | 565.887.299 |
| Grundkapital in € | 565.887.299 |
| ISIN | DE000A1ML7J1 |
| WKN | A1ML7J |
| Börsenkürzel | VNA |
| Common Code | 94567408 |
| Aktienart | Auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag |
| Börse | Frankfurter Wertpapierbörse |
| Marktsegment | Regulierter Markt |
| Indizes 30.09.2020 | EUROSTOXX 50 DAX DAX 50 ESG Stoxx Europe 600 MSCI Germany GPR 250 World FTSE EPRA/NAREIT Europe Index |

Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten neun Monaten 2020

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Das Herbstgutachten vom 14. Oktober 2020 erwartet für 2020 einen Rückgang der Wirtschaftsleistung in Deutschland um 5,4 %. Eine Erholung wird frühestens bis Ende 2021 erwartet. Das Geschäftsmodell von Vonovia hat sich in der Zeit der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nicht wesentlich, sodass Vonovia die Prognose für das Geschäftsjahr 2020 weiterhin bestätigen kann.

Im Mittelpunkt der Arbeit in der jüngsten Vergangenheit stand die erfolgreiche Aufrechterhaltung der Geschäftsprozesse sowie der Schutz unserer Mitarbeiter und Kunden. Die digitalisierten Prozesse erlaubten dabei einen nahtlosen Wechsel zwischen Präsenz- und Telearbeit.

Das im Februar 2020 in Kraft getretene Berliner Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen (Mietendeckel), dessen Verfassungskonformität weiter fraglich ist, hat ebenfalls keine materiellen Auswirkungen auf unser Geschäft gezeigt.

Nachdem Vonovia für Hembra ein Gesellschafterausschlussverfahren eingeleitet hat, wurden entsprechende Maßnahmen zur operativen und finanzwirtschaftlichen Integration des Geschäfts in Schweden nach dem Vorbild der bereits existierenden Bewirtschaftungsplattform in Gang gesetzt und verlaufen entsprechend der bestehenden Integrationserfahrung planmäßig.

Mit dem vollständigen Erwerb des Projektentwicklers Bien-Ries GmbH, Hanau, Anfang April 2020 hat Vonovia das Developmentgeschäft durch eine Ausweitung seiner Aktivitäten im Rhein-Main-Gebiet gestärkt. Die Integration in die unter BUWOG firmierende Developmentorganisation wird entsprechend im Laufe des Jahres 2020 erfolgen. Das

Geschäft von Bien-Ries ist mit dem 2. Quartal 2020 erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen worden.

Am 31. März 2020 hat Vonovia zwei Anleihen im Gesamtvolumen von 1 Mrd. € platziert, der Vollzug der Anleiheplatzierung erfolgte Anfang April. Zwei weitere Anleiheplatzierungen mit einem Gesamtvolumen von 1,5 Mrd. € erfolgten am 3. Juli 2020. Dies bedeutet, dass sich Vonovia auch in COVID-19-Zeiten ohne Einschränkungen Mittel am Kapitalmarkt beschaffen kann.

Am 26. Juni 2020 hat Vonovia eine Beteiligung von 2,6 % am niederländischen Vesteda Residential Fund erworben. Der Bestand von Vesteda umfasst mehr als 27.000 Wohnungen im mittleren Preissegment, überwiegend in der Region Randstad in den Niederlanden. Zu der Region gehören unter anderem die Großstädte Amsterdam und Rotterdam. Ziel der Beteiligung ist es, direkte Praxiserfahrungen im niederländischen Markt zu sammeln und mit den aktuellen Märkten abzugleichen.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 30. Juni 2020 wurde für das Geschäftsjahr 2019 eine Dividende in Höhe von 1,57 € pro Aktie beschlossen. Während der Bezugsfrist haben sich Aktionäre mit insgesamt 40,7 % der dividendenberechtigten Aktien für die angebotene Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 6.613.688 neue Aktien zum Bezugspreis von 52,438 € mit einem Gesamtbetrag von 346,8 Mio. € ausgegeben. Die Hauptversammlung fand erstmals virtuell statt, wobei die Aktionäre die Hauptversammlung mittels eines Livestreams verfolgen konnten.

Der Indexanbieter Stoxx Ltd. hat Anfang September bekanntgegeben, dass Vonovia mit Wirkung zum 18. September 2020 in den europäischen Blue-Chip-Aktienindex EURO STOXX 50 aufgenommen wird. Vonovia ist seitdem das erste und einzige Unternehmen der Immobilienbranche in diesem für viele internationale Indexfonds und Zertifikate wichtigen Aktienindex. Basis für die Einstufung war die Freefloat-Marktkapitalisierung per Ende August 2020.

Am 8. September 2020 führte Vonovia eine Kapitalerhöhung von 17.000.000 neuen Aktien durch. Die neuen Aktien wurden im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Anlegern mittels eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) platziert und sind ab dem 1. Januar 2020 gewinnberechtigt. Die Aktien wurden zu einem Platzierungspreis von 59,00 € pro Aktie zugeteilt. Der Bruttoemissionserlös beträgt 1,0 Mrd. €.

Die Kundenzufriedenheit, gemessen im Customer Satisfaction Index (CSI), blieb im 3. Quartal 2020 nahezu unverändert (-0,7 Prozentpunkte). Im Vergleich zum 3. Quartal 2019 stieg der CSI um 4,6 Prozentpunkte. Insbesondere die Freundlichkeit der Objektbetreuer und die Zufriedenheit mit der Wohnung haben eine bessere sowie die Verständlichkeit der Betriebskostenabrechnung eine leicht bessere Beurteilung erfahren. Gegenüber dem 2. Quartal 2020 wurden der Service und das soziale Umfeld bzw. die Nachbarschaft weniger gut bewertet.

Ertragslage

Im Neunmonatszeitraum 2020 verzeichnete Vonovia eine stabile Geschäftsentwicklung. Während der Corona-Pandemie konnte Vonovia als verlässlicher Partner für alle Interessengruppen, insbesondere aber für ihre Kunden, agieren. Unsere Geschäftsprozesse konnten in vielen Bereichen nahezu uneingeschränkt durch Telearbeit unserer Mitarbeiter gewährleistet werden. Aktuell ergeben sich durch die Corona-Pandemie für Vonovia keine nennenswerten Auswirkungen auf die Unternehmensstrategie sowie keine bedeutsamen Auswirkungen auf die operative und die finanzielle Performance. Vonovia hat nur geringe Ausfälle an Mietzahlungen zu verzeichnen und geht demnach auch zukünftig von einem geringen Ausfall an Forderungen aus. Modernisierungs- und/oder Neubaumaßnahmen sowie Vertriebsaktivitäten, soweit diese durch Corona-Beschränkungen zeitweilig unterbrochen waren, konnten wieder in vollem Umfang aufgenommen und fortgeführt werden.

Derzeit beobachten wir eine stabile Nachfrage für Mietwohnungen und keine negativen Effekte auf die Verkehrswerte durch die Corona-Pandemie.

Zum 30. September 2020 bewirtschaftete Vonovia ein Portfolio von 414.570 eigenen Wohnungen (30.09.2019: 395.615), 138.927 Garagen und Stellplätzen (30.09.2019: 121.300) sowie 6.547 gewerblichen Einheiten (30.09.2019: 5.281). Die Standorte erstreckten sich dabei auf 635 Städte und Gemeinden (30.09.2019: 649) in Deutschland, Schweden und Österreich. Hinzu kommen 73.830 Wohneinheiten (30.09.2019: 78.351), die im Auftrag Dritter bewirtschaftet werden.

Per 30. September 2020 beschäftigte Vonovia 10.564 Mitarbeiter (30.09.2019: 10.003).

Group FFO

Die nachfolgenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung des Group FFO und weiterer Werttreiber im Berichtszeitraum. Im Vergleich der aktuellen Kennzahlen zum Vorjahr ist zu berücksichtigen, dass in den Geschäftszahlen 2020 die im November 2019 erworbene Hembla mit einem Ergebnisbeitrag von 9 Monaten und die Anfang April 2020 erworbene Bien-Ries GmbH mit einem Ergebnisbeitrag von 6 Monaten enthalten sind.

Group FFO

| in Mio. € | 9M 2019 | 9M 2020 | Veränderung in % | 12M 2019 |
|---|----------------|----------------|------------------|----------------|
| Mieteinnahmen Rental | 1.527,0 | 1.706,9 | 11,8 | 2.074,9 |
| Aufwendungen für Instandhaltung | -230,2 | -234,9 | 2,0 | -308,9 |
| Operative Kosten Rental | -214,3 | -293,3 | 36,9 | -328,6 |
| Adjusted EBITDA Rental | 1.082,5 | 1.178,7 | 8,9 | 1.437,4 |
| Umsätze Value-add | 1.212,0 | 1.181,0 | -2,6 | 1.677,3 |
| davon externe Umsätze | 186,8 | 186,8 | - | 248,4 |
| davon interne Umsätze | 1.025,2 | 994,2 | -3,0 | 1.428,9 |
| Operative Kosten Value-add | -1.094,5 | -1.070,9 | -2,2 | -1.531,0 |
| Adjusted EBITDA Value-add | 117,5 | 110,1 | -6,3 | 146,3 |
| Erlöse aus der Veräußerung Recurring Sales | 273,5 | 296,5 | 8,4 | 365,1 |
| Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales | -193,4 | -211,6 | 9,4 | -258,4 |
| Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales | 80,1 | 84,9 | 6,0 | 106,7 |
| Vertriebskosten Recurring Sales | -11,0 | -10,0 | -9,1 | -14,8 |
| Adjusted EBITDA Recurring Sales | 69,1 | 74,9 | 8,4 | 91,9 |
| Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell | 194,9 | 181,6 | -6,8 | 249,5 |
| Herstellkosten Development to sell | -148,1 | -145,0 | -2,1 | -197,3 |
| Rohrertrag Development to sell | 46,8 | 36,6 | -21,8 | 52,2 |
| Fair Value Development to hold | 185,3 | 225,8 | 21,9 | 266,3 |
| Herstellkosten Development to hold | -152,2 | -181,5 | 19,3 | -207,4 |
| Rohrertrag Development to hold* | 33,1 | 44,3 | 33,8 | 58,9 |
| Operative Kosten Development | -17,9 | -12,1 | -32,4 | -26,6 |
| Adjusted EBITDA Development | 62,0 | 68,8 | 11,0 | 84,5 |
| Adjusted EBITDA Total | 1.331,1 | 1.432,5 | 7,6 | 1.760,1 |
| Zinsaufwand FFO | -265,6 | -289,2 | 8,9 | -358,6 |
| Laufende Ertragsteuern FFO | -43,1 | -35,6 | -17,4 | -50,1 |
| Konsolidierung** | -89,6 | -91,8 | 2,5 | -132,8 |
| Group FFO | 932,8 | 1.015,9 | 8,9 | 1.218,6 |

* Ohne Berücksichtigung von aktivierten Fremdkapitalzinsen 9M 2020 in Höhe von 0,3 Mio. € (9M 2019: 0,0 Mio. €).

** Davon Zwischengewinne 9M 2020: 24,1 Mio. € (9M 2019: 34,3 Mio. €), Rohrertrag Development to hold 9M 2020: 44,3 Mio. € (9M 2019: 33,1 Mio. €), IFRS-16-Effekte 9M 2020: 23,4 Mio. € (9M 2019: 22,2 Mio. €).

Zum 30. September 2020 war unser Wohnungsbestand nahezu voll vermietet. Der Leerstand der Wohnungen war mit 2,6 % niedriger als der Vergleichswert Ende September 2019 von 2,9 %. Die **Mieteinnahmen im Segment Rental** stiegen von 1.527,0 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2019 im Wesentlichen bedingt durch die zusätzlichen Mieteinnahmen des Hembla-Portfolios sowie durch organisches Wachstum durch Neubau und Modernisierung insgesamt um 11,8 % auf 1.706,9 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2020 an. Zu dem Anstieg trug Hembla mit einem Volumen in Höhe von 135,3 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2020 bei. Von den

Mieteinnahmen des Segments Rental entfielen 1.381,2 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (9M 2019: 1.346,3 Mio. €), 246,3 Mio. € auf Mieteinnahmen in Schweden (9M 2019: 100,4 Mio. €) sowie 79,4 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (9M 2019: 80,3 Mio. €).

Die marktbedingte Steigerung der Mieten lag bei 0,8 % (9M 2019: 1,2 %). Durch Wohnwertverbesserungen im Rahmen unseres Modernisierungsprogramms konnten wir darüber hinaus eine Mietsteigerung von 2,2 % (9M 2019: 2,5 %) realisieren. Die entsprechende **Like-for-like-Mietstei-**

gerung betrug im Berichtszeitraum 2020 3,0 % (9M 2019: 3,7 %). Berücksichtigt man zudem die Mietsteigerung aus Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen von 0,6 % (9M 2019: 0,3 %), ergibt sich eine **organische Mietsteigerung** von insgesamt 3,6 % (9M 2019: 4,0 %). Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Konzern lag per Ende September 2020 bei 7,07 € pro m² gegenüber 6,69 € pro m² per Ende September 2019. Im deutschen Portfolio lag die monatliche Ist-Miete Ende September 2020 bei 6,91 € pro m² (30.09.2019: 6,71 € pro m²), im schwedischen Portfolio bei 9,67 € pro m² (30.09.2019: 9,15 € pro m²) sowie im österreichischen Portfolio bei 4,76 € pro m² (30.09.2019: 4,63 € pro m²). Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar. Das heißt, dass Betriebs- und Heizkosten sowie

Wasserversorgung in den Mieteinnahmen enthalten sind. In den Mieteinnahmen der österreichischen Immobilienbestände sind zudem EVB-Beiträge (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2020 haben wir unsere Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsstrategie weiter fortgesetzt. Bedingt durch die Corona-Pandemie wurden die Baumaßnahmen insbesondere im Modernisierungs- und Neubaubereich etwas gebremst. Das Gesamtvolumen an Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen stieg von 1.301,3 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2019 um 4,5 % auf 1.360,0 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2020 an.

Instandhaltung, Modernisierung, Neubau

| in Mio. € | 9M 2019 | 9M 2020 | Veränderung in % | 12M 2019 |
|--|----------------|----------------|------------------|----------------|
| Aufwendungen für Instandhaltung | 230,2 | 234,9 | 2,0 | 308,9 |
| Substanzwahrende Investitionen | 107,2 | 164,2 | 53,2 | 172,7 |
| Instandhaltungsleistungen | 337,4 | 399,1 | 18,3 | 481,6 |
| Modernisierungsmaßnahmen | 712,3 | 659,7 | -7,4 | 996,5 |
| Neubau (to hold) | 251,6 | 301,2 | 19,7 | 493,0 |
| Modernisierungs- und Neubauleistungen | 963,9 | 960,9 | -0,3 | 1.489,5 |
| Gesamtsumme Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen | 1.301,3 | 1.360,0 | 4,5 | 1.971,1 |

Im Neunmonatszeitraum 2020 lagen die operativen Kosten im Segment Rental mit 293,3 Mio. € um 36,9 % ankaufsbedingt wegen Hembra (9M 2020: 58,5 Mio. €) über den Vergleichszahlen im Neunmonatszeitraum 2019 von 214,3 Mio. €. Insgesamt stieg das **Adjusted EBITDA Rental** von 1.082,5 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2019 um 8,9 % auf 1.178,7 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2020 an.

Das **Segment Value-add** war von der Corona-Pandemie beeinflusst. Gründe hierfür waren im Wesentlichen Corona-bedingte Bauverzögerungen bei einzelnen Modernisierungsmaßnahmen sowie höhere Kosten aufgrund des Corona-bedingt niedrigeren Eigenleistungsanteils. Die eigene Handwerkerorganisation hat zur stabilen Entwicklung des Segments beigetragen.

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

Im Neunmonatszeitraum 2020 lagen die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden mit 186,8 Mio. € auf dem Niveau des Neunmonatszeitraums

2019. Die konzerninternen Umsätze gingen von 1.025,2 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2019 durch das Corona-bedingt leicht geringere Modernisierungsvolumen um 3,0 % auf 994,2 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2020 zurück. Insgesamt lagen die Value-add-Umsätze im Neunmonatszeitraum 2020 mit 1.181,0 Mio. € um 2,6 % unter dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2019 von 1.212,0 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA Value-add** lag mit 110,1 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2020 6,3 % unter dem Vergleichswert von 117,5 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2019.

Im Geschäftsjahr 2020 haben wir unsere selektive Verkaufsstrategie weiter fortgesetzt. Wir weisen im Segment Recurring Sales alle Geschäftsaktivitäten für den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) aus.

Im **Segment Recurring Sales** lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Neunmonatszeitraum 2020 mit 296,5 Mio. € 8,4 % über dem Vergleichswert im Neunmonatszeitraum 2019 von 273,5 Mio. €; davon entfallen 199,3 Mio. € auf Verkäufe in Deutschland (9M 2019: 190,1 Mio. €) und 97,2 Mio. € auf Verkäufe in Österreich (9M 2019: 83,4 Mio. €). Im Neunmonatszeitraum 2020 privatisierten wir 1.883 Wohnungen (9M 2019: 1.893), davon 1.412 in Deutschland

(9M 2019: 1.472) und 471 in Österreich (9M 2019: 421). Das Adjusted EBITDA Recurring Sales lag im Neunmonatszeitraum 2020 mit 74,9 Mio. € um 8,4% über dem Vergleichswert im Neunmonatszeitraum 2019 von 69,1 Mio. €. Der **Verkehrswert-Step-up** Recurring Sales lag im Neunmonatszeitraum 2020 mit 40,1% leicht unter dem Vergleichswert von 41,4% im Neunmonatszeitraum 2019. Dies ist im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen auf geringere Step-ups bei Verkäufen in Österreich zurückzuführen. Insgesamt betrachtet lagen die Step-ups in Österreich über denen in Deutschland.

Außerhalb des Segments Recurring Sales haben wir im Neunmonatszeitraum 2020 im Rahmen der Bestandsbereinigung 829 Wohneinheiten aus dem Portfolio **Non-core Disposals** (9M 2019: 1.679) mit Gesamterlösen in Höhe von 154,7 Mio. € (9M 2019: 106,2 Mio. €) veräußert. Der Verkehrswert-Step-up bei Non-core Disposals lag mit 33,3% deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums von 15,2%. Zu dem Anstieg hat maßgeblich der Verkauf eines Großgewerbeobjekts in Dresden im 1. Quartal 2020 beigetragen.

Im Neunmonatszeitraum 2020 erwirtschaftete das **Segment Development** durch seine Bereiche Development to sell und Development to hold positive Ergebnisbeiträge in Deutschland, Österreich und Schweden und trug somit zum erfolgreichen Wachstum von Vonovia bei.

Im Bereich **Development to sell** wurden im Neunmonatszeitraum 2020 381 Wohneinheiten fertiggestellt (9M 2019: 515), davon 381 in Deutschland (9M 2019: 74) und keine Einheiten in Österreich (9M 2019: 441). Die Erlöse aus der Veräußerung lagen im Neunmonatszeitraum 2020 bei 181,6 Mio. € (9M 2019: 194,9 Mio. €), davon entfielen 132,4 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (9M 2019: 92,4 Mio. €) und 49,2 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (9M 2019: 102,5 Mio. €). Der resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug 36,6 Mio. € (9M 2019: 46,8 Mio. €).

Im Bereich **Development to hold** wurden insgesamt 1.056 Einheiten (9M 2019: 851, inklusive Dachaufstockungen) fertiggestellt, davon 548 in Deutschland (9M 2019: 451), 125 Einheiten in Schweden (9M 2019: 0) und 383 in Österreich (9M 2019: 400). Im Bereich Development to hold wurde im Neunmonatszeitraum 2020 ein Fair Value von 225,8 Mio. € (9M 2019: 185,3 Mio. €) erfasst. Dieser entfiel mit 94,7 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (9M 2019: 91,5 Mio. €), mit 128,0 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (9M 2019: 93,8 Mio. €) und mit 3,1 Mio. € auf die Projektentwicklung in Schweden (9M 2019: 0,0 Mio. €). Der Rohertrag für Development to hold belief sich im Neunmonatszeitraum 2020 auf 44,3 Mio. € (9M 2019: 33,1 Mio. €). Die operativen Kosten im Segment Development lagen im Neunmonatszeitraum 2020 mit 12,1 Mio. € 32,4% unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 17,9 Mio. €. Dazu trugen insbesondere projektfortschrittsbedingt geringere Vertriebs- und Personalkosten bei.

Das Adjusted EBITDA für das Segment Development lag im Neunmonatszeitraum 2020 mit 68,8 Mio. € um 11,0% über dem Vergleichswert des Vorjahres von 62,0 Mio. €. Dazu trugen im Wesentlichen der höhere Rohertrag Development to hold und die geringeren operativen Kosten bei.

Im Neunmonatszeitraum stieg die führende Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft, der **Group FFO**, im Wesentlichen aufgrund des Ankaufs Hembla sowie aufgrund des organischen Wachstums durch Neubau und Modernisierung um insgesamt 8,9% von 932,8 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2019 auf 1.015,9 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2020 an. Maßgeblich trug dazu die positive Entwicklung des Adjusted EBITDA Total bei. Dieses stieg im Berichtszeitraum von 1.331,1 Mio. € um 7,6% auf 1.432,5 Mio. € an.

Die im **Adjusted EBITDA Total** eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Berichtszeitraum 2020 mit 24,1 Mio. € 34,0% unter dem Vergleichswert 2019 von 36,5 Mio. €. Im 3. Quartal 2020 wurden Erträge resultierend aus der Neueinschätzung eines Abfindungsanspruchs für nicht beherrschende Anteile in Höhe von 18,1 Mio. € berücksichtigt. Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

Sondereinflüsse

| in Mio. € | 9M 2019 | 9M 2020 | Veränderung in % | 12M 2019 |
|--|-------------|-------------|------------------|-------------|
| Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten* | 20,1 | 5,4 | -73,1 | 48,2 |
| Abfindungen/Altersteilzeitprogramme | 10,7 | 12,1 | 13,1 | 13,2 |
| Geschäftsmodelloptimierung/Entwicklung neuer Geschäftsfelder | 1,6 | 10,0 | >100 | 27,6 |
| Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen | 4,1 | -3,4 | - | 4,1 |
| Summe Sondereinflüsse | 36,5 | 24,1 | -34,0 | 93,1 |

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

Überleitungsrechnungen

Das **Finanzergebnis** änderte sich von -354,9 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2019 auf -312,7 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2020. Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO wie folgt ab:

Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

| Mio. € | 9M 2019 | 9M 2020 | Veränderung in % | 12M 2019 |
|--|---------------|---------------|------------------|---------------|
| Zinserträge | 4,3 | 17,5 | >100 | 8,9 |
| Zinsaufwendungen | -328,6 | -310,2 | -5,6 | -417,5 |
| Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis | -30,6 | -20,0 | -34,6 | 12,2 |
| Finanzergebnis* | -354,9 | -312,7 | -11,9 | -396,4 |
| Anpassungen: | | | | |
| Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis | 30,6 | 20,0 | -34,6 | -12,2 |
| Effekte aus der Bewertung von Zins- und Währungsderivaten | 37,7 | 42,4 | 12,5 | 17,9 |
| Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen | 24,7 | 4,3 | -82,6 | 28,1 |
| Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente | -21,9 | -47,5 | >100 | -18,9 |
| Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen | 7,3 | 4,3 | -41,1 | 10,0 |
| Zinsertrag aus Bondemission | - | -11,9 | - | - |
| Zinsabgrenzungen/Sonstige Effekte | -3,3 | 36,0 | - | -18,8 |
| Zinszahlungssaldo | -279,8 | -265,1 | -5,3 | -390,3 |
| Korrektur IFRS 16 Leasing | 5,4 | 7,2 | 33,3 | 8,8 |
| Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen | 1,2 | 1,5 | 25,0 | 1,7 |
| Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern | -0,7 | 5,4 | - | -1,0 |
| Korrektur Zinsabgrenzungen | 8,3 | -38,2 | - | 22,2 |
| Zinsaufwand FFO | -265,6 | -289,2 | 8,9 | -358,6 |

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

Das **Periodenergebnis** im Neunmonatszeitraum 2020 lag bei 1.891,6 Mio. € im Vergleich zu 63,4 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2019. Im Neunmonatszeitraum 2019 haben deutlich höhere Abschreibungen und Wertminderungen das Ergebnis gemindert. Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties fiel mit 1.830,2 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2020 um 453,1 Mio. € geringer aus als im Vorjahreszeitraum.

Überleitung Periodenergebnis/Group FFO

| in Mio. € | 9M 2019 | 9M 2020 | Veränderung in % | 12M 2019 |
|--|----------------|----------------|------------------|----------------|
| Periodenergebnis | 63,4 | 1.891,6 | >100 | 1.294,3 |
| Finanzergebnis* | 354,9 | 312,7 | -11,9 | 396,4 |
| Ertragsteuern | 941,3 | 940,1 | -0,1 | 1.844,6 |
| Abschreibungen und Wertminderungen | 2.157,9 | 66,4 | -96,9 | 2.175,8 |
| Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties | -2.283,3 | -1.830,2 | -19,8 | -4.131,5 |
| EBITDA IFRS | 1.234,2 | 1.380,6 | 11,9 | 1.579,6 |
| Sondereinflüsse | 36,5 | 24,1 | -34,0 | 93,1 |
| Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien | 3,8 | -4,1 | - | -2,2 |
| Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen | -1,2 | -1,5 | 25,0 | -1,7 |
| Sonstiges (Non-core Disposals) | -9,6 | -35,0 | >100 | -11,5 |
| Zwischengewinne | 34,3 | 24,1 | -29,7 | 43,9 |
| Rohertrag Development to hold | 33,1 | 44,3 | 33,8 | 58,9 |
| Adjusted EBITDA Total | 1.331,1 | 1.432,5 | 7,6 | 1.760,1 |
| Zinsaufwand FFO** | -265,6 | -289,2 | 8,9 | -358,6 |
| Laufende Ertragsteuern FFO | -43,1 | -35,6 | -17,4 | -50,1 |
| Konsolidierung | -89,6 | -91,8 | 2,5 | -132,8 |
| Group FFO | 932,8 | 1.015,9 | 8,9 | 1.218,6 |
| Group FFO pro Aktie in €*** | 1,72 | 1,80 | 4,7 | 2,25 |

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

** Inkl. Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen.

*** Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.09.2019: 542.273.611, 30.09.2020: 565.887.299, 31.12.2019: 542.273.611.

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

| | 31.12.2019* | | 30.09.2020 | |
|-----------------------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
| | in Mio. € | in % | in Mio. € | in % |
| Langfristige Vermögenswerte | 55.082,8 | 97,5 | 57.881,8 | 95,4 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | 1.431,0 | 2,5 | 2.763,6 | 4,6 |
| Aktiva | 56.513,8 | 100,0 | 60.645,4 | 100,0 |
| Eigenkapital | 21.069,7 | 37,3 | 23.385,0 | 38,6 |
| Langfristige Schulden | 31.762,1 | 56,2 | 34.545,7 | 57,0 |
| Kurzfristige Schulden | 3.682,0 | 6,5 | 2.714,7 | 4,4 |
| Passiva | 56.513,8 | 100,0 | 60.645,4 | 100,0 |

* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] im Anhang des Halbjahresabschlusses 2020).

Das **Gesamtvermögen** des Konzerns stieg im Vergleich zum 31. Dezember 2019 von 56.513,8 Mio. € um 4.131,6 Mio. € auf 60.645,4 Mio. €. Bei den langfristigen Vermögenswerten erhöhten sich die Investment Properties um 2.669,0 Mio. €, was mit 1.830,2 Mio. € aus dem Ergebnis der Immobilienbewertung resultiert. Die Immobilienvorräte erhöhten sich von

358,3 Mio. € um 120,1 Mio. € auf 478,4 Mio. €. Der Anstieg der langfristigen finanziellen Vermögenswerte von 331,7 Mio. € um 83,2 Mio. € auf 414,9 Mio. € ist im Wesentlichen geprägt durch den Erwerb der Beteiligung an Vesteda sowie gegenläufig der Auflösung eingebetteter Derivate im Zusammenhang mit Refinanzierungsmaßnahmen bezüglich Hembla.

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte nahmen im Vergleich zum 31. Dezember 2019 von 134,1 Mio. € um 51,5 Mio. € auf 82,6 Mio. € ab. Die flüssigen Mittel erhöhten sich um 1.212,9 Mio. €. Geschäfts- oder Firmenwerte sowie Markenrechte betragen 2,4% des Gesamtvermögens.

Zum 30. September 2020 betrug der **Gross Asset Value (GAV)** des Immobilienvermögens 56.343,0 Mio. €, dies entspricht 92,9% des Gesamtvermögens im Vergleich zu 53.586,3 Mio. € oder 94,8% zum Jahresende 2019.

Der Anstieg des **Eigenkapitals** von 21.069,7 Mio. € um 2.315,3 Mio. € auf 23.385,0 Mio. € resultiert insbesondere aus der Kapitalerhöhung vom 8. September 2020 um 1,0 Mrd. € sowie dem Periodenergebnis in Höhe von 1.891,6 Mio. €. Gegenläufig wirkte die Bardividendenausschüttung in Höhe von 504,6 Mio. €.

Die **Eigenkapitalquote** beträgt damit 38,6% im Vergleich zu 37,3% am Jahresende 2019.

Die **Schulden** erhöhten sich von 35.444,1 Mio. € um 1.816,3 Mio. € auf 37.260,4 Mio. €. Dabei erhöhte sich die Summe der originären Finanzschulden um 1.167,8 Mio. €, wobei der Erhöhung langfristiger originärer Finanzschulden von 1.868,2 Mio. € eine Reduktion kurzfristiger originärer Finanzschulden von 700,4 Mio. € gegenübersteht.

Net Asset Value

Vonovia orientiert sich bei der Darstellung des Net Asset Value (NAV) an den Verlautbarungen der EPRA (European Public Real Estate Association). Zum Ende des 3. Quartals 2020 lag der EPRA NAV nach bisheriger EPRA-Definition mit 32.766,8 Mio. € um 10,7% über dem Wert zum Jahresende 2019 von 29.592,5 Mio. €. Der EPRA NAV pro Aktie entwickelte sich von 54,57 € Ende 2019 auf 57,90 € zum Ende des 3. Quartals 2020. Der Adjusted NAV lag mit 31.356,2 Mio. € zum Ende des 3. Quartals 2020 um 11,3% über dem Wert von 28.161,9 Mio. € zum Jahresende 2019. Dies entspricht einem Anstieg des Adjusted NAV pro Aktie von 51,93 € Ende 2019 um 6,7% auf 55,41 € zum Ende des 3. Quartals 2020.

Nettovermögensdarstellung (NAV)

| in Mio. € | 31.12.2019* | 30.09.2020 | Veränderung in % |
|---|-----------------|-----------------|------------------|
| Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia | 19.308,3 | 21.540,3 | 11,6 |
| Latente Steuern auf Investment Properties | 10.288,9 | 11.173,2 | 8,6 |
| Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente** | 1,6 | 73,2 | >100 |
| Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente | -6,3 | -19,9 | >100 |
| EPRA NAV | 29.592,5 | 32.766,8 | 10,7 |
| Goodwill | -1.430,6 | -1.410,6 | -1,4 |
| Adjusted NAV | 28.161,9 | 31.356,2 | 11,3 |
| EPRA NAV pro Aktie in €*** | 54,57 | 57,90 | 6,1 |
| Adjusted NAV pro Aktie in €*** | 51,93 | 55,41 | 6,7 |

* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] im Anhang des Halbjahresabschlusses 2020).

** Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

*** Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 31.12.2019: 542.273.611, 30.09.2020: 565.887.299.

Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden kontinuierlich überprüft. Aufgrund der im 1. Halbjahr 2020 erkennbaren Marktdynamik wurde für rund zwei Drittel des Portfolios eine neue Bewertung zum 30. Juni 2020 veranlasst. Dies führte zu einem Ergebnis aus Bewertung in Höhe von 1.812,3 Mio. €.

Darüber hinaus sind im Berichtszeitraum 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 30. September 2020 ein Bewertungseffekt in Höhe von 44,3 Mio. € (9M 2019: 33,1 Mio. €).

Derzeit beobachten wir eine stabile Nachfrage für Mietwohnungen und keine negativen Effekte auf die Verkehrswerte durch die Corona-Pandemie. Mögliche Effekte auf das künftige Preisgeschehen hängen stark von dem weiteren Verlauf der Pandemie und den damit verbundenen wirtschaftlichen Gegebenheiten ab und sind derzeit nicht verlässlich zu prognostizieren. So könnten Wohnimmobilien als vergleichsweise sichere Anlagenform weiter an Bedeutung gewinnen. Je nach Dauer und Umfang einer möglichen Rezession könnte sich aber auch die Nachfrage nach Wohnimmobilien ändern. Das Marktgeschehen wird hierbei kontinuierlich durch Vonovia beobachtet.

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat Ende Januar 2020 das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mietendeckel) beschlossen. Dieses trat im Februar 2020 in Kraft. Die Verfassungskonformität des Gesetzes ist weiterhin umstritten. Unter dem Vorbehalt der verfassungsmäßigen Gültigkeit des Mietendeckels sind zukünftige Mieteinnahmen oder Mietentwicklungen bis in das Jahr 2025 zu reduzieren. Dieses könnte sich negativ auf die Verkehrswerte auswirken. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass sich in der Folge rückläufige Leerstandsquoten und Fluktuation sowie geringere Renditeanforderungen von Investoren (Yield Compression) kompensatorisch auf die Verkehrswerte auswirken werden. Über die ausgewiesenen Sensitivitäten im Konzernanhang des Konzernabschlusses 2019 sind mögliche Auswirkungen abschätzbar. Aktuell sind keine Auswirkungen auf die Verkehrswerte erkennbar.

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2019.

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

| in Mio. € | 9M 2019 | 9M 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit | 1.131,6 | 1.016,7 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -393,7 | -1.204,5 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | -128,2 | 1.402,0 |
| Einfluss von Wechselkursänderungen | - | -1,3 |
| Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 609,7 | 1.212,9 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang | 547,7 | 500,7 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende | 1.157,4 | 1.713,6 |

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** betrug 1.016,7 Mio. € für die ersten neun Monate 2020, im Vergleich zu 1.131,6 Mio. € für die ersten neun Monate 2019. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Entwicklung des Nettoumlaufvermögens zurückzuführen.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für die ersten neun Monate 2020 eine Nettoauszahlung in Höhe von 1.204,5 Mio. €. Die Vorjahresperiode war insbesondere geprägt durch eine Einzahlung aus dem Verkauf der Anteile an der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 698,1 Mio. €. In den ersten neun Monaten 2020 betragen die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties 1.183,2 Mio. € (9M 2019: 1.576,3 Mio. €). Die Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen beinhalten die Zahlungen zur Akquisition der Bien-Ries GmbH. Weiterhin sind im Zusammenhang mit dem Erwerb von Hembla nachträglich Auszahlungen von 112,1 Mio. € angefallen. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthält zudem eine Auszahlung von 160,2 Mio. € für den Erwerb der Beteiligung an Vesteda. Gegenläufig konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 435,7 Mio. € vereinnahmt werden (9M 2019: 559,6 Mio. €).

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 2.635,1 Mio. € (9M 2019: 2.916,7 Mio. €) sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 3.890,3 Mio. € (9M 2019: 3.323,9). Die Auszahlungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf 48,7 Mio. € (9M 2019: 77,4 Mio. €). Die Zinszahlungen für die ersten neun Monate 2020 betragen 272,2 Mio. € (9M 2019: 284,4).

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug 1.212,9 Mio. €.

Finanzierung

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet gemäß Veröffentlichung vom 22. Juli 2020 unverändert für das Long-Term Corporate Credit Rating auf **BBB+** mit stabilem Ausblick und für das Short-Term Corporate Credit Rating auf A-2. Im Gleichklang dazu lautet die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen **BBB+**.

Am 13. Dezember 2019 hat Vonovia erstmalig ein A- Rating von der größten europäischen Rating-Agentur Scope Group erhalten, welches zuletzt mit Veröffentlichung vom 17. August 2020 bestätigt wurde.

Über die Vonovia Finance B.V. wurde für die Gruppe eine Anleihedaueremission, ein sogenanntes **EMTN-Programm** (European Medium Term Notes Program), aufgelegt, wodurch die Möglichkeit besteht, jederzeit und kurzfristig ohne großen administrativen Aufwand Finanzmittel über Anleiheemissionen zu erlangen. Die Prospektunterlage zum EMTN-Programm ist jährlich zu aktualisieren und durch die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) zu genehmigen.

Die Vonovia Finance B.V. hat zum Stichtag 30. September 2020 insgesamt ein Volumen in Höhe von 16,2 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 16,1 Mrd. € unter dem EMTN-Programm.

Vonovia hat über ihre niederländische Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. mit Wirkung zum 30. Januar 2020 eine bis März 2026 laufende EMTN-Anleihe in Höhe von 500 Mio. € um 200 Mio. € erhöht.

Die Vonovia Finance B.V. hat für Vonovia besicherte Finanzierungen über 300 Mio. € mit der Landesbank Baden-Württemberg im Februar 2020 sowie über 100 Mio. € mit der ING Bank, einer Niederlassung der ING-DiBa AG, und über 100 Mio. € mit der Berliner Sparkasse jeweils im März 2020 aufgenommen. Die Laufzeit beträgt jeweils 10 Jahre.

Am 28. Februar 2020 wurden 300 Mio. € aus dem Commercial Paper Program, die die niederländische Tochter Vonovia Finance B.V. für den Vonovia Konzern aufgenommen hatte, zurückgeführt. Damit ist das Commercial Paper Program komplett zurückgeführt.

Vonovia hat am 30. März 2020 eine durch die niederländische Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. ausgegebene Anleihe mit einem ausstehenden Restkapital von 300,6 Mio. € vollständig zurückgezahlt.

Am 31. März 2020 hat Vonovia zwei Anleihen im Volumen von insgesamt 1 Mrd. € platziert. Die neuen Anleihen werden durchschnittlich mit 1,9% verzinst und haben eine Laufzeit von 4 bzw. 10 Jahren.

Planmäßig wurde eine besicherte Finanzierung mit einem Restkapital von 290 Mio. € an ein Konsortium von Berlin Hyp, Berliner Sparkasse und Landesbank Baden-Württemberg zum 30. Juni 2020 zurückgeführt.

Am 2. Juli 2020 hat die Vonovia Finance B.V. zwei Anleihen über insgesamt 1,5 Mrd. € platziert. Die Anleihen mit Laufzeiten von 6 und 10 Jahren sind durchschnittlich mit 0,8% verzinst. Auszahlungsdatum war der 9. Juli 2020.

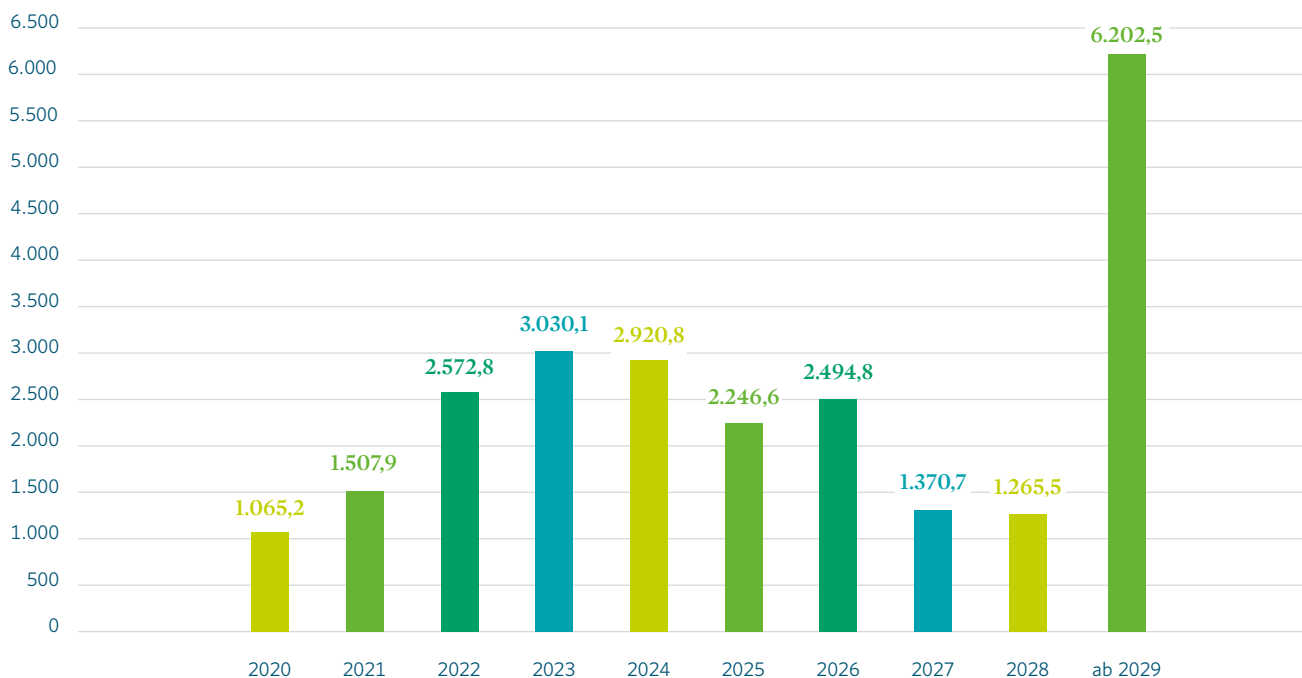
Die Berlin Hyp stellt der Vonovia Finance B.V. eine besicherte Finanzierung über 184 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit zur Verfügung, die im Juli 2020 zur Auszahlung kam.

Im August und September wurde im schwedischen Teilkonzern ein Volumen von rund 13,7 Mrd. SEK (rund 1,3 Mrd. €) an besicherten Finanzierungen zurückgezahlt.

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 30. September 2020 wie folgt dar:

Fälligkeitsstruktur am 30.09.2020 (Nominalwerte)

in Mio. €



Im Zusammenhang mit der Emission von unbesicherten Anleihen durch die Vonovia Finance B.V. 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. € | 31.12.2019 | 30.09.2020 | Veränderung in % |
|--|-----------------|-----------------|------------------|
| Originäre finanzielle Verbindlichkeiten | 23.574,9 | 24.742,7 | 5,0 |
| Fremdwährungseffekte | -37,8 | -29,1 | -23,0 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | -500,7 | -1.713,6 | >100 |
| Net Debt | 23.036,4 | 23.000,0 | -0,2 |
| Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen | 21,4 | -125,6 | - |
| Bereinigtes Net Debt | 23.057,8 | 22.874,4 | -0,8 |
| Verkehrswert des Immobilienbestands | 53.316,4 | 56.047,0 | 5,1 |
| Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen | 149,5 | 310,1 | >100 |
| Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands | 53.465,9 | 56.357,1 | 5,4 |
| LTV | 43,1 % | 40,6 % | -2,5 pp |

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtstichtag eingehalten.

| in Mio. € | 31.12.2019* | 30.09.2020 | Veränderung in % |
|---|-----------------|-----------------|------------------|
| Originäre finanzielle Verbindlichkeiten | 23.574,9 | 24.742,7 | 5,0 |
| Summe Aktiva | 56.513,8 | 60.645,4 | 7,3 |
| LTV Bond Covenants | 41,7 % | 40,8 % | -0,9 pp |

* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] im Anhang des Halbjahresabschlusses 2020).

Geschäftsausblick

Vonovia kann für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2020 trotz Corona-Pandemie eine gute Geschäftsentwicklung vorweisen. Die Geschäftssegmente Rental, Development und Recurring Sales entwickelten sich positiv. Im Segment Value-add ist im Wesentlichen Corona-bedingt ein leichter Rückgang zu verzeichnen.

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2020 wurde in Übereinstimmung mit den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen und den im Konzernlagebericht an anderer Stelle beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen. In der Prognose berücksichtigen wir keine größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen.

Unsere Prognose für 2020 basiert auf der für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung, die Akquisitionen Hembra und Bien-Ries sowie mögliche Chancen und Risiken und die erwarteten Auswirkungen der Corona-Pandemie berücksichtigt. Sie bezieht außerdem die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein. Diese sind im Kapitel „Umfeldentwicklung“ des Halbjahresberichts 2020 beschrieben. Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen.

Wir gehen davon aus, dass die Corona-Pandemie in allen Geschäftssegmenten keine nennenswerten Auswirkungen auf die operativen und finanziellen Kennzahlen und somit keine Auswirkung auf die zukünftige Geschäftsentwicklung haben wird. Derzeit beobachten wir eine stabile Nachfrage für Mietwohnungen und keine negativen Effekte auf die Verkehrswerte durch die Corona-Pandemie. Somit gehen wir davon aus, dass das Adjusted EBITDA Total innerhalb der zuletzt veröffentlichten Guidance-Bandbreite liegen wird.

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat Ende Januar 2020 das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mietendeckel) beschlossen. Dieses trat im Februar 2020 in Kraft. Die Verfassungskonformität des Gesetzes ist weiterhin umstritten. Unter dem Vorbehalt der verfassungsmäßigen Gültigkeit des Mietendeckels sind zukünftige Mieteinnahmen oder Mietentwicklungen bis in das Jahr 2025 zu reduzieren. Dies könnte sich negativ auf die Verkehrswerte auswirken. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass sich in der Folge rückläufige Leerstandsquoten und Fluktuation sowie geringere Renditeanforderungen von Investoren (Yield Compression) kompensatorisch auf die Verkehrswerte auswirken werden. Aktuell sind keine Auswirkungen auf die Verkehrswerte erkennbar.

Wir erwarten zudem, dass das zuletzt veröffentlichte Group FFO-Ziel im Bereich des oberen Endes der zuletzt veröffentlichten Bandbreite erreicht wird. Für 2020 erwarten wir zudem eine weitere Steigerung unseres Unternehmenswerts und einen moderaten Anstieg des Adjusted NAV pro Aktie vor Berücksichtigung weiterer marktbedingter Wertveränderungen. Erste vorläufige Indikationen lassen einen Effekt aus der Bewertung von Investment Properties sowie der Aktivierung von Modernisierungskosten zwischen insgesamt 2,3 Mrd. bis 2,9 Mrd. im Vergleich zum 30. Juni 2020 erwarten.

Einen Prognoseüberblick und einen Ausblick auf 2021 gibt die nachstehende Tabelle, in der wesentliche und ausgewählte Kennzahlen dargestellt sind. Dieser Ausblick unter-

stellt, dass eine mögliche CO₂-Steuer im Rahmen der Betriebskostenverordnung umlagefähig ist.

| | Ist 2019 | Prognose 2020 | Prognose 2020 Quartalsmitteilung H1 2020 | Aktuelle Prognose 2020 Quartalsmitteilung Q3 2020 | Ausblick 2021 |
|--|-------------------|--------------------------|--|--|---------------------------------|
| Segmenterlöse gesamt | 4,1 Mrd. € | - | - | 4,4 Mrd. € | 4,9-5,1 Mrd. € |
| Adjusted NAV pro Aktie | 51,93 € | ausgesetzt | ausgesetzt | ausgesetzt | ausgesetzt |
| Adjusted EBITDA Total | 1.760,1 Mio. € | 1.875-1.925 Mio. € | 1.875-1.925 Mio. € | 1.875-1.925 Mio. € | 1.975-2.025 Mio. € |
| Group FFO | 1.218,6 Mio. € | 1.275-1.325 Mio. € | 1.275-1.325 Mio. € | Im Bereich oberes Ende 1.275-1.325 Mio. € | 1.415-1.465 Mio. € |
| Group FFO pro Aktie* | 2,25 € | ausgesetzt | ausgesetzt | ausgesetzt | ausgesetzt |
| Customer Satisfaction Index (CSI) | Rückgang um 8,0 % | Leicht über Vorjahr | Leicht über Vorjahr | Deutlich über Vorjahr | -***** |
| Mieteinnahmen Rental | 2.074,9 Mio. € | -2.300 Mio. € | -2.300 Mio. € | -2,3 Mrd. € | 2,3-2,4 Mrd. € |
| Organische Mietsteigerung | 3,9% | Steigerung um -4,0%** | Steigerung um -3,3-3,8%*** | Steigerung um -3,1%**** | Steigerung um -3,0-3,8%***** |
| Modernisierung und Neubau | 1.489,5 Mio. € | 1,3-1,6 Mrd. € | 1,3-1,6 Mrd. € | -1,5 Mrd. € | 1,3-1,6 Mrd. € |
| Anzahl verkaufter Einheiten Recurring Sales | 2.607 | -2.500 | -2.500 | -2.500 | -2.500 |
| Step-up Recurring Sales | 41,3 % | -30 % | -30 % | >35 % | -30 % |

* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

** Ohne mögliche Einmalabsenkung gem. Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoGBln).

*** Unteres Ende der Prognose beinhaltet eine Einmalabsenkung gem. Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoGBln).

**** Prognose beinhaltet eine Einmalabsenkung gem. Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoGBln).

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

***** Einführung einer neuen nichtfinanziellen Steuerungskennzahl im Geschäftsjahr 2021, die den bisherigen CSI beinhalten wird. Daher keine Guidance.

Bochum, den 27. Oktober 2020

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.- 30.09.2019* | 01.01.- 30.09.2020 | 01.07.- 30.09.2019* | 01.07.- 30.09.2020 |
|--|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| Erlöse aus der Vermietung | 2.101,3 | 2.287,3 | 704,4 | 766,5 |
| Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung | 52,5 | 53,3 | 17,3 | 17,8 |
| Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung | 2.153,8 | 2.340,6 | 721,7 | 784,3 |
| Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien | 379,7 | 451,2 | 153,0 | 133,6 |
| Buchwert der veräußerten Immobilien | -327,4 | -366,3 | -132,7 | -106,5 |
| Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien | 38,1 | 42,7 | 11,1 | 27,8 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien | 90,4 | 127,6 | 31,4 | 54,9 |
| Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development) | 194,9 | 181,6 | 70,0 | 74,1 |
| Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte | -148,1 | -145,0 | -52,9 | -61,3 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development) | 46,8 | 36,6 | 17,1 | 12,8 |
| Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties | 2.283,3 | 1.830,2 | 24,6 | 17,9 |
| Aktivierete Eigenleistungen | 500,6 | 468,6 | 190,7 | 171,1 |
| Materialaufwand | -1.070,3 | -1.072,3 | -377,2 | -367,3 |
| Personalaufwand | -392,6 | -432,7 | -127,3 | -140,1 |
| Abschreibungen und Wertminderungen | -2.157,9 | -66,4 | -222,0 | -24,2 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 77,2 | 109,8 | 25,3 | 46,8 |
| Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten | -21,9 | -22,7 | -12,0 | -6,0 |
| Gewinne aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten | 5,2 | 0,8 | 4,0 | -0,1 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -163,0 | -187,7 | -52,8 | -55,6 |
| Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen | -2,2 | 0,5 | 0,2 | 0,2 |
| Zinserträge | 4,3 | 17,5 | 0,8 | 2,8 |
| Zinsaufwendungen | -328,5 | -310,2 | -113,7 | -95,1 |
| Sonstiges Finanzergebnis | -20,5 | -8,5 | -7,7 | -12,7 |
| Ergebnis vor Steuern | 1.004,7 | 2.831,7 | 103,1 | 389,7 |
| Ertragsteuern | -941,3 | -940,1 | -165,0 | -116,2 |
| Periodenergebnis | 63,4 | 1.891,6 | -61,9 | 273,5 |
| davon entfallen auf: | | | | |
| Anteilseigner von Vonovia | 27,5 | 1.818,1 | -71,2 | 260,1 |
| Hybridkapitalgeber von Vonovia | 22,4 | 22,4 | 7,6 | 7,6 |
| Nicht beherrschende Anteilseigner | 13,5 | 51,1 | 1,7 | 5,8 |
| Ergebnis pro Aktie (verwässert und unverwässert) in € | 0,05 | 3,33 | -0,13 | 0,47 |

* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] im Anhang des Halbjahresabschlusses 2020).

Konzern- Gesamtergebnisrechnung

| in Mio. € | 01.01.- 30.09.2019 | 01.01.- 30.09.2020 | 01.07.- 30.09.2019 | 01.07.- 30.09.2020 |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Periodenergebnis | 63,4 | 1.891,6 | -61,9 | 273,5 |
| Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste | 4,1 | 0,2 | 10,1 | -9,0 |
| Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste | -1,3 | 0,0 | -3,3 | 3,0 |
| Realisierte Gewinne/Verluste | -1,5 | 19,7 | -6,9 | 13,3 |
| Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste | 2,8 | -4,1 | 3,0 | -3,6 |
| Ergebnis aus Cashflow Hedges | 4,1 | 15,8 | 2,9 | 3,7 |
| Änderungen der Periode | -36,7 | -70,3 | -9,1 | -63,2 |
| Steuereffekt | - | 8,0 | - | 6,0 |
| Ergebnis aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung | -36,7 | -62,3 | -9,1 | -57,2 |
| Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können | -32,6 | -46,5 | -6,2 | -53,5 |
| Änderungen der Periode | 30,5 | -0,1 | - | - |
| Steuern auf Änderungen der Periode | -0,4 | 0,1 | - | - |
| Ergebnis der EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis | 30,1 | 0,0 | - | - |
| Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste | -88,5 | -8,8 | -39,7 | 0,6 |
| Steuereffekt | 29,3 | 3,1 | 13,1 | - |
| Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen | -59,2 | -5,7 | -26,6 | 0,6 |
| Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können | -29,1 | -5,7 | -26,6 | 0,6 |
| Sonstiges Ergebnis | -61,7 | -52,2 | -32,8 | -52,9 |
| Gesamtergebnis | 1,7 | 1.839,4 | -94,7 | 220,6 |
| davon entfallen auf: | | | | |
| Anteilseigner von Vonovia | -31,8 | 1.766,0 | -104,5 | 207,2 |
| Hybridkapitalgeber von Vonovia | 22,4 | 22,4 | 7,6 | 7,6 |
| Nicht beherrschende Anteilseigner | 11,1 | 51,0 | 2,2 | 5,8 |

Konzernbilanz

Aktiva

| in Mio. € | 31.12.2019* | 30.09.2020 |
|--|-----------------|-----------------|
| Immaterielle Vermögenswerte | 1.541,9 | 1.531,9 |
| Sachanlagen | 358,6 | 365,9 |
| Investment Properties | 52.736,6 | 55.405,6 |
| Finanzielle Vermögenswerte | 331,7 | 414,9 |
| Sonstige Vermögenswerte | 54,7 | 104,1 |
| Latente Steueransprüche | 59,3 | 59,4 |
| Langfristige Vermögenswerte | 55.082,8 | 57.881,8 |
| Vorräte | 8,8 | 8,5 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 205,7 | 282,9 |
| Finanzielle Vermögenswerte | 0,7 | 5,3 |
| Sonstige Vermögenswerte | 138,0 | 148,8 |
| Laufende Ertragsteueransprüche | 84,7 | 43,5 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 500,7 | 1.713,6 |
| Immobilienvorräte | 358,3 | 478,4 |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte | 134,1 | 82,6 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | 1.431,0 | 2.763,6 |
| Summe Aktiva | 56.513,8 | 60.645,4 |

Passiva

| in Mio. € | 31.12.2019* | 30.09.2020 |
|--|-----------------|-----------------|
| Gezeichnetes Kapital | 542,3 | 565,9 |
| Kapitalrücklage | 8.239,7 | 9.560,1 |
| Gewinnrücklagen | 10.534,4 | 11.468,9 |
| Sonstige Rücklagen | -8,1 | -54,6 |
| Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia | 19.308,3 | 21.540,3 |
| Eigenkapital der Hybridkapitalgeber | 1.001,6 | 1.031,5 |
| Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia und der Hybridkapitalgeber | 20.309,9 | 22.571,8 |
| Nicht beherrschende Anteile | 759,8 | 813,2 |
| Eigenkapital | 21.069,7 | 23.385,0 |
| Rückstellungen | 662,4 | 667,7 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 5,1 | 2,4 |
| Originäre finanzielle Verbindlichkeiten | 21.198,0 | 23.066,2 |
| Derivate | 74,1 | 77,3 |
| Verbindlichkeiten aus Leasing | 442,6 | 470,0 |
| Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern | 21,2 | 21,5 |
| Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung | 44,4 | 45,8 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 26,1 | 27,1 |
| Latente Steuerschulden | 9.288,2 | 10.167,7 |
| Langfristige Schulden | 31.762,1 | 34.545,7 |
| Rückstellungen | 530,2 | 408,1 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 219,1 | 210,8 |
| Originäre finanzielle Verbindlichkeiten | 2.376,9 | 1.676,5 |
| Derivate | 41,0 | 45,6 |
| Verbindlichkeiten aus Leasing | 28,3 | 24,4 |
| Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern | 12,9 | 10,8 |
| Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung | 117,8 | 113,6 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 355,8 | 224,9 |
| Kurzfristige Schulden | 3.682,0 | 2.714,7 |
| Schulden | 35.444,1 | 37.260,4 |
| Summe Passiva | 56.513,8 | 60.645,4 |

* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] im Anhang des Halbjahresabschlusses 2020).

Konzern-Kapitalflussrechnung

| in Mio. € | 01.01.- 30.09.2019 | 01.01.- 30.09.2020 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Periodenergebnis | 63,4 | 1.891,6 |
| Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties | -2.283,3 | -1.830,2 |
| Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien | -38,1 | -42,7 |
| Abschreibungen und Wertminderungen | 2.157,9 | 66,4 |
| Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis | 354,9 | 312,6 |
| Ertragsteuern | 941,3 | 940,1 |
| Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties | -52,3 | -84,9 |
| Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten | 0,2 | -0,1 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge | 1,9 | 5,9 |
| Veränderung des Nettoumlaufvermögens | -7,4 | -174,2 |
| Ertragsteuerzahlungen | -6,9 | -67,8 |
| Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit | 1.131,6 | 1.016,7 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten | 559,6 | 435,7 |
| Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten | 696,5 | 0,3 |
| Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties | -1.576,3 | -1.183,2 |
| Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte | -78,1 | -238,4 |
| Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel | - | -226,0 |
| Zinseinzahlungen | 4,6 | 7,1 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -393,7 | -1.204,5 |

| in Mio. € | 01.01.- 30.09.2019 | 01.01.- 30.09.2020 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Kapitaleinzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien (einschließlich Agio) | 744,2 | 1.003,0 |
| Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE und nicht beherrschende Anteilseigner | -409,5 | -506,7 |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten | 3.323,9 | 3.890,3 |
| Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten | -2.916,7 | -2.635,1 |
| Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten | -17,2 | -17,8 |
| Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen | -41,2 | -38,8 |
| Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten | -36,2 | -9,9 |
| Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Abgang von nicht beherrschenden Anteilen | -491,1 | -10,8 |
| Zinsauszahlungen | -284,4 | -272,2 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | -128,2 | 1.402,0 |
| Einfluss von Wechselkursänderungen auf die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | - | -1,3 |
| Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 609,7 | 1.212,9 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang | 547,7 | 500,7 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende * | 1.157,4 | 1.713,6 |

* Enthält als Zahlungsmitteläquivalente eingestufte kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens von 650,0 Mio. € (30.09.2019: 0,0 Mio. €) und insgesamt Beträge mit Verfügungsbeschränkungen in Höhe von 91,3 Mio. € (30.09.2019: 72,9 Mio. €).

Bestandsinformationen

Vonovia bewirtschaftet zum 30. September 2020 einen eigenen Immobilienbestand mit einem Verkehrswert von 56,0 Mrd. €. Unsere Wohnungen befinden sich überwiegend in Regionen mit positiven wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungsperspektiven.

Portfoliostruktur

| 30.09.2020 | Verkehrswert* | | Wohneinheiten | Leerstand (in %) | Ist-Miete (in €/m ²)** |
|----------------------------|-----------------|------------------------|----------------|------------------|---------------------------------------|
| | (in Mio. €) | (in €/m ²) | | | |
| Strategic | 41.177,6 | 2.000 | 323.734 | 2,5 | 6,91 |
| Operate | 11.653,1 | 2.006 | 85.558 | 2,4 | 7,29 |
| Invest | 29.524,6 | 1.998 | 238.176 | 2,5 | 6,77 |
| Recurring Sales | 3.885,8 | 2.121 | 26.812 | 3,0 | 7,01 |
| Non-core Disposals | 425,5 | 1.536 | 3.473 | 5,3 | 6,60 |
| Vonovia Deutschland | 45.488,9 | 2.004 | 354.019 | 2,5 | 6,91 |
| Vonovia Schweden | 5.715,9 | 1.922 | 38.191 | 2,3 | 9,67 |
| Vonovia Österreich | 2.755,6 | 1.508 | 22.360 | 4,3 | 4,76 |
| Gesamt | 53.960,4 | 1.962 | 414.570 | 2,6 | 7,07 |

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

| 30.09.2020 | Verkehrswert* | | Wohneinheiten | Leerstand (in %) | Ist-Miete (in €/m ²)** |
|--|-----------------|------------------------|----------------|------------------|---------------------------------------|
| | (in Mio. €) | (in €/m ²) | | | |
| Regionalmarkt | | | | | |
| Berlin | 7.618,5 | 2.725 | 42.429 | 1,2 | 6,91 |
| Rhein-Main-Gebiet | 4.671,5 | 2.626 | 27.390 | 1,9 | 8,47 |
| Südliches Ruhrgebiet | 4.227,0 | 1.560 | 43.426 | 3,0 | 6,36 |
| Rheinland | 4.010,7 | 2.069 | 28.453 | 2,2 | 7,39 |
| Dresden | 3.924,6 | 1.711 | 38.505 | 3,4 | 6,30 |
| Hamburg | 2.924,8 | 2.283 | 19.744 | 1,5 | 7,35 |
| München | 2.368,0 | 3.627 | 9.665 | 1,5 | 8,38 |
| Kiel | 2.294,6 | 1.663 | 23.219 | 2,2 | 6,53 |
| Stuttgart | 2.196,4 | 2.521 | 13.615 | 1,8 | 8,09 |
| Hannover | 2.000,9 | 1.914 | 16.228 | 2,5 | 6,86 |
| Nördliches Ruhrgebiet | 1.749,1 | 1.103 | 25.383 | 3,1 | 5,94 |
| Bremen | 1.291,3 | 1.742 | 11.852 | 3,4 | 6,04 |
| Leipzig | 1.004,5 | 1.630 | 9.102 | 3,4 | 6,17 |
| Westfalen | 973,0 | 1.555 | 9.481 | 3,4 | 6,45 |
| Freiburg | 676,7 | 2.425 | 4.040 | 2,2 | 7,63 |
| Sonstige Strategische Standorte | 2.970,5 | 1.717 | 26.757 | 3,4 | 6,91 |
| Gesamt Strategische Standorte Deutschland | 44.902,0 | 2.011 | 349.289 | 2,5 | 6,92 |

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 2.088,4 Mio. €, davon 610,7 Mio. € unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, 404,6 Mio. € Anlagen im Bau, 669,8 Mio. € Development und 403,3 Mio. € Sonstige.


** Darstellung nach landesspezifischer Definition.

Wohnungsbestand Vonovia gesamt

414.570

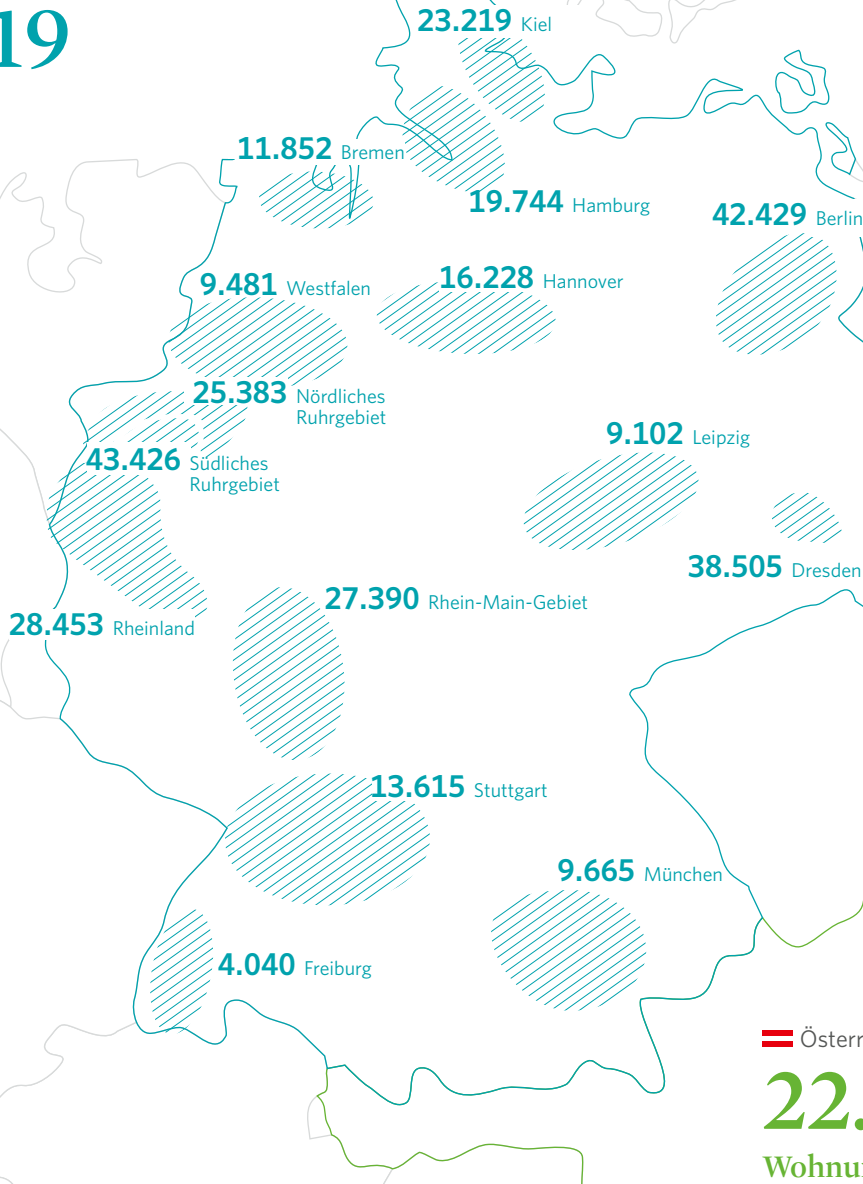
 Schweden

38.191
Wohnungen

 Deutschland

354.019

Wohnungen*



* Einschließlich 26.757 Wohneinheiten an Sonstigen strategischen Standorten und 4.730 Wohneinheiten an Non-strategic Standorten.

Finanzkalender

4. November 2020

Veröffentlichung des 9-Monats-Zwischenberichts 2020

4. März 2021

Veröffentlichung des Geschäftsberichts für das Jahr 2020

4. Mai 2021

Veröffentlichung des 3-Monats-Zwischenberichts 2021

6. August 2021

Veröffentlichung des Halbjahres-Zwischenberichts 2021

4. November 2021

Veröffentlichung des 9-Monats-Zwischenberichts 2021

Kontakt

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.

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 2019 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 2020
© Vonovia SE, Bochum

