

Januar – März

# Zwischen- mitteilung Q1

# Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	3M 2020	3M 2021	Veränderung in %	12M 2020
Segmenterlöse Total	998,8	1.145,5	14,7	4.370,0
Adjusted EBITDA Total	456,1	506,1	11,0	1.909,8
Adjusted EBITDA Rental	381,1	403,1	5,8	1.554,2
Adjusted EBITDA Value-add	37,2	45,8	23,1	152,3
Adjusted EBITDA Recurring Sales	26,4	47,1	78,4	92,4
Adjusted EBITDA Development	11,4	10,1	-11,4	110,9
EBITDA IFRS	428,1	475,4	11,0	1.822,4
Group FFO	335,5	382,9	14,1	1.348,2
davon entfallen auf Anteilseigner von Vonovia	321,5	368,4	14,6	1.292,0
davon entfallen auf Hybridkapitalgeber von Vonovia	10,0	10,0	0,0	40,0
davon entfallen auf nicht beherrschende Anteilseigner	4,0	4,5	12,5	16,2
Group FFO pro Aktie in €	0,62	0,68	9,4	2,38
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	4,1	2,4	-41,5	3.719,8
EBT	318,1	374,4	17,7	5.014,4
Periodenergebnis	211,6	247,0	16,7	3.340,0
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	348,6	299,9	-14,0	1.430,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-345,2	-107,1	-69,0	-1.729,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-75,3	1.347,4	-	402,6
Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen	414,5	379,9	-8,3	1.935,9
davon Instandhaltung	123,0	135,7	10,3	592,0
davon Modernisierung	208,1	165,1	-20,7	908,4
davon Neubau	83,4	79,1	-5,2	435,5

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €	31.12.2020	31.03.2021	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	58.910,7	58.984,6	0,1
EPRA NTA	35.488,6	35.772,9	0,8
EPRA NTA pro Aktie in €*	62,71	63,22	0,8
LTV in %	39,4	39,1	-0,3 pp

Nichtfinanzielle Kennzahlen	3M 2020	3M 2021	Veränderung in %	12M 2020
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	488.294	487.191	-0,2	489.709
davon eigene Wohnungen	415.323	414.715	-0,1	415.688
davon Wohnungen Dritter	72.971	72.476	-0,7	74.021
Anzahl erworbener Einheiten	-	135	-	1.711
Anzahl verkaufter Einheiten	1.047	1.252	19,6	3.677
davon Recurring Sales	760	1.182	55,5	2.442
davon Non-core Disposals	287	70	-75,6	1.235
Anzahl neu gebauter Wohnungen	122	379	>100	2.088
davon für den eigenen Bestand	122	149	22,1	1.442
davon für den Verkauf an Dritte	-	230	-	646
Leerstandsquote in %	2,8	2,8	-	2,4
Monatliche Ist-Miete in €/m <sup>2</sup>	6,94	7,18	3,5	7,16
Mietsteigerung organisch in %	3,9	3,0	-0,9 pp	3,1
Mitarbeiter, Anzahl (zum 31. März/31. Dezember)	10.499	10.684	1,8	10.622

\* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.03.2020: 542.273.611, 31.03.2021: 565.887.299, 31.12.2020: 565.887.299.

# Inhalt

## **Geschäftsentwicklung in den ersten drei Monaten 2021**

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

## **Verkürzter Konzernzwischenabschluss**

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

## **Informationen**

- 28 Bestandsinformationen
- 30 Finanzkalender, Kontakt

# Geschäftsentwicklung in den ersten drei Monaten 2021

## Im Überblick

- > Das Geschäftsmodell erweist sich weiterhin als robust.
- > Vonovia verzeichnet in den ersten drei Monaten 2021 eine stabile Geschäftsentwicklung trotz weiter andauernder Corona-Pandemie.
- > Der Group FFO stieg von 335,5 Mio. € im 1. Quartal 2020 um 14,1 % auf 382,9 Mio. € im 1. Quartal 2021 an. Dazu trugen maßgeblich organisches Wachstum durch Investitionen sowie Verkäufe bei.
- > Mieterservices weiterhin vollumfänglich verfügbar, keine nennenswerte Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs.
- > Vermeidung von sozialen Härten weiterhin im Fokus.

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

## Nachhaltige Ertragskraft

### Group FFO

in Mio. €



## Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung

### Investitionen

in Mio. €



## Organisches Mietwachstum

### Mietsteigerung organisch

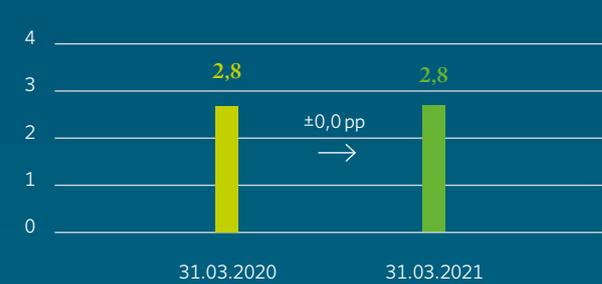
in %



## Leerstand

### Leerstandsquote

in %



## Nettovermögen

### EPRA NTA

in Mio. €



## Verkehrswert des Immobilienbestands

### Verkehrswert des Immobilienbestands

in Mio. €



# Vonovia SE am Kapitalmarkt

## Die Vonovia Aktie

War das Jahr 2020 gekennzeichnet durch volatile und negative Verläufe der internationalen Indizes, so hat sich dieses Bild zu Beginn des Jahres 2021 geändert. Die Börsen scheinen sich zu erholen und zeigen neue Höchststände.

So sind der deutsche Leitindex DAX 30 und der EURO STOXX 50 um 9,4 bzw. 9,7% in den ersten drei Monaten 2021 gestiegen, während der FTSE EPRA/Nareit Europe Index sich seitwärts bewegt hat und die Vonovia Aktie um ca. 7% nachgegeben hat. Auch die anderen deutschen Wohnimmobilienaktien zeigten eine ähnlich negative Entwicklung in den ersten drei Monaten 2021.

Wir schreiben die rückläufige Kursentwicklung der deutschen Wohnimmobilienaktien einschließlich Vonovia vorrangig den folgenden marktbedingten Faktoren zu:

Die Kapitalmärkte positionieren sich für die Zeit nach COVID-19. Im Gegensatz zum Vorjahr sind in diesem Umfeld zyklische Aktien und Papiere, die im Jahr 2020 deutlich verloren haben, stärker nachgefragt als das eher defensive Profil von deutschen Wohnimmobilienaktien im Allgemeinen und auch Vonovia im Besonderen. Auch das Ansteigen der Zinskurve am längeren Ende sowie der deutliche Anstieg von Staatsanleihen, insbesondere für 10-Jahres-US-Papiere, dürfte für ein schwierigeres Umfeld für die Vonovia Aktie im 1. Quartal 2021 gesorgt haben.

Auch wenn zur Zeit eine Umschichtung an den internationalen Kapitalmärkten zu beobachten ist, bleibt unserer Ansicht nach das Umfeld für den deutschen Wohnimmobiliensektor insgesamt positiv. Die wesentlichen langfristigen Megatrends bleiben die dominierenden Treiber für unser Geschäft: Urbanisierung und das daraus resultierende Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage; Klimawandel und die Reduzierung von CO<sub>2</sub>-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 31. März 2021 rund 31,5 Mrd. €.

## 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 31. März 2021 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

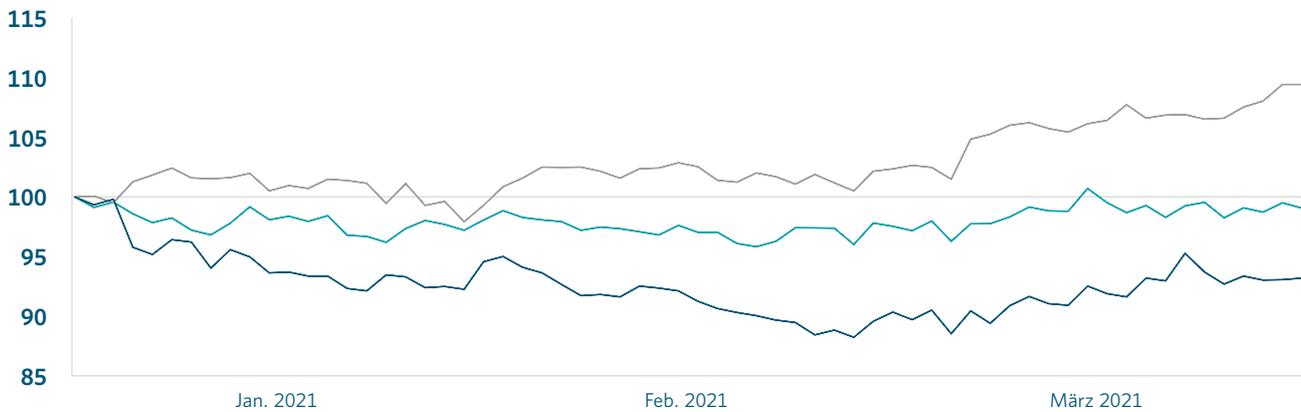
<https://investoren.vonovia.de/Stimmrechtsmitteilungen>

## Entwicklung des Aktienkurses

■ Vonovia SE ■ DAX ■ FTSE EPRA Europe

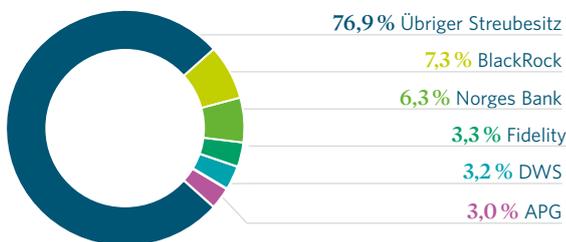
Quelle: FactSet

in %



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

### Wesentliche Anteilseigner (per 31. März 2021)



### Investor-Relations-Aktivitäten

Die Vonovia SE pflegt einen transparenten und kontinuierlichen Dialog mit ihren Aktionären und potenziellen Investoren. Auch in der Corona-Pandemie führen wir unsere Roadshows und Gespräche weiter fort, allerdings auf virtueller Basis. Vonovia hat in den ersten drei Monaten 2021 an insgesamt 14 Investorenkonferenztagen teilgenommen und 11 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.

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

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

## Hauptversammlung

Am 16. April 2021 hat Vonovia die zweite virtuelle Hauptversammlung durchgeführt. Angesichts der gesundheitlichen Risiken und behördlichen Auflagen infolge der Corona-Pandemie war eine Präsenzhauptversammlung, wie bereits im Jahr 2020, nicht durchführbar. Geleitet wurde die Versammlung von Herrn Jürgen Fitschen, dem Aufsichtsratsvorsitzenden der Vonovia SE.

Er sprach zusammen mit Rolf Buch, dem Vorstandsvorsitzenden der Vonovia SE aus einem Studio in der Unternehmenszentrale in Bochum zu den Aktionären. Per Livestream wurde die Hauptversammlung, die auch in Gebärdensprache gedolmetscht wurde, im Investor-Portal, das auf der auf der Investor-Relations-Webseite verfügbar ist, übertragen.

Die mehr als 800 Fragen für die Generaldebatte hatten die Aktionäre im Vorfeld elektronisch eingereicht. Die Aktionärsstimmrechte konnten vor und während der Hauptversammlung elektronisch, per Briefwahl oder mittels Bevollmächtigung der Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft ausgeübt werden.

Bei einer Anwesenheit von gleichzeitig mehr als 800 Teilnehmern und 77 % des Grundkapitals wurden sämtliche Beschlussvorschläge mit großer Mehrheit gebilligt. Auch die den Aktionären vorgeschlagene Dividende in Höhe von 1,69 € pro Aktie für das Geschäftsjahr 2020 fand breite Zustimmung unter den Aktionären. Das entspricht einer Dividendenrendite von 2,8 % zum Stichtag 31. Dezember 2020 und einer Steigerung von 8 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Aktionäre können wieder zwischen der klassischen Bardividende und einer Auszahlung in Form von Aktien wählen.

## Analysteneinschätzungen

Aktuell verfassen 26 internationale Analysten regelmäßig Studien über Vonovia (Stand: 31. März 2021). Zum 31. März 2021 lag der durchschnittliche Zielkurs bei 64,14 €. Es sprachen 77 % eine Kaufempfehlung, 15 % eine Halten-Empfehlung sowie 8 % eine Verkaufsempfehlung für die Aktie aus.

### Informationen zur Aktie (Stand 31. März 2021)

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €
Gesamtaktienanzahl	565.887.299
Grundkapital	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	DAX, Euro Stoxx 50, DAX 50 ESG, Dow Jones Sustainability Index Europe, STOXX Global ESG Leaders, EURO STOXX ESG Leaders 50, STOXX Europe ESG Leaders 50, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe und GPR 250 World

# Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten drei Monaten 2021

## Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Die Corona-Pandemie verursacht weiterhin starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften. Bisher hat sich das Geschäftsmodell von Vonovia als robust und widerstandsfähig erwiesen. Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind weiterhin nicht wesentlich, sodass Vonovia auch im 1. Quartal 2021 eine positive Geschäftsentwicklung vorweisen kann.

In der Corona-Pandemie war uns stets eine erfolgreiche Aufrechterhaltung der Geschäftsprozesse sowie der Schutz unserer Mitarbeiter und Kunden möglich. Die digitalisierten Prozesse erlaubten einen nahtlosen Wechsel zwischen Präsenz- und Telearbeit für eine große Zahl unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Der Vorstand der Vonovia SE hat am 11. Januar 2021 beschlossen, die Vonovia Finance B.V., Amsterdam, Niederlande, grenzüberschreitend auf die Vonovia SE zu verschmelzen. Die notariellen Urkunden hierzu waren zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht erstellt.

Am 12. Januar 2021 hat Vonovia die Digitalisierung des Finanzbereichs weiter vorangetrieben und erstmals eine vollständig digitale Namensschuldverschreibung in Höhe von 20 Mio. € und einer Laufzeit von 3 Jahren begeben. Für die Emission wurden Security Tokens genutzt, die Übertragungen von Eigentumsrechten an realen Vermögenswerten auf der international etablierten Stellar Blockchain ermöglichen. Die Transaktion ist ein Novum am Kapitalmarkt und wurde über den Online-Marktplatz firstwire abgewickelt.

Am 24. März 2021 hat Vonovia erstmals einen sogenannten Green Bond in Höhe von 600 Mio. € begeben. Die über 10 Jahre laufende Anleihe wird mit jährlich 0,625 % verzinst. Mit dem Green Bond setzt der Konzern die eigene Nachhaltigkeitsstrategie fort und sieht dieses Instrument als zukunftsorientierte Ergänzung seiner Finanzierungsstrategie. Vonovia plant, diese zusätzliche Liquidität unter anderem für die Finanzierung nachhaltiger Projekte in Deutschland, Schweden und Österreich zu nutzen. Dazu gehört neben Investitionen in Neubau- und Modernisierungsprojekte auch der Bereich erneuerbare Energien, beispielsweise zur Gewinnung von Solarenergie durch weitere Photovoltaikanlagen.

## Ertragslage

Vonovia startete erfolgreich in das Geschäftsjahr 2021. Die andauernde Corona-Pandemie zeigte weiterhin keine nennenswerten Auswirkungen auf die operative und die finanzielle Performance.

Unsere Geschäftsprozesse konnten weiterhin in vielen Bereichen uneingeschränkt durch Telearbeit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewährleistet werden. Die Beschäftigten der Handwerkerorganisation waren nahezu uneingeschränkt vor Ort tätig.

Im 1. Quartal 2021 beobachteten wir eine stabile Nachfrage nach Mietwohnungen und keine negativen Effekte auf die Verkehrswerte durch die Corona-Pandemie. Im Dreimonatszeitraum 2021 hat Vonovia nur geringe Ausfälle an Mietzahlungen zu verzeichnen und geht auch zukünftig von einem geringen Ausfall an Forderungen aus. Modernisierungs- und/oder Neubaumaßnahmen waren im 1. Quartal 2021 nur geringfügig durch die Corona-Pandemie beeinflusst.

Zum 31. März 2021 bewirtschaftete Vonovia ein Portfolio von 414.715 eigenen Wohnungen (31.03.2020: 415.323), 138.796 Garagen und Stellplätzen (31.03.2020: 138.383) sowie 6.552 gewerblichen Einheiten (31.03.2020: 6.673). Die Standorte erstreckten sich dabei auf 627 Städte und Gemeinden (31.03.2020: 640) in Deutschland, Schweden und Österreich. Hinzu kommen 72.476 Wohneinheiten (31.03.2020: 72.971), die von Vonovia im Auftrag Dritter bewirtschaftet werden.

Per 31. März 2021 beschäftigte Vonovia insgesamt 10.684 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (31.03.2020: 10.499).

Die Segmenterlöse Total entwickelten sich von 998,8 Mio. € im 1. Quartal 2020 um 14,7% auf 1.145,5 Mio. € im 1. Quartal 2021. Wesentliche Treiber zur Entwicklung der Segmenterlöse Total im 1. Quartal 2021 waren die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Recurring Sales Segment, die Erlöse aus der Veräußerung im Development Segment sowie der Anstieg der Mieteinnahmen durch organisches Wachstum. Im Einzelnen stellen sich die Segmenterlöse Total wie folgt dar:

### Segmenterlöse Total

in Mio. €	3M 2020	3M 2021	Veränderung in %	12M 2020
Mieteinnahmen Konzern	564,6	582,2	3,1	2.288,5
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung soweit nicht in den operativen Kosten Rental verrechnet	11,9	13,9	16,8	50,2
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien soweit diese auf Recurring Sales entfallen	108,6	192,7	77,4	382,4
Interne Erlöse Value-add	248,1	259,7	4,7	1.053,0
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	45,4	84,2	85,5	297,7
Fair Value Development to hold	20,2	12,8	-36,6	298,2
<b>Segmenterlöse Total</b>	<b>998,8</b>	<b>1.145,5</b>	<b>14,7</b>	<b>4.370,0</b>

## Group FFO

Die nachfolgenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung des Group FFO und weiterer Werttreiber im Berichtszeitraum. Der Vorjahresvergleich ist durch die

Anfang April 2020 erworbene Bien-Ries GmbH (heute firmierend unter BUWOG - Rhein-Main Development GmbH, nachfolgend kurz BUWOG West) leicht beeinträchtigt.

## Group FFO

in Mio. €	3M 2020	3M 2021	Veränderung in %	12M 2020
Segmenterlöse Rental	564,0	581,7	3,1	2.285,9
Aufwendungen für Instandhaltung	-79,4	-80,3	1,1	-321,1
Operative Kosten Rental	-103,5	-98,3	-5,0	-410,6
<b>Adjusted EBITDA Rental</b>	<b>381,1</b>	<b>403,1</b>	<b>5,8</b>	<b>1.554,2</b>
Segmenterlöse Value-add	260,4	273,8	5,1	1.104,6
davon externe Erlöse	12,3	14,1	14,6	51,6
davon interne Erlöse	248,1	259,7	4,7	1.053,0
Operative Kosten Value-add	-223,2	-228,0	2,2	-952,3
<b>Adjusted EBITDA Value-add</b>	<b>37,2</b>	<b>45,8</b>	<b>23,1</b>	<b>152,3</b>
Segmenterlöse Recurring Sales	108,6	192,7	77,4	382,4
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-79,4	-141,9	78,7	-274,0
<b>Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales</b>	<b>29,2</b>	<b>50,8</b>	<b>74,0</b>	<b>108,4</b>
Vertriebskosten Recurring Sales	-2,8	-3,7	32,1	-16,0
<b>Adjusted EBITDA Recurring Sales</b>	<b>26,4</b>	<b>47,1</b>	<b>78,4</b>	<b>92,4</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	45,4	84,2	85,5	297,7
Herstellkosten Development to sell	-38,2	-71,4	86,9	-235,9
<b>Rohrertrag Development to sell</b>	<b>7,2</b>	<b>12,8</b>	<b>77,8</b>	<b>61,8</b>
Fair Value Development to hold	20,2	12,8	-36,6	298,2
Herstellkosten Development to hold*	-15,9	-10,4	-34,6	-235,4
<b>Rohrertrag Development to hold</b>	<b>4,3</b>	<b>2,4</b>	<b>-44,2</b>	<b>62,8</b>
Mieterlöse Development	0,2	0,3	50,0	1,2
Operative Kosten Development	-0,3	-5,4	>100	-14,9
<b>Adjusted EBITDA Development</b>	<b>11,4</b>	<b>10,1</b>	<b>-11,4</b>	<b>110,9</b>
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>456,1</b>	<b>506,1</b>	<b>11,0</b>	<b>1.909,8</b>
Zinsaufwand FFO	-90,1	-85,8	-4,8	-380,1
Laufende Ertragsteuern FFO	-11,8	-20,3	72,0	-52,4
Konsolidierung**	-18,7	-17,1	-8,6	-129,1
<b>Group FFO</b>	<b>335,5</b>	<b>382,9</b>	<b>14,1</b>	<b>1.348,2</b>

\* Ohne Berücksichtigung von aktivierten Fremdkapitalzinsen 3M 2021 in Höhe von 0,0 Mio. € (3M 2020: 0,2 Mio. €).

\*\* Davon Zwischengewinne 3M 2021: 7,0 Mio. € (3M 2020: 7,1 Mio. €), Rohrertrag Development to hold 3M 2021: 2,4 Mio. € (3M 2020: 4,3 Mio. €), IFRS-16-Effekte 3M 2021: 7,7 Mio. € (3M 2020: 7,3 Mio. €).

Zum Ende des 1. Quartals 2021 war unser Wohnungsbestand weiterhin nahezu voll vermietet. Der Leerstand der Wohnungen lag mit 2,8 % Ende März 2021 genau auf dem Vorjahres-

niveau per Ende März 2020. Im **Segment Rental** stiegen die Mieteinnahmen von 564,0 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2020 im Wesentlichen durch organisches Wachstum

aufgrund von Neubau und Modernisierung insgesamt um 3,1% auf 581,7 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2021 an. Von den Mieteinnahmen des Segments Rental entfielen 467,0 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (3M 2020: 457,9 Mio. €), 88,2 Mio. € auf Mieteinnahmen in Schweden (3M 2020: 80,3 Mio. €) sowie 26,5 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (3M 2020: 25,8 Mio. €).

Die aktuelle marktbedingte Steigerung der Mieten lag bei 0,7% (3M 2020: 1,0%). Durch Wohnwertverbesserungen im Rahmen unseres Modernisierungsprogramms konnten wir darüber hinaus eine Mietsteigerung von 1,7% (3M 2020: 2,3%) realisieren. Die entsprechende **Like-for-like-Mietsteigerung** betrug 2,4% (3M 2020: 3,3%). Berücksichtigt man zudem die Mietsteigerung aus Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen von 0,6% (3M 2020: 0,6%), ergibt sich eine **organische Mietsteigerung** von insgesamt 3,0% (3M 2020: 3,9%). Per Ende März 2021 lag die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Konzern bei 7,18 € pro m<sup>2</sup> gegenüber 6,94 € pro m<sup>2</sup> per Ende März 2020. Im deutschen Portfolio lag die monatliche Ist-Miete Ende März 2021 bei 6,98 € pro m<sup>2</sup> (31.03.2020: 6,83 € pro m<sup>2</sup>), im schwedischen Portfolio bei 10,18 € pro m<sup>2</sup> (31.03.2020: 9,20 € pro m<sup>2</sup>) sowie im österreichischen Portfolio bei 4,79 € pro m<sup>2</sup> (31.03.2020: 4,65 € 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 EVB-Beiträge (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) berücksichtigt.

Im 1. Quartal 2021 haben wir unsere Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsstrategie fortgesetzt. Das Gesamtvolumen an Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen lag mit 379,9 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2021 8,3% unter dem Vorjahresniveau von 414,5 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2020. Während die Instandhaltungsleistungen im Dreimonatszeitraum 2021 mit 135,7 Mio. € 10,3% über dem Vergleichswert des Vorjahres von 123,0 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2020 lagen, war für die Modernisierungen ein Rückgang um 20,7% von 208,1 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2020 auf 165,1 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2021 zu verzeichnen. Der Rückgang des Modernisierungsvolumens ist im Wesentlichen auf die deutlich geringere Investitionstätigkeit in Berlin aufgrund des Mietendeckels sowie auf vereinzelte Einschränkungen im Rahmen von COVID-19 zurückzuführen. Wir halten das aktuell etwas niedrigere Investitionsvolumen dennoch für ausreichend, die Ziele des Klimapfads zu erreichen. Die Neubauleistung lag mit 79,1 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2021 5,2% unter dem Vergleichswert von 83,4 Mio. €

### Instandhaltung, Modernisierung, Neubau

in Mio. €	3M 2020	3M 2021	Veränderung in %	12M 2020
Aufwendungen für Instandhaltung	79,4	80,2	1,0	321,1
Substanzwahrende Investitionen	43,6	55,5	27,3	270,9
<b>Instandhaltungsleistungen</b>	<b>123,0</b>	<b>135,7</b>	<b>10,3</b>	<b>592,0</b>
Modernisierungsmaßnahmen	208,1	165,1	-20,7	908,4
Neubau (to hold)	83,4	79,1	-5,2	435,5
<b>Modernisierungs- und Neubauleistungen</b>	<b>291,5</b>	<b>244,2</b>	<b>-16,2</b>	<b>1.343,9</b>
<b>Gesamtsumme Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen</b>	<b>414,5</b>	<b>379,9</b>	<b>-8,3</b>	<b>1.935,9</b>

Die operativen Kosten im Segment Rental lagen im 1. Quartal 2021 mit 98,3 Mio. € um 5,0% unter den Vergleichszahlen des 1. Quartals 2020 von 103,5 Mio. €. Insgesamt stieg das **Adjusted EBITDA Rental** von 381,1 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2020 um 5,8% auf 403,1 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2021 an.

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2020 wurde mit Einführung der neuen Steuerungskennzahl Segmenterlöse Total der Ausweis der Value-add-Umsätze geändert. Einzelheiten dazu sind im

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

Im 1. Quartal 2021 lagen die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden mit 14,1 Mio. € 14,6% über dem Vergleichswert des 1. Quartals 2020 von 12,3 Mio. €. Die konzerninternen Umsätze stiegen von 248,1 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2020 um 4,7% auf 259,7 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2021 an. Insgesamt lagen die Value-add-Umsätze im 1. Quartal 2021 mit 273,8 Mio. € um 5,1% über dem Vergleichswert des 1. Quartals 2020 von 260,4 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA Value-add** lag mit 45,8 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2021 23,1% über dem Vergleichswert von 37,2 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2020.

Im 1. Quartal 2021 haben wir unsere selektive Verkaufsstrategie fortgesetzt. Wir weisen im **Segment Recurring Sales** alle Geschäftsaktivitäten für den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) aus. Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Recurring Sales Segment lagen im Dreimonatszeitraum 2021 mit 192,7 Mio. € 77,4% über dem Vergleichswert des 1. Quartals 2020 von 108,6 Mio. €; davon entfielen 149,7 Mio. € auf Verkäufe in Deutschland (3M 2020: 80,5 Mio. €) und 43,0 Mio. € auf Verkäufe in Österreich (3M 2020: 28,1 Mio. €). Im Dreimonatszeitraum 2021 privatisierten wir 1.182 Wohnungen (3M 2020: 760), davon 982 in Deutschland (3M 2020: 621) und 200 in Österreich (3M 2020: 139). Das Adjusted EBITDA Recurring Sales lag im Dreimonatszeitraum 2021 mit 47,1 Mio. € um 78,4% über dem Vergleichswert im Dreimonatszeitraum 2020 von 26,4 Mio. €. Der Verkehrswert-Step-up Recurring Sales lag im Dreimonatszeitraum 2021 mit 35,8% leicht unter dem Vergleichswert von 36,8% im Dreimonatszeitraum 2020. Dies ist im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen auf geringere Step-ups bei Verkäufen in Deutschland zurückzuführen. Insgesamt betrachtet lagen die Step-ups in Österreich deutlich über denen in Deutschland.

Außerhalb des Segments Recurring Sales haben wir im 1. Quartal 2021 im Rahmen der Bestandsbereinigung 70 Wohneinheiten aus dem Portfolio Non-core Disposals (3M 2020: 287) mit Gesamterlösen in Höhe von 9,0 Mio. € (3M 2020: 49,8 Mio. €) veräußert. Der Verkehrswert-Step-up bei Non-core Disposals lag mit 64,1% deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums von 36,0%. Zu dem Anstieg haben einzelne Grundstücksverkäufe beigetragen.

Im 1. Quartal 2021 erwirtschaftete das **Segment Development** durch seine Bereiche **Development to sell** und **Development to hold** positive Ergebnisbeiträge in Deutsch-

land, Österreich und Schweden und trug somit zum erfolgreichen Wachstum von Vonovia bei.

Im Bereich **Development to sell** wurden im Dreimonatszeitraum 2021 230 Wohneinheiten in Deutschland fertiggestellt (3M 2020: 0). Die Erlöse aus der Veräußerung lagen im Dreimonatszeitraum 2021 bei 84,2 Mio. € (3M 2020: 45,4 Mio. €), davon entfielen 54,4 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (3M 2020: 23,9 Mio. €) und 29,8 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (3M 2020: 21,5 Mio. €). Der resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug im 1. Quartal 2021 12,8 Mio. € (3M 2020: 7,2 Mio. €).

Im Bereich **Development to hold** wurden im Dreimonatszeitraum 2021 insgesamt 149 Einheiten (3M 2020: 122) fertiggestellt, davon 68 in Deutschland (3M 2020: 114) und 81 Einheiten in Schweden (3M 2020: 8). Im Bereich Development to hold wurde im Dreimonatszeitraum 2021 ein Fair Value von 12,8 Mio. € (3M 2020: 20,2 Mio. €) erfasst. Dieser entfiel mit 2,5 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (3M 2020: 20,2 Mio. €) und mit 10,3 Mio. € auf die Projektentwicklung in Schweden (3M 2020: 0,0 Mio. €). Der Rohertrag für Development to hold belief sich im Dreimonatszeitraum 2021 auf 2,4 Mio. € (3M 2020: 4,3 Mio. €).

Das Adjusted EBITDA für das Segment Development lag im 1. Quartal 2021 mit 10,1 Mio. € um 11,4% unter dem Vergleichswert des 1. Quartals 2020 von 11,4 Mio. €. Dazu trugen im Wesentlichen die höheren operativen Kosten bei. Der Anstieg der operativen Kosten im Vergleich zum Vorjahr ist in der Integration der BUWOG West begründet und den daraus resultierenden höheren Sach- und Personalkosten bzw. Geschäftsumlagen.

Im Dreimonatszeitraum stieg die führende Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft, der **Group FFO**, im Wesentlichen aufgrund des organischen Wachstums durch Neubau und Modernisierung sowie aufgrund des deutlich höheren Verkaufsergebnisses Recurring Sales um insgesamt 14,1% von 335,5 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2020 auf 382,9 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2021 an. Maßgeblich trug dazu die positive Entwicklung des Adjusted EBITDA Total bei. Es stieg im Berichtszeitraum von 456,1 Mio. € um 11,0% auf 506,1 Mio. € an.

Die im **Adjusted EBITDA Total** eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im 1. Quartal 2021 mit 4,4 Mio. € deutlich unter dem Vergleichswert des 1. Quartals 2020 von 14,8 Mio. €. Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

### Sondereinflüsse

in Mio. €	3M 2020	3M 2021	Veränderung in %	12M 2020
Transaktionen*	6,1	4,2	-31,1	24,0
Personalbezogene Sachverhalte	1,7	0,1	-94,1	27,5
Geschäftsmodelloptimierung	7,0	2,3	-67,1	13,9
Forschung & Entwicklung	-	1,1	-	-
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	-	-3,3	-	-3,9
<b>Summe Sondereinflüsse</b>	<b>14,8</b>	<b>4,4</b>	<b>-70,3</b>	<b>61,5</b>

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

### Überleitungsrechnungen

Das **Finanzergebnis** änderte sich von -94,8 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2020 auf -82,2 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2021. Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO wie folgt ab:

### Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

Mio. €	3M 2020	3M 2021	Veränderung in %	12M 2020
Zinserträge	13,7	2,2	-83,9	21,9
Zinsaufwendungen	-102,0	-79,0	-22,5	-411,4
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	-6,5	-5,4	-16,9	-46,0
<b>Finanzergebnis*</b>	<b>-94,8</b>	<b>-82,2</b>	<b>-13,3</b>	<b>-435,5</b>
Anpassungen:				
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	6,5	5,4	-16,9	46,0
Effekte aus der Bewertung von Zins- und Währungsderivaten	11,0	-7,0	-	42,4
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	1,8	1,5	-16,7	6,2
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-9,0	-16,1	78,9	-48,6
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	1,5	1,0	-33,3	6,2
Zinsertrag aus Bondemission	-11,9	-	-100,0	-11,9
Zinsabgrenzungen/Sonstige Effekte	-17,6	-4,9	-72,2	-6,0
<b>Zinszahlungssaldo</b>	<b>-112,5</b>	<b>-102,3</b>	<b>-9,1</b>	<b>-401,2</b>
Korrektur IFRS 16 Leasing	2,4	2,4	-	10,5
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-	-	-	2,4
Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern	3,3	0,7	-78,8	23,7
Korrektur Zinsabgrenzungen	16,7	13,4	-19,8	-15,5
<b>Zinsaufwand FFO</b>	<b>-90,1</b>	<b>-85,8</b>	<b>-4,8</b>	<b>-380,1</b>

\* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

Das **Periodenergebnis** im Dreimonatszeitraum 2021 lag bei 247,0 Mio. € im Vergleich zu 211,6 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2020.

## Überleitung Periodenergebnis/Group FFO

in Mio. €	3M 2020	3M 2021	Veränderung in %	12M 2020
<b>Periodenergebnis</b>	211,6	247,0	16,7	3.340,0
Finanzergebnis*	94,8	82,2	-13,3	435,5
Ertragsteuern	106,5	127,4	19,6	1.674,4
Abschreibungen und Wertminderungen	19,3	21,2	9,8	92,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-4,1	-2,4	-41,5	-3.719,8
<b>EBITDA IFRS</b>	<b>428,1</b>	<b>475,4</b>	<b>11,0</b>	<b>1.822,4</b>
Sondereinflüsse	14,8	4,4	-70,3	61,5
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	13,2	20,0	51,5	-15,3
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-0,1	-	-100,0	-2,4
Sonstiges (Non-core Disposals)	-11,3	-3,1	-72,6	-52,7
Zwischengewinne	7,1	7,0	-1,4	33,5
Rohrertrag Development to hold	4,3	2,4	-44,2	62,8
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>456,1</b>	<b>506,1</b>	<b>11,0</b>	<b>1.909,8</b>
Zinsaufwand FFO**	-90,1	-85,8	-4,8	-380,1
Laufende Ertragsteuern FFO	-11,8	-20,3	72,0	-52,4
Konsolidierung	-18,7	-17,1	-8,6	-129,1
<b>Group FFO</b>	<b>335,5</b>	<b>382,9</b>	<b>14,1</b>	<b>1.348,2</b>
Group FFO pro Aktie in €***	0,62	0,68	9,4	2,38

\* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

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

\*\*\* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.03.2020: 542.273.611, 31.03.2021: 565.887.299, 31.12.2020: 565.887.299.

## Vermögenslage

### Konzernbilanzstruktur

	31.12.2020		31.03.2021	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	60.632,0	97,1	60.735,0	94,7
Kurzfristige Vermögenswerte	1.785,4	2,9	3.384,7	5,3
<b>Aktiva</b>	<b>62.417,4</b>	<b>100,0</b>	<b>64.119,7</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	24.831,8	39,8	25.006,6	39,0
Langfristige Schulden	34.669,8	55,5	35.530,4	55,4
Kurzfristige Schulden	2.915,8	4,7	3.582,7	5,6
<b>Passiva</b>	<b>62.417,4</b>	<b>100,0</b>	<b>64.119,7</b>	<b>100,0</b>

Das **Gesamtvermögen** des Konzerns stieg im Vergleich zum 31. Dezember 2020 von 62.417,4 Mio. € um 1.702,3 Mio. € auf 64.119,7 Mio. € zum 31. März 2021 an. Bei den langfristigen

Vermögenswerten erhöhten sich die Investment Properties um 112,8 Mio. €, bedingt im Wesentlichen durch aktivierte Bau- und Modernisierungskosten.

Die flüssigen Mittel trugen mit einer Erhöhung um 1.537,2 Mio. € aufgrund der Aufnahmen am Fremdkapitalmarkt maßgeblich zum Anstieg des Vermögens bei.

Geschäfts- oder Firmenwerte sowie Markenrechte haben sich lediglich währungsbedingt verändert und betragen 2,4 % des Gesamtvermögens.

Zum 31. März 2021 betrug der **Gross Asset Value (GAV)** des Immobilienvermögens 59.291,0 Mio. €, dies entspricht 92,5 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 59.207,1 Mio. € oder 94,9 % zum Jahresende 2020.

Der Anstieg des **Eigenkapitals** von 24.831,8 Mio. € um 174,8 Mio. € auf 25.006,6 Mio. € resultiert insbesondere aus dem Periodenergebnis in Höhe von 247,0 Mio. €. Gegenläufig wirkte das sonstige Ergebnis mit -57,1 Mio. €, welches insbesondere durch einen Effekt aus der Währungsumrechnung geprägt ist.

Die **Eigenkapitalquote** beträgt damit 39,0 % im Vergleich zu 39,8 % am Jahresende 2020.

Die **Schulden** erhöhten sich von 37.585,6 Mio. € um 1.527,5 Mio. € auf 39.113,1 Mio. €. Dabei erhöhte sich die Summe der originären Finanzschulden um 1.415,4 Mio. €, wovon 847,5 Mio. € auf die Erhöhung langfristiger originärer Finanzschulden und 567,9 Mio. € auf die Erhöhung kurzfristiger originärer Finanzschulden entfallen. Die latenten Steuerschulden erhöhten sich um 84,6 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 2021 lag der EPRA NTA mit 35.772,9 Mio. € um 0,8 % über dem Wert zum Jahresende 2020 von 35.488,6 Mio. €. Der EPRA NTA entwickelt sich analog zum Anstieg des Eigenkapitals. Der EPRA NTA pro Aktie entwickelte sich von 62,71 € Ende 2020 auf 63,22 € zum Ende des 1. Quartals 2021.

### **Nettovermögendarstellung (EPRA NTA)**

in Mio. €	31.12.2020	31.03.2021	Veränderung in %
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	<b>23.143,8</b>	<b>23.322,0</b>	<b>0,8</b>
Latente Steuern auf Investment Properties*	10.466,8	10.572,6	1,0
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**	54,9	37,9	-31,0
Goodwill	-1.494,7	-1.476,5	-1,2
Immaterielle Vermögenswerte	-117,0	-115,2	-1,5
Erwerbsnebenkosten*	3.434,8	3.432,1	-0,1
<b>EPRA NTA</b>	<b>35.488,6</b>	<b>35.772,9</b>	<b>0,8</b>
<b>EPRA NTA pro Aktie in €***</b>	<b>62,71</b>	<b>63,22</b>	<b>0,8</b>

\* Anteil für Hold-Portfolio.

\*\* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

\*\*\* Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 31.12.2020: 565.887.299, 31.03.2021: 565.887.299.

## Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden kontinuierlich überprüft. Die im 1. Quartal 2021 beobachtbare positive Entwicklung bereits bekannter Parameter und das weiterhin positive Marktumfeld deuten grundsätzlich auf eine Wertsteigerung hin, deren verlässlich beobachtbare Entwicklung für Zwecke der Abbildung im Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2021 kontinuierlich untersucht wird. Vonovia wird, analog zum Vorjahr, für wesentliche Teile des Portfolios eine Neubewertung zum Halbjahr durchführen.

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 31. März 2021 ein Bewertungseffekt in Höhe von 2,4 Mio. € (3M 2020: 4,1 Mio. €).

Das Berliner Abgeordnetenhaus hatte Ende Januar 2020 das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mietendeckel) beschlossen. Dieses wurde am 15. April 2021 durch das Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig und damit nichtig erklärt. Mögliche Auswirkungen dieser Entscheidung auf die Entwicklung von Immobilienwerten sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht absehbar und werden sich mit einem zeitlichen Versatz im Transaktionsgeschehen konkretisieren. Dieser Prozess wird durch Vonovia kontinuierlich verfolgt und fließt in die regelmäßige Ermittlung der Verkehrswerte ein. Über die ausgewiesenen Sensitivitäten im Konzernanhang des Konzernabschlusses 2020 sind mögliche Auswirkungen abschätzbar.

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

## Finanzlage

### Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

### Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	3M 2020	3M 2021
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	348,6	299,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-345,2	-107,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-75,3	1.347,4
Einfluss von Wechselkursänderungen	-	-3,0
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>-71,9</b>	<b>1.537,2</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	500,7	613,3
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende</b>	<b>428,8</b>	<b>2.150,5</b>

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** betrug 299,9 Mio. € für die ersten drei Monate 2021, im Vergleich zu 348,6 Mio. € für die ersten drei Monate 2020. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Entwicklung des Nettoumlaufvermögens zurückzuführen.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für die ersten drei Monate 2021 eine Nettoauszahlung in Höhe von 107,1 Mio. €. In den ersten drei Monaten 2021 betragen die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties 309,6 Mio. € (3M 2020: 417,9 Mio. €). Gegenläufig konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 213,6 Mio. € vereinnahmt werden (3M 2020: 135,6 Mio. €).

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 152,6 Mio. € (3M 2020: 726,2 Mio. €) sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 1.641,9 Mio. € (3M 2020: 784,7 Mio. €). Die Auszahlungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf 25,0 Mio. € (3M 2020: 4,5 Mio. €). Die Zinszahlungen für die ersten drei Monate 2021 betragen 106,1 Mio. € (3M 2020: 115,6 Mio. €).

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug 1.537,2 Mio. €.

### **Finanzierung**

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

Von der größten europäischen Rating-Agentur Scope Group hat Vonovia ein A- Rating erhalten, welches zuletzt mit Veröffentlichung vom 17. August 2020 bestätigt wurde.

Über die Vonovia Finance B.V. wurde in der Vergangenheit 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. Dieses Programm wurde im 1. Quartal 2021 auf die Vonovia SE übertragen. Die jährliche Aktualisierung der Prospektunterlage zum EMTN-Programm erfolgte bereits unter der Vonovia SE und wurde am 11. März 2021 durch die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) genehmigt.

Vonovia hat zum Stichtag 31. März 2021 insgesamt ein Volumen in Höhe von 16,9 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 16,4 Mrd. € unter dem EMTN-Programm.

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

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

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

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

Im schwedischen Teilkonzern wurden im Laufe des 1. Quartals 2021 Verbindlichkeiten in Höhe von rund 788,0 Mio. SEK (rund 78,0 Mio. €) planmäßig zurückgezahlt.

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 31. März 2021 wie folgt dar:

### Fälligkeitsstruktur am 31.03.2021 (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 stellt sich der LTV (Loan to Value) wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2020	31.03.2021	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	24.084,7	25.500,1	5,9
Fremdwährungseffekte	-18,9	-28,8	52,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-613,3	-2.150,5	>100
<b>Net Debt</b>	<b>23.452,5</b>	<b>23.320,8</b>	<b>-0,6</b>
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-122,3	-108,9	-11,0
<b>Bereinigtes Net Debt</b>	<b>23.330,2</b>	<b>23.211,9</b>	<b>-0,5</b>
<b>Verkehrswert des Immobilienbestands</b>	<b>58.910,7</b>	<b>58.984,6</b>	<b>0,1</b>
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	324,8	324,6	-0,1
<b>Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands</b>	<b>59.235,5</b>	<b>59.309,2</b>	<b>0,1</b>
<b>LTV</b>	<b>39,4 %</b>	<b>39,1 %</b>	<b>-0,3 pp</b>

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtstichtag eingehalten.

in Mio. €	31.12.2020	31.03.2021	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	24.084,7	25.500,1	5,9
<b>Summe Aktiva</b>	<b>62.417,4</b>	<b>64.119,7</b>	<b>2,7</b>
<b>LTV Bond Covenants</b>	<b>38,6 %</b>	<b>39,8 %</b>	<b>1,2 pp</b>

# Geschäftsausblick

Vonovia verzeichnet für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2021 trotz andauernder Corona-Pandemie eine gute Geschäftsentwicklung. Die Geschäftssegmente Rental, Recurring Sales und Value-add entwickelten sich positiv. Im Segment Development ist ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Hier ist im Vergleich zum Vorjahr im Dreimonatszeitraum 2021 die Anfang April 2020 erworbene Bien Ries enthalten.

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2021 wurde in Übereinstimmung mit den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt. In der aktuellen Prognose berücksichtigen wir keine größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen.

Unsere Prognose für 2021 basiert auf der für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung sowie mögliche Chancen und Risiken sowie potenzielle Auswirkungen der Corona-Pandemie berücksichtigt. Sie bezieht ferner die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein. Diese sind in den Kapiteln „Grundlagen des Konzerns“ und „Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche“ im Konzernlagebericht 2020 beschrieben. Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen. Diese sind ebenfalls im Konzernlagebericht 2020 im Kapitel „Chancen und Risiken“ beschrieben.

Wir gehen davon aus, dass die Corona-Pandemie in allen Geschäftssegmenten weiterhin keine nennenswerten Auswirkungen auf die zukünftige Geschäftsentwicklung und damit auf die operativen und finanziellen Kennzahlen haben wird.

Das Berliner Abgeordnetenhaus hatte Ende Januar 2020 das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mietendeckel) beschlossen, das im Februar 2020 in Kraft trat. Im April 2021 wurde nun die Verfassungswidrigkeit dieses Gesetzes festgestellt. Vonovia hat beschlossen, auf Nachzahlungsforderung der entgangenen Mieten zu verzichten und damit bewusst ihre Mieterinnen und Mieter – in der für alle schweren Zeit der Corona-Pandemie – zu entlasten.

Für 2021 erwarten wir somit eine weitere Steigerung der Segmenterlöse Total. Wir beobachten derzeit ferner eine stabile Nachfrage nach Mietwohnungen und keine negativen Effekte auf die Verkehrswerte durch die Corona-Pandemie. Weiterhin erwarten wir 2021 eine Steigerung unseres Unternehmenswerts und einen moderaten Anstieg des EPRA NTA pro Aktie ohne Berücksichtigung weiterer marktbedingter Wertveränderungen.

Vonovia erwartet, dass alle Geschäftssegmente zum Anstieg des Adjusted EBITDA Total sowie des Group FFO beitragen werden. Die größten absoluten Zuwächse sind für die Segmente Rental und Development prognostiziert. Dabei wird u. a. unterstellt, dass die CO<sub>2</sub>-Steuer im Rahmen der Betriebskostenverordnung umlagefähig bleibt.

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

	Ist 2020	Prognose 2021	Prognose 2021 Quartalsmitteilung Q1 2021
Segmenterlöse Total	4,4 Mrd. €	4,9-5,1 Mrd. €	4,9-5,1 Mrd. €
<b>EPRA NTA pro Aktie*</b>	<b>62,71 €</b>	<b>ausgesetzt</b>	<b>ausgesetzt</b>
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>1.909,8 Mio. €</b>	<b>1.975-2.025 Mio. €</b>	<b>1.975-2.025 Mio. €</b>
<b>Group FFO</b>	<b>1.348,2 Mio. €</b>	<b>1.415-1.465 Mio. €</b>	<b>1.415-1.465 Mio. €</b>
Group FFO pro Aktie*	2,38 €	ausgesetzt	ausgesetzt
<b>Nachhaltigkeits-Performance-Index</b>	<b>-</b>	<b>-100%</b>	<b>-100%</b>
Segmenterlöse Rental	2.285,9 Mio. €	2,3-2,4 Mrd. €	2,3-2,4 Mrd. €
Organische Mietsteigerung	3,1%	Steigerung um -3,0-3,8%**	Steigerung um -3,8%
Modernisierung und Neubau	1.343,9 Mio. €	1,3-1,6 Mrd. €	1,3-1,6 Mrd. €
Anzahl verkaufter Einheiten Recurring Sales	2.442	-2.500	-2.500
Step-up Recurring Sales	39,6%	-30%	-30%

\* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

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

Bochum, den 26. April 2021

Der Vorstand

# Verkürzter Konzernzwischen- abschluss

22	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
23	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
24	Konzernbilanz
26	Konzern-Kapitalflussrechnung
28	Bestandsinformationen
30	Finanzkalender, Kontakt

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	01.01.- 31.03.2020	01.01.- 31.03.2021
Erlöse aus der Vermietung	760,5	782,6
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	17,6	19,3
<b>Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>778,1</b>	<b>801,9</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	158,4	201,7
Buchwert der veräußerten Immobilien	-134,6	-183,4
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	5,4	16,0
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>29,2</b>	<b>34,3</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	45,4	84,2
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-38,2	-71,4
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)</b>	<b>7,2</b>	<b>12,8</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	4,1	2,4
Aktivierete Eigenleistungen	141,1	144,6
Materialaufwand	-354,9	-353,2
Personalaufwand	-143,5	-151,8
Abschreibungen und Wertminderungen	-19,3	-21,2
Sonstige betriebliche Erträge	35,3	31,4
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-7,2	-3,3
Gewinne aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten	1,1	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-67,6	-52,1
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-	0,1
Zinserträge	13,7	2,2
Zinsaufwendungen	-102,0	-79,0
Sonstiges Finanzergebnis	2,8	5,3
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>318,1</b>	<b>374,4</b>
Ertragsteuern	-106,5	-127,4
<b>Periodenergebnis</b>	<b>211,6</b>	<b>247,0</b>
davon entfallen auf:		
Anteilseigner von Vonovia	197,5	234,7
Hybridkapitalgeber von Vonovia	7,4	7,4
Nicht beherrschende Anteilseigner	6,7	4,9
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €</b>	<b>0,36</b>	<b>0,41</b>

# Konzern- Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 31.03.2020	01.01.- 31.03.2021
<b>Periodenergebnis</b>	211,6	247,0
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	13,2	15,7
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-4,3	-4,8
Realisierte Gewinne/Verluste	-2,7	-5,8
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	1,7	2,7
<b>Ergebnis aus Cashflow Hedges</b>	7,9	7,8
Änderungen der Periode	-162,9	-103,7
Steuereffekt	24,6	13,0
<b>Ergebnis aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung</b>	-138,3	-90,7
<b>Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	-130,4	-82,9
Änderungen der Periode	0,1	-0,6
Steuern auf Änderungen der Periode	-0,1	0,1
<b>Ergebnis der EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis</b>	-	-0,5
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	-	39,3
Steuereffekt	-	-13,0
<b>Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen</b>	-	26,3
<b>Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	-	25,8
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	-130,4	-57,1
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>81,2</b>	<b>189,9</b>
davon entfallen auf:		
Anteilseigner von Vonovia	67,1	177,3
Hybridkapitalgeber von Vonovia	7,4	7,4
Nicht beherrschende Anteilseigner	6,7	5,2

# Konzernbilanz

## Aktiva

in Mio. €	31.12.2020	31.03.2021
Immaterielle Vermögenswerte	1.611,7	1.591,7
Sachanlagen	387,6	384,6
Investment Properties	58.071,8	58.184,6
Finanzielle Vermögenswerte	416,0	427,8
Sonstige Vermögenswerte	128,5	129,9
Latente Steueransprüche	16,4	16,4
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>60.632,0</b>	<b>60.735,0</b>
Vorräte	8,7	8,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	268,9	317,4
Finanzielle Vermögenswerte	0,4	16,1
Sonstige Vermögenswerte	119,0	206,9
Laufende Ertragsteueransprüche	39,8	43,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	613,3	2.150,5
Immobilienvorräte	570,4	561,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	164,9	80,0
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.785,4</b>	<b>3.384,7</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>62.417,4</b>	<b>64.119,7</b>

## Passiva

in Mio. €	31.12.2020	31.03.2021
Gezeichnetes Kapital	565,9	565,9
Kapitalrücklage	9.037,9	9.037,9
Gewinnrücklagen	13.368,2	13.629,7
Sonstige Rücklagen	171,9	88,5
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	<b>23.143,9</b>	<b>23.322,0</b>
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber	1.001,6	1.011,5
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia und der Hybridkapitalgeber</b>	<b>24.145,5</b>	<b>24.333,5</b>
Nicht beherrschende Anteile	686,3	673,1
<b>Eigenkapital</b>	<b>24.831,8</b>	<b>25.006,6</b>
Rückstellungen	711,3	654,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5,0	0,2
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	22.375,1	23.222,6
Derivate	76,8	62,0
Verbindlichkeiten aus Leasing	467,3	472,4
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	26,8	26,9
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	45,3	45,2
Sonstige Verbindlichkeiten	2,6	2,6
Latente Steuerschulden	10.959,6	11.044,2
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>34.669,8</b>	<b>35.530,4</b>
Rückstellungen	389,0	415,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	229,5	222,3
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	1.709,6	2.277,5
Derivate	222,2	238,1
Verbindlichkeiten aus Leasing	27,8	27,2
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	16,3	15,8
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	118,1	118,0
Sonstige Verbindlichkeiten	203,3	268,8
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>2.915,8</b>	<b>3.582,7</b>
<b>Schulden</b>	<b>37.585,6</b>	<b>39.113,1</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>62.417,4</b>	<b>64.119,7</b>

# Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01.- 31.03.2020	01.01.- 31.03.2021
Periodenergebnis	211,6	247,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-4,1	-2,4
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-5,4	-16,0
Abschreibungen und Wertminderungen	19,3	21,2
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	94,9	82,3
Ertragsteuern	106,5	127,4
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties	-23,8	-18,3
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten	-	0,2
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-0,2	-3,4
Veränderung des Nettoumlaufvermögens	-36,8	-107,6
Ertragsteuerzahlungen	-13,4	-30,5
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>348,6</b>	<b>299,9</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	135,6	213,6
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten	-	0,3
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-417,9	-309,6
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte	-37,2	-15,6
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel	-29,2	-
Zinseinzahlungen	3,5	4,2
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-345,2</b>	<b>-107,1</b>

in Mio. €	01.01.- 31.03.2020	01.01.- 31.03.2021
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner	-1,8	-3,8
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	784,7	1.641,9
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	-726,2	-152,6
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-8,3	-7,0
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	-2,7	-23,6
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten	-1,8	-1,4
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Abgang von nicht beherrschenden Anteilen	-3,6	-
Zinsauszahlungen	-115,6	-106,1
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-75,3</b>	<b>1.347,4</b>
Einfluss von Wechselkursänderungen auf die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-	-3,0
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>-71,9</b>	<b>1.537,2</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	500,7	613,3
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende*</b>	<b>428,8</b>	<b>2.150,5</b>

\* Enthält als Zahlungsmitteläquivalente eingestufte kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens von 1.278,0 Mio. € (31.03.2020: 0,0 Mio. €) und insgesamt Beträge mit Verfügungsbeschränkungen in Höhe von 128,3 Mio. € (31.03.2020: 58,0 Mio. €).

# Bestandsinformationen

Vonovia bewirtschaftet zum 31. März 2021 einen eigenen Immobilienbestand mit einem Verkehrswert von 59,0 Mrd. €. Unsere Wohnungen befinden sich überwiegend in Regionen mit positiven wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungsperspektiven.

## Portfoliostruktur

31.03.2021	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m <sup>2</sup> )**
	(in Mio. €)	(in €/m <sup>2</sup> )			
Strategic	43.757,2	2.100	327.680	2,6	6,97
Operate	14.791,0	2.082	106.957	2,8	7,31
Invest	28.966,2	2.110	220.723	2,5	6,80
Recurring Sales	3.908,4	2.255	25.402	3,2	7,11
Non-core Disposals	174,0	1.216	1.349	10,3	7,53
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>47.839,7</b>	<b>2.107</b>	<b>354.431</b>	<b>2,6</b>	<b>6,98</b>
Vonovia Schweden	6.098,6	2.046	38.331	2,5	10,18
Vonovia Österreich	2.805,7	1.569	21.953	5,0	4,79
<b>Gesamt</b>	<b>56.744,0</b>	<b>2.065</b>	<b>414.715</b>	<b>2,8</b>	<b>7,18</b>

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

31.03.2021	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m <sup>2</sup> )**
	(in Mio. €)	(in €/m <sup>2</sup> )			
<b>Regionalmarkt</b>					
Berlin	7.841,2	2.747	43.296	1,3	6,63
Rhein-Main-Gebiet	4.926,6	2.789	27.176	2,0	8,62
Südliches Ruhrgebiet	4.482,8	1.665	43.125	3,4	6,49
Rheinland	4.209,7	2.181	28.326	2,4	7,50
Dresden	4.054,5	1.769	38.471	3,8	6,36
Hamburg	3.091,0	2.421	19.677	1,7	7,50
Kiel	2.545,2	1.781	24.272	2,3	6,68
München	2.502,0	3.822	9.694	1,1	8,53
Stuttgart	2.318,5	2.671	13.582	1,7	8,19
Hannover	2.060,6	1.977	16.178	2,6	6,98
Nördliches Ruhrgebiet	1.896,7	1.218	24.970	3,2	6,02
Bremen	1.325,2	1.802	11.842	3,3	6,13
Leipzig	1.051,1	1.703	9.093	3,3	6,26
Westfalen	1.031,3	1.649	9.467	3,3	6,59
Freiburg	698,3	2.506	4.034	1,3	7,72
Sonstige Strategische Standorte	3.208,2	1.870	26.572	3,3	7,08
<b>Gesamt strategische Standorte Deutschland</b>	<b>47.243,0</b>	<b>2.115</b>	<b>349.775</b>	<b>2,6</b>	<b>6,99</b>

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 2.240,6 Mio. €, davon 630,1 Mio. € unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, 426,7 Mio. € Anlagen im Bau, 834,0 Mio. € Development und 349,8 Mio. € Sonstige.

\*\* Darstellung nach landesspezifischer Definition.

Wohnungsbestand Vonovia gesamt

414.715

🇸🇪 Schweden

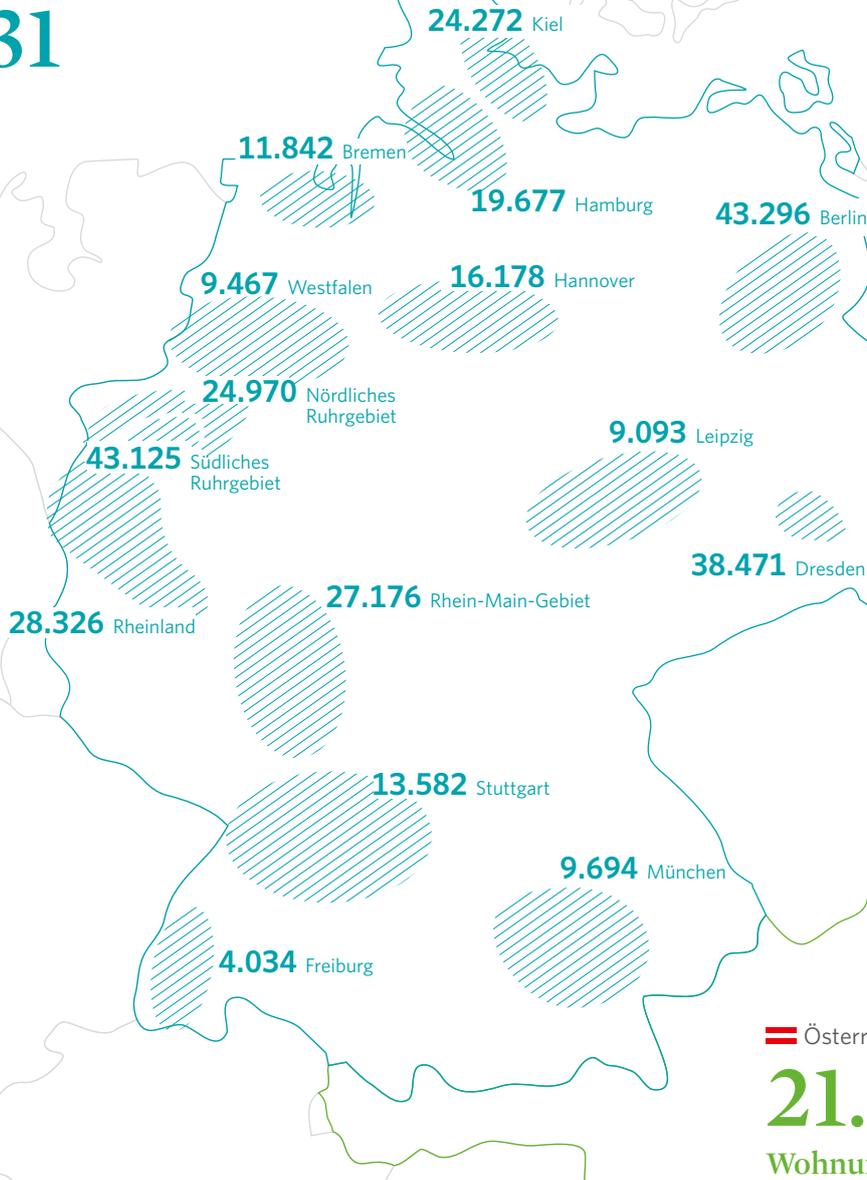
38.331

Wohnungen

🇩🇪 Deutschland

354.431

Wohnungen\*



🇦🇹 Österreich

21.953

Wohnungen

\* Einschließlich 26.572 Wohneinheiten an Sonstigen strategischen Standorten und 4.656 Wohneinheiten an Non-strategic Standorten.

# Finanzkalender

## ***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

## **Ihre Ansprechpartner**

### ***Investor Relations***

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

### ***Unternehmenskommunikation***

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

#### **Hinweis**

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

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

#### **Disclaimer**

Dieser Zwischenbericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2020 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: Mai 2021  
© Vonovia SE, Bochum

