Geschäftsentwicklung in den ersten drei Monaten 2020

Im Überblick

> Keine materiellen Auswirkungen auf das Geschäftsmodell durch die Corona-Pandemie
> Aufrechterhaltung der Services und Vermeidung von sozialen Härten stehen im Vordergrund
> Guter Start ins Jahr 2020
> Kundenzufriedenheit leicht gestiegen

Mit dem Ankauf des Projektentwicklers Bien-Ries AG Anfang April 2020 hat Vonovia das Developmentgeschäft gestärkt. Die Bien-Ries AG ist als deutscher Projektentwickler mit Schwerpunkt im Rhein-Main-Gebiet tätig.

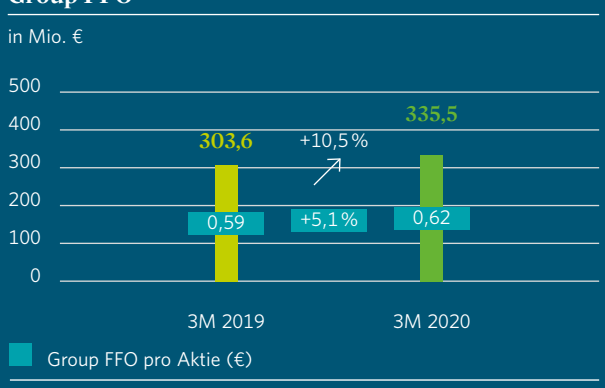
Maßgeblicher Treiber des organischen Wachstums war erneut das Investitionsprogramm. Im Dreimonatszeitraum 2020 lagen die Investitionen in Modernisierung und Neubauprojekte mit 291,5 Mio. € 20,4 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 242,1 Mio. €. Hembla ist erstmalig mit vollständigem Quartalsergebnisbeitrag enthalten.

Der Group FFO stieg von 303,6 Mio. € im 1. Quartal 2019 um 10,5 % auf 335,5 Mio. € im 1. Quartal 2020 an.

2 Im Überblick
4 Vonovia SE am Kapitalmarkt
7 Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten drei Monaten 2020
17 Geschäftsausblick

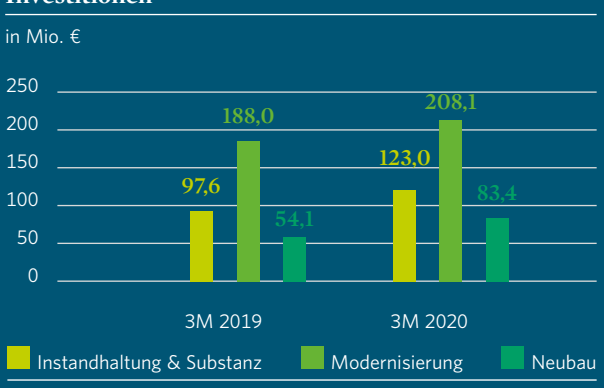
Nachhaltige Ertragskraft

Group FFO



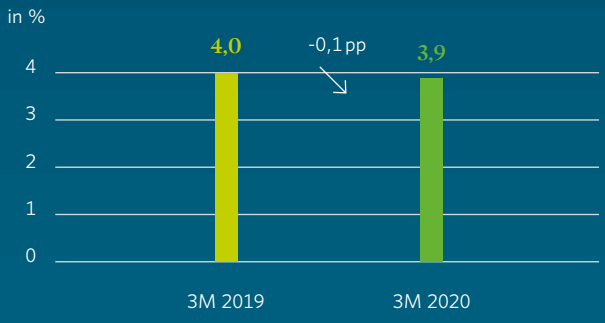
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung

Investitionen



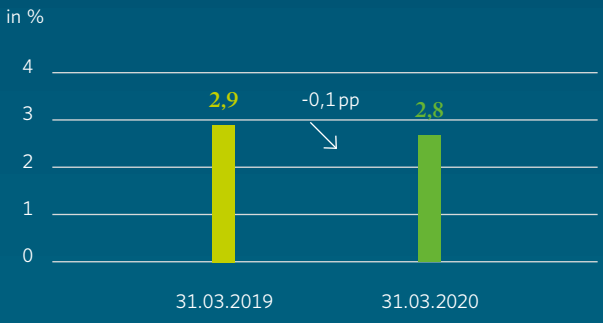
Organisches Mietwachstum

Mietsteigerung organisch



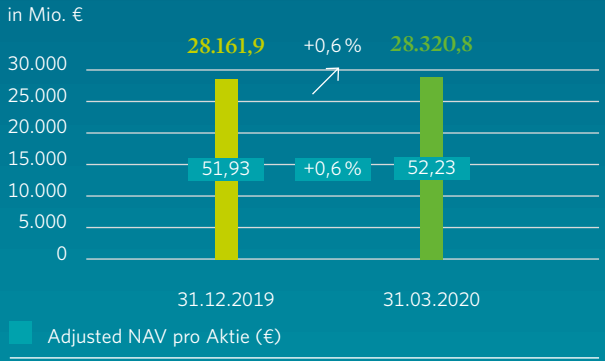
Leerstand

Leerstandsquote



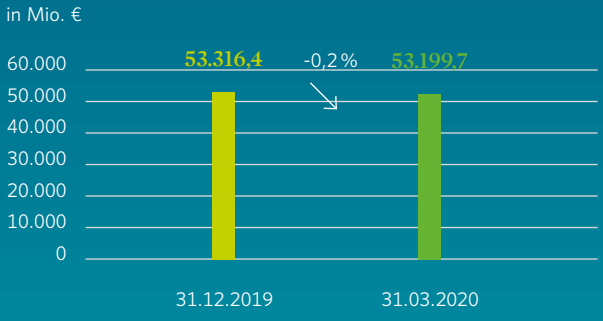
Nettovermögen

Adjusted NAV



Verkehrswert des Immobilienbestands

Verkehrswert des Immobilienbestands



Vonovia SE am Kapitalmarkt

Corona-Pandemie und Auswirkungen auf Vonovia

Als sozial engagierter Vermieter mit Verantwortung für etwa eine Million Menschen in unseren Wohnungen sind wir uns der Sorgen unserer Mieter im aktuellen Umfeld bewusst und nehmen sie sehr ernst. Bereits bevor der Gesetzgeber im Rahmen des Maßnahmenpakets zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie entsprechende Regelungen erlassen hat, haben wir unseren Mietern die Zusage gegeben, dass finanzielle Härten im Zuge der Corona-Pandemie nicht zu einer Kündigung des Mietvertrags oder zum Verlust der Wohnung führen werden und dass wir bei Bedarf einvernehmliche und unbürokratische Lösungen finden werden.

Zusätzlich haben wir die notwendigen Maßnahmen ergriffen, um sicherzustellen, dass wir trotz der Corona-bedingten Auswirkungen das hohe Serviceniveau und die verlässliche Infrastruktur für unsere Kunden aufrechterhalten können. Wir tun alles, was in unserer Macht steht, um auf die Sorgen unserer Kunden einzugehen und ihnen auch in Krisenzeiten weiterhin ein verlässlicher Partner zu sein. Nicht zuletzt beobachten wir die Situation sorgfältig, um auch weiterhin den bestmöglichen Schutz für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu gewährleisten. Ihnen gebührt unser besonderer Dank für die unermüdliche Einsatzbereitschaft auch und gerade in dieser schweren Zeit.

Die finanziellen Auswirkungen auf das Geschäftsmodell von Vonovia sind anhand aktueller Schätzungen nicht materiell. Auf Basis der aktualisierten Unternehmensplanung erwarten wir nur geringe Auswirkungen auf das EBITDA-Wachstum, praktisch keine Auswirkungen auf den Group FFO und nur vorübergehende Auswirkungen auf die Liquidität, da es im Vermietungsgeschäft lediglich zu überschaubaren Mietstundungen bzw. Mietausfällen kommen wird. Ein solcher gestundeter Betrag bliebe geschuldet und würde voraussichtlich zu einem späteren Zeitpunkt beglichen werden.

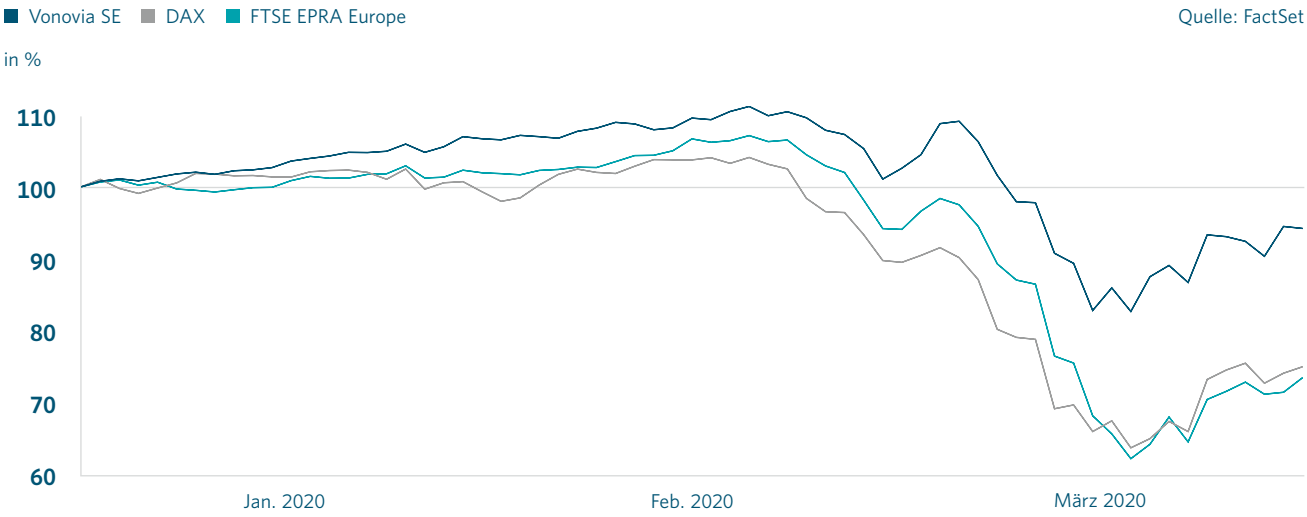
Die Liquiditätslage von Vonovia bleibt unverändert komfortabel. Unser monatlicher, operativer Cashflow, unsere stabilen Bankbeziehungen und der nach wie vor uneingeschränkte Zugang zum Kapitalmarkt sorgen für ein hohes Maß an finanzieller Stabilität und ermöglichen die notwendige Flexibilität, sollte dies erforderlich sein. Mit der Emission zweier Unternehmensanleihen im Gesamtvolumen von 1 Mrd. € Ende März und mit Vollzug der Transaktion im April haben wir schon jetzt den Liquiditätsbedarf bis zum Dezember 2020 gesichert. Hinsichtlich der in unseren Ratings und den Kapitalmarktfinanzierungen vereinbarten Verpflichtungen (Covenants) befinden wir uns weiterhin auf sehr sicherem Niveau und erfüllen alle Bedingungen mit einem deutlichen Puffer.

Die Vonovia Aktie

Insbesondere seit Februar 2020 sind die internationalen Kapitalmärkte geprägt von Sorgen um die weltweite Corona-Pandemie. In den ersten drei Monaten 2020 fiel der Aktienkurs von Vonovia um 7 %, wohingegen sich der DAX 30 um 25 % verschlechterte. Während einzelne Branchen wie Transport, Luftfahrt, Einzelhandel und die Automobilindustrie besonders stark betroffen sind, verzeichnen gelistete Wohnimmobilienaktien in Deutschland einen deutlich stabileren Verlauf. Der EPRA-Index, als Barometer für europäische Immobilienaktien, verzeichnete ebenfalls eine negative Kursperformance und reduzierte sich um 27 %. Diese Minderung ist vor allem auf die deutlichen Kursverluste von Gewerbe- und Büroimmobilienunternehmen zurückzuführen, die von Rezessionsängsten besonders stark betroffen sind.

Die ersten acht Wochen des Jahres 2020 verliefen für die internationalen Aktienmärkte noch positiv; so erreichte beispielsweise der deutsche Leitindex DAX am 22. Februar 2020 mit 13.640 Punkten ein neues Allzeithoch. Auch die Vonovia Aktie konnte mit 54,06 € am 19. Februar 2020 ein neues Allzeithoch erreichen. Dann allerdings stürzte die Corona-Pandemie innerhalb nur weniger Tage die Börsen weltweit in eine der schwersten Krisen der Geschichte. Dramatische Gewinneinbrüche, rasant ansteigende Arbeitslosenzahlen und allgemeine Rezessionsängste hatten teils drastische Kursstürze zur Folge und sorgten für heftige

Entwicklung des Aktienkurses



Rückschläge an den Börsen weltweit. Selbst umfangreiche Interventionen zahlreicher Notenbanken konnten nur wenig Gegenwirkung erreichen. So gingen beispielsweise im DAX 30 die Kursgewinne der vergangenen Jahre innerhalb kürzester Zeit verloren. Der Index erreichte ein Kursniveau von 8.442 Punkten. Dies entsprach dem niedrigsten Schlussstand seit sechseinhalb Jahren. Die Verunsicherung ist nach wie vor extrem hoch und sorgt für Volatilität auf Rekordniveau mit heftigen Kursschwankungen von einem auf den anderen Tag. Teilweise wurde der Handel an der New Yorker Börse aufgrund der dramatischen Lage ausgesetzt.

Auch wenn die internationalen Kapitalmärkte weiterhin von Volatilität und Rezessionssorgen geprägt sein dürften, bleibt unserer Ansicht nach das Umfeld für den deutschen Wohnimmobiliensektor insgesamt positiv. Vonovia ist als Wohnimmobilienunternehmen nur partiell von der Corona-Pandemie betroffen. Insbesondere auf die Nachfrage und Einnahmenseite dürfte die Krise unseres Erachtens 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 CO_2-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 2020 rund 24 Mrd. €.

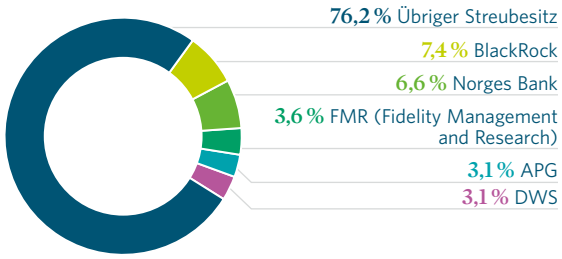
Aktionärsstruktur

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 2020 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 93,4 %. 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.

Analog zur langfristigen strategischen Ausrichtung von Vonovia ist auch die 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.

Wesentliche Anteilseigner (per 31. März 2020)



Investor-Relations-Aktivitäten

Die Vonovia SE pflegt einen transparenten und kontinuierlichen Dialog mit ihren Aktionären und potenziellen Investoren. Aufgrund der Corona-Pandemie führen wir unsere Roadshows und Gespräche weiter fort, allerdings auf virtueller Basis. Vonovia hat in den ersten drei Monaten 2020 an insgesamt sechs (davon zwei virtuelle) Investorenkonferenztagen teilgenommen und neun (davon sechs virtuelle) 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

Hauptversammlung

Um die Möglichkeit einer Präsenzveranstaltung zu wahren, hat Vonovia am 30. März 2020 entschieden, die Hauptversammlung auf den 30. Juni 2020 zu verschieben. Der ursprünglich geplante Termin für die ordentliche Hauptversammlung war der 13. Mai 2020. Angesichts der gesundheitlichen Risiken und behördlichen Auflagen infolge der Corona-Pandemie ist eine Präsenzhauptversammlung an diesem ursprünglichen Termin praktisch nicht durchführbar. Sollte sich nach der Veröffentlichung dieses Berichts herausstellen, dass eine Präsenzveranstaltung aufgrund der Corona-Pandemie auch am 30. Juni 2020 nicht möglich sein wird, findet die Hauptversammlung am 30. Juni 2020 virtuell statt.

An dem bereits angekündigten Dividendenvorschlag in Höhe von 1,57 € pro Aktie soll aufgrund der nachhaltig stabilen Geschäftsentwicklung festgehalten werden.

Analysteneinschätzungen

Aktuell verfassen 27 internationale Analysten regelmäßig Studien über Vonovia (Stand: 31. März 2020). Zum 31. März 2020 lag der durchschnittliche Zielkurs bei 54,74 €. Es sprachen 73 % eine Kaufempfehlung, 23 % eine Halten-Empfehlung sowie 4 % eine Verkaufsempfehlung für die Aktie aus.

Informationen zur Aktie

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €
Gesamtaktienanzahl	542.273.611
Grundkapital in €	542.273.611
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	VNA
Common Code	94567408
Aktienart	Auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt
Indizes & Gewichtung: 31.03.2020	DAX (2,4 %) Stoxx Europe 600 (0,3 %) MSCI Germany (2,2 %) GPR 250 World (1,8 %) FTSE EPRA/NAREIT Europe Index (9,8 %)

Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten drei Monaten 2020

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie werden nach den Aussagen der meisten Volkswirtschaftler die globale Wirtschaft erheblich beeinflussen, wobei allgemein von einer ausgeprägten globalen Rezession ausgegangen wird. Die Auswirkungen auf das Geschäftsmodell von Vonovia werden dabei jedoch als nicht materiell angenommen. Signifikante Einflüsse auf das Geschäft im 1. Quartal 2020 waren praktisch nicht festzustellen. Auch für den weiteren Geschäftsverlauf des Jahres 2020 werden nur moderate Auswirkungen angenommen. Neben den direkten wirtschaftlichen Implikationen steht die Aufrechterhaltung der Servicequalität, die Vermeidung von sozialen Härten sowie insbesondere der gesundheitliche Schutz unserer Kundinnen und Kunden sowie der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aktuell im Vordergrund.

Ende Januar 2020 hatte das Berliner Abgeordnetenhaus das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mietendeckel) beschlossen. Dieses trat im Februar 2020 in Kraft. Da die Verfassungskonformität des Gesetzes umstritten ist, sind bereits verschiedene Klagen, u. a. vor dem Bundesverfassungsgericht, angekündigt. Es ist mit einer gerichtlichen Überprüfung zu rechnen. Eine materielle Auswirkung auf unser Geschäft ist weiterhin nicht beobachtbar.

Ebenfalls im Januar endete die verlängerte Annahmefrist im Rahmen des Pflichtangebots im Kontext des Mehrheitserwerbs der Hembla AB (publ). Nachdem Vonovia bereits 2019 über mehr als 90 % der Aktien verfügte, forderte Vonovia den Verwaltungsrat von Hembla auf, das Delisting zu beantragen sowie den Prozess des Gesellschafterausschlussverfahrens nach schwedischem Aktienrecht einzuleiten. Das Delisting erfolgte mit dem 10. Januar 2020. Maßnahmen zur operativen und finanzwirtschaftlichen Integration des Geschäfts in Schweden nach dem Vorbild der bereits existierenden Bewirtschaftungsplattform wurden in Gang gesetzt und verlaufen entsprechend der bestehenden Integrationserfahrung planmäßig.

Mit dem 100%igen Erwerb des Projektentwicklers Bien-Ries AG, 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.

Am 31. März 2020 hat Vonovia zwei Anleihen im Gesamtvolumen von 1 Mrd. € platziert, der Vollzug der Anleiheplatzierung erfolgte allerdings erst Anfang April. Die neuen Anleihen werden durchschnittlich mit 1,9 % verzinst und haben eine Laufzeit von vier bzw. zehn Jahren. Als Auszahlungsdatum wurde der 7. April 2020 vereinbart.

Die Kundenzufriedenheit, gemessen im Customer Satisfaction Index (CSI), stieg im 1. Quartal 2020 um 1,1 Prozentpunkte und im Vergleich zum 1. Quartal 2019 um 3,2 Prozentpunkte. Die stärksten Verbesserungen konnten in der kaufmännischen Betreuung, der Erreichbarkeit und der Betreuung durch die Objektbetreuer erzielt werden.

Ertragslage

Vonovia startete erfolgreich in das Geschäftsjahr 2020 und konnte trotz der Corona-Pandemie als verlässlicher Partner der Immobilienwirtschaft agieren. Die unveränderte Unternehmensstrategie stützte dabei die weiterhin solide Gesamtentwicklung des Konzerns.

Zum 31. März 2020 bewirtschaftete Vonovia ein Portfolio von 415.323 eigenen Wohnungen (31.03.2019: 394.609), 138.383 Garagen und Stellplätzen (31.03.2019: 119.973) sowie 6.673 gewerblichen Einheiten (31.03.2019: 5.155). Die Standorte erstreckten sich dabei auf 640 Städte und Gemeinden (31.03.2019: 709) in Deutschland, Schweden und Österreich. Hinzu kommen 72.971 Wohneinheiten (31.03.2019: 78.784), die im Auftrag Dritter bewirtschaftet werden.

Zum Ende des 1. Quartals 2020 beschäftigte Vonovia 10.499 Mitarbeiter (31.03.2019: 9.925).

Group FFO

Die nachfolgenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung des Group FFO und weiterer Werttreiber im Berichtszeitraum. In den Geschäftszahlen 2020 ist die im November 2019 erworbene Hembla erstmals mit einem vollständigen Quartalsergebnisbeitrag enthalten.

Group FFO

in Mio. €	3M 2019	3M 2020	Veränderung in %	12M 2019
Mieteinnahmen Rental	502,2	564,0	12,3	2.074,9
Aufwendungen für Instandhaltung	-72,7	-79,4	9,2	-308,9
Operative Kosten Rental	-72,1	-103,5	43,6	-328,6
Adjusted EBITDA Rental	**357,4**	**381,1**	**6,6**	**1.437,4**
Umsätze Value-add	358,8	375,1	4,5	1.677,3
davon externe Umsätze	80,2	77,6	-3,2	248,4
davon interne Umsätze	278,6	297,5	6,8	1.428,9
Operative Kosten Value-add	-323,0	-337,9	4,6	-1.531,0
Adjusted EBITDA Value-add	**35,8**	**37,2**	**3,9**	**146,3**
Erlöse aus der Veräußerung Recurring Sales	109,0	108,6	-0,4	365,1
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-79,4	-79,4	–	-258,4
Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales	**29,6**	**29,2**	**-1,4**	**106,7**
Vertriebskosten Recurring Sales	-3,3	-2,8	-15,2	-14,8
Adjusted EBITDA Recurring Sales	**26,3**	**26,4**	**0,4**	**91,9**
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	59,4	45,4	-23,6	249,5
Herstellkosten Development to sell	-46,1	-38,2	-17,1	-197,3
Rohertrag Development to sell	**13,3**	**7,2**	**-45,9**	**52,2**
Fair Value Development to hold	47,3	20,2	-57,3	266,3
Herstellkosten Development to hold	-42,0	-15,9	-62,1	-207,4
Rohertrag Development to hold*	**5,3**	**4,3**	**-18,9**	**58,9**
Operative Kosten Development	-8,2	-0,1	-98,8	-26,6
Adjusted EBITDA Development	**10,4**	**11,4**	**9,6**	**84,5**
Adjusted EBITDA Total	**429,9**	**456,1**	**6,1**	**1.760,1**
Zinsaufwand FFO	-89,8	-90,1	0,3	-358,6
Laufende Ertragsteuern FFO	-12,6	-11,8	-6,3	-50,1
Konsolidierung**	-23,9	-18,7	-21,8	-132,8
Group FFO	**303,6**	**335,5**	**10,5**	**1.218,6**

* Ohne Berücksichtigung von aktivierten Fremdkapitalzinsen in Höhe von 0,2 Mio. € (3M 2019: 0,0 Mio. €).
** Davon Zwischengewinne 3M 2020: 7,1 Mio. € (3M 2019: 11,1 Mio. €), Bewertungsergebnis Development to hold 3M 2020: 4,3 Mio. € (3M 2019: 5,3 Mio. €), IFRS 16-Effekte 3M 2020: 7,3 Mio. € (3M 2019: 7,5 Mio. €).

Zum Ende des 1. Quartals 2020 war unser Wohnungsbestand nahezu voll vermietet. Der Leerstand der Wohnungen lag mit 2,8 % leicht unter dem Vergleichswert Ende März 2019 von 2,9 %. Die **Mieteinnahmen** im **Segment Rental** stiegen von 502,2 Mio. € im 1. Quartal 2019 im Wesentlichen bedingt durch die zusätzlichen Mieteinnahmen des Hembla-

Portfolios sowie durch organisches Wachstum durch Neubau und Modernisierung insgesamt um 12,3 % auf 564,0 Mio. € im 1. Quartal 2020 an. Zu dem Anstieg trug die Hembla mit einem Volumen in Höhe von 44,1 Mio. € im 1. Quartal 2020 bei. Von den Mieteinnahmen des Segments Rental entfielen 457,9 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (3M 2019: 446,8 Mio. €), 25,8 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (3M 2019: 25,9 Mio. €) sowie 80,3 Mio. € auf Mieteinnahmen in Schweden (3M 2019: 29,5 Mio. €).

Die marktbedingte Steigerung der Mieten lag bei 1,0 % (3M 2019: 1,2 %). Durch Wohnwertverbesserungen im Rahmen unseres Modernisierungsprogramms konnten wir darüber hinaus einen Mietanstieg von 2,3 % (3M 2019: 2,6 %) realisieren. Die entsprechende **Like-for-like-Mietsteigerung** betrug im Berichtszeitraum 2020 3,3 % (3M 2019: 3,8 %). Berücksichtigt man zudem die Mietsteigerung aus Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen, ergibt sich eine **organische Mietsteigerung** von insgesamt 3,9 % (3M 2019: 4,0 %). Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Konzern lag per Ende März 2020 bei 6,94 € pro m² gegenüber 6,56 € pro m² per Ende März 2019. Im deutschen Portfolio lag die monatliche Ist-Miete zum Quartalsende 2020 bei 6,83 € pro m² (31.03.2019: 6,60 € pro m²), im österreichischen Portfolio bei 4,65 € pro m² (31.03.2019: 4,51 € pro m²) sowie im schwedischen Portfolio bei 9,20 € pro m² (31.03.2019: 9,10 € pro m²). In den Mieteinnahmen der österreichischen Immobilienbestände sind zusätzlich EVB-Beiträge (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) berücksichtigt. Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar, das heißt, Betriebs- und Heizkosten sowie Wasserversorgung sind in den Mieteinnahmen enthalten.

Im Geschäftsjahr 2020 haben wir unsere Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsstrategie weiter fortgesetzt. Bedingt durch die Corona-Pandemie wurden die Baumaßnahmen im März etwas gebremst. Das Gesamtvolumen stieg von 339,7 Mio. € im 1. Quartal 2019 um 22,0 % auf 414,5 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2020 an. Dazu trug maßgeblich die Steigerung der Modernisierungs- und Neubauleistungen bei.

Instandhaltung, Modernisierung, Neubau

in Mio. €	3M 2019	3M 2020	Veränderung in %	12M 2019
Aufwendungen für Instandhaltung	72,7	79,4	9,2	308,9
Substanzwahrende Investitionen	24,9	43,6	75,1	172,7
Instandhaltungsleistungen	97,6	123,0	26,0	481,6
Modernisierungsmaßnahmen	188,0	208,1	10,7	996,5
Neubau (to hold)	54,1	83,4	54,2	493,0
Modernisierungs- und Neubauleistungen	242,1	291,5	20,4	1.489,5
Gesamtsumme Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen	**339,7**	**414,5**	**22,0**	**1.971,1**

Die operativen Kosten im Segment Rental lagen im 1. Quartal 2020 mit 103,5 Mio. € um 43,6 % ankaufsbedingt wegen Hembla (3M 2020: 22,8 Mio. €) über den Vergleichszahlen im 1. Quartal 2019 von 72,1 Mio. €. Insgesamt stieg das **Adjusted EBITDA Rental** von 357,4 Mio. € im 1. Quartal 2019 um 6,6 % auf 381,1 Mio. € im 1. Quartal 2020 an.

Im Dreimonatszeitraum 2020 hat sich das **Segment Value-add** weiterhin positiv entwickelt. Wir haben die Leistungen unserer Handwerkerorganisation weiter ausgebaut und die Investitionen zur Bestandsverbesserung fortgesetzt. Unsere Geschäftsaktivitäten in den Bereichen Versorgung unserer Mieter mit Kabelfernsehen, Wohnumfeld-, Versicherungs- und Messdienstleistungen sowie Energielieferungen haben wir weiter ausgebaut. Im 1. Quartal 2020 wurden von uns rund 16.000 private Stromkunden mit rund 7,8 GWh Strom und 2.380 private Gaskunden mit 14,6 GWh Gas beliefert. Zum Ende des 1. Quartals 2020 versorgten wir rund 326.000 Haushalte direkt mit einem Kabel-TV-Signal.

Im 1. Quartal 2020 lagen die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden mit 77,6 Mio. € im Wesentlichen wegen witterungsbedingt geringerer Winterdiensteinsätze leicht unter dem Vergleichswert von 80,2 Mio. € im 1. Quartal 2019. Die konzerninternen Umsätze stiegen von 278,6 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2019 um 6,8 % auf 297,5 Mio. € im 1. Quartal 2020 an. Insgesamt ergibt sich damit ein Anstieg der Value-add-Umsätze von 358,8 Mio. € im 1. Quartal 2019 um 4,5 % auf 375,1 Mio. € im 1. Quartal 2020. Das **Adjusted EBITDA**

Value-add stieg von 35,8 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2019 um 3,9 % auf 37,2 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2020 an.

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 1. Quartal 2020 mit 108,6 Mio. € leicht unter dem Vergleichswert im 1. Quartal 2019 von 109,0 Mio. €; davon entfallen 80,5 Mio. € auf Verkäufe in Deutschland (3M 2019: 81,3 Mio. €) und 28,1 Mio. € auf Verkäufe in Österreich (3M 2019: 27,7 Mio. €). Im 1. Quartal 2020 privatisierten wir 760 Wohnungen (3M 2019: 809), davon 621 in Deutschland (3M 2019: 652) und 139 in Österreich (3M 2019: 157). Das Adjusted EBITDA Recurring Sales lag im 1. Quartal 2020 mit 26,4 Mio. € um 0,4 % über dem Vergleichswert 2019 von 26,3 Mio. €. Der **Verkehrswert-Step-up** Recurring Sales lag im Dreimonatszeitraum 2020 mit 36,8 % leicht unter dem Vergleichswert von 37,2 % im Dreimonatszeitraum 2019.

Außerhalb des Segments Recurring Sales haben wir im 1. Quartal 2020 im Rahmen der Bestandsbereinigung 287 Wohneinheiten aus dem Portfolio **Non-core Disposals** (3M 2019: 713) mit Gesamterlösen von 49,8 Mio. € (3M 2019: 45,5 Mio. €) veräußert. Der Verkehrswert-Step-up bei Non-core Disposals lag mit 36,0 % deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums von 15,7 %. Zu dem Anstieg hat maßgeblich der Verkauf eines Großgewerbeobjekts in Dresden beigetragen.

Im 1. Quartal 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 erneut zum erfolgreichen Wachstum von Vonovia bei.

Im Bereich **Development to sell** wurden im 1. Quartal 2020 keine Einheiten fertiggestellt (3M 2019: 36 Einheiten). Die Erlöse aus der Veräußerung lagen im 1. Quartal 2020 bei 45,4 Mio. € (3M 2019: 59,4 Mio. €), davon entfielen 23,9 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (3M 2019: 19,6 Mio. €) und 21,5 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (3M 2019: 39,8 Mio. €). Der resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug 7,2 Mio. € (3M 2019: 13,3 Mio. €).

Im Bereich **Development to hold** wurden insgesamt 122 Einheiten (3M 2019: 188 Einheiten, inkl. Dachaufstockungen) fertiggestellt, davon 114 in Deutschland (3M 2019: 188 Einheiten) und 8 Einheiten in Schweden (3M 2019: 0). Hierin enthalten sind 62 Wohnungen (3M 2019: 22), die im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen (Dachaufstockungen, o. ä.) entwickelt wurden. Der Fair-Value-Effekt dieser Wohnungen ist im Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties enthalten, da es sich um Maßnahmen im Zusammenhang mit Bestandsobjekten handelt. Im Bereich Development to hold wurde im 1. Quartal 2020 ein Fair Value von 20,2 Mio. € (3M 2019: 47,3 Mio. €) realisiert. Dieser entfiel vollständig mit 20,2 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (3M 2019: 47,3 Mio. €). Der Rohertrag für Development to hold belief sich im 1. Quartal 2020 auf 4,3 Mio. € (3M 2019: 5,3 Mio. €). Die operativen Kosten im Segment Development lagen im 1. Quartal 2020 mit 0,1 Mio. € deutlich unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 8,2 Mio. €. Dazu trugen projektfortschrittsbedingt geringere Vertriebs- und Personalkosten bei.

Das Adjusted EBITDA für das Segment Development lag im 1. Quartal 2020 mit 11,4 Mio. € um 9,6 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 10,4 Mio. €.

Im Dreimonatszeitraum 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 10,5 % von 303,6 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2019 auf 335,5 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2020 an. Maßgeblich trug dazu die positive Entwicklung des Adjusted EBITDA Total bei. Es stieg im Berichtszeitraum von 429,9 Mio. € um 6,1 % auf 456,1 Mio. € an.

Die im **Adjusted EBITDA Total** eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Berichtszeitraum 2020 bei 14,8 Mio. € (3M 2019: 17,9 Mio. €). Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

Sondereinflüsse

in Mio. €	3M 2019	3M 2020	Veränderung in %	12M 2019
Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten*	5,5	6,1	10,9	48,2
Abfindungen/Altersteilzeitprogramme	7,0	1,7	-75,7	13,2
Geschäftsmodelloptimierung/Entwicklung neuer Geschäftsfelder	1,1	7,0	>100	27,6
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	4,3	–	-100,0	4,1
Summe Sondereinflüsse	**17,9**	**14,8**	**-17,3**	**93,1**

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

Überleitungsrechnungen

Das **Finanzergebnis** änderte sich von -112,5 Mio. € im 1. Quartal 2019 auf -94,8 Mio. € im 1. Quartal 2020. Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO wie folgt ab:

Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

in Mio. €	3M 2019	3M 2020	Veränderung in %	12M 2019
Zinserträge	1,4	13,7	>100	8,9
Zinsaufwendungen	-101,6	-102,0	0,4	-417,5
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	-12,3	-6,5	-47,2	12,2
Finanzergebnis*	**-112,5**	**-94,8**	**-15,7**	**-396,4**
Anpassungen:				
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	12,3	6,5	-47,2	-12,2
Effekte aus der Bewertung von Zins- und Währungsderivaten	11,9	11,0	-7,6	17,9
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	3,9	1,8	-53,8	28,1
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-12,7	-9,0	-29,1	-18,9
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	2,4	1,5	-37,5	10,0
Zinsertrag aus Bondemission	–	-11,9	–	–
Zinsabgrenzungen/Sonstige Effekte	2,4	-17,6	–	-18,8
Zinszahlungssaldo	**-92,3**	**-112,5**	**21,9**	**-390,3**
Korrektur IFRS 16 Leasing	1,9	2,4	26,3	31,0
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	0,2	–	-100,0	1,7
Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern	0,4	3,3	>100	-1,0
Korrektur Zinsabgrenzungen	–	16,7	–	–
Zinsaufwand FFO	**-89,8**	**-90,1**	**0,3**	**-358,6**

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

Das **Periodenergebnis** im Dreimonatszeitraum 2020 lag bei 211,6 Mio. € im Vergleich zu 201,4 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2019. Im 1. Quartal 2019 war ein Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties des schwedischen Portfolios mit 51,9 Mio. € enthalten. Im Rahmen der fortschreitenden Integration der Victoria Park und Hembla in den Vonovia Konzern erfolgen Bewertungen der Investment Properties zu konzerneinheitlichen Bewertungsstichtagen. Entsprechend wurde von einer im Vorjahr zum 31. März 2019 durchgeführten Bewertung des schwedischen Immobilienbestands zum 31. März 2020 abgesehen.

Überleitung Periodenergebnis/Group FFO

in Mio. €	3M 2019	3M 2020	Veränderung in %	12M 2019
Periodenergebnis	201,4	211,6	5,1	1.294,3
Finanzergebnis*	112,5	94,8	-15,7	396,4
Ertragsteuern	114,7	106,5	-7,1	1.844,6
Abschreibungen und Wertminderungen	16,5	19,3	17,0	2.175,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-56,9	-4,1	-92,8	-4.131,5
= EBITDA IFRS	**388,2**	**428,1**	**10,3**	**1.579,6**
Sondereinflüsse	17,9	14,8	-17,3	93,1
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	12,4	13,2	6,5	-2,2
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-0,2	-0,1	-50,0	-1,7
Sonstiges (Non-core Disposals)	-4,9	-11,3	>100	-11,5
Zwischengewinne	11,2	7,1	-36,6	43,9
Bewertungsergebnis Neubau/Development to hold	5,3	4,3	-18,9	58,9
= Adjusted EBITDA Total	**429,9**	**456,1**	**6,1**	**1.760,1**
Zinsaufwand FFO**	-89,8	-90,1	0,3	-358,6
Laufende Ertragsteuern FFO	-12,6	-11,8	-6,3	-50,1
Konsolidierung	-23,9	-18,7	-21,8	-132,8
= Group FFO	**303,6**	**335,5**	**10,5**	**1.218,6**
Group FFO pro Aktie in €***	0,59	0,62	5,1	2,25

* Ohne Erträge aus Beteiligungen.
** Inkl. Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen.
*** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.03.2019: 518.077.934, 31.03.2020: 542.273.611, 31.12.2019: 542.273.611.

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2019		31.03.2020	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	55.066,7	97,5	55.092,5	97,6
Kurzfristige Vermögenswerte	1.431,0	2,5	1.360,6	2,4
Aktiva	**56.497,7**	**100,0**	**56.453,1**	**100,0**
Eigenkapital	21.069,7	37,3	21.154,9	37,5
Langfristige Schulden	31.746,0	56,2	32.220,5	57,1
Kurzfristige Schulden	3.682,0	6,5	3.077,7	5,4
Passiva	**56.497,7**	**100,0**	**56.453,1**	**100,0**

Das **Gesamtvermögen** des Konzerns verringerte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2019 von 56.497,7 Mio. € um 44,6 Mio. € auf 56.453,1 Mio. €. Bei den langfristigen Vermögenswerten verminderten sich die Investment Properties um 12,2 Mio. €. Hierbei wirkten sich negative Währungsumrechnungseffekte auf das Portfolio in Schweden in Höhe von 322,0 Mio. € überkompensierend auf Zugänge und aktivierte Modernisierungskosten aus. Dem gegenüber steht eine

Erhöhung der sonstigen Vermögenswerte von 54,7 Mio. € um 61,9 Mio. € auf 116,6 Mio. €, im Wesentlichen bedingt durch einen Anstieg der geleisteten Anzahlungen für Immobilienerwerbe, die erst später zu rechtswirksamen Übertragungen führen. Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte nahmen im Vergleich zum 31. Dezember 2019 von 134,1 Mio. € um 56,8 Mio. € auf 77,3 Mio. € ab. Die flüssigen Mittel verringerten sich um 71,8 Mio. €. Geschäfts- oder Firmenwerte sowie Markenrechte betragen 2,7 % des Gesamtvermögens.

Zum 31. März 2020 betrug der **Gross Asset Value (GAV)** des Immobilienvermögens 53.495,5 Mio. €, dies entspricht 94,8 % 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 85,2 Mio. € auf 21.154,9 Mio. € resultiert insbesondere aus dem Periodenergebnis in Höhe von 211,6 Mio. €. Gegenläufig wirkten Effekte aus der Währungsumrechnung und Cashflow Hedges in Höhe von zusammen -130,4 Mio. €.

Die **Eigenkapitalquote** beträgt damit 37,5 % im Vergleich zu 37,3 % am Jahresende 2019.

Die **Schulden** verringerten sich von 35.428,0 Mio. € um 129,8 Mio. € auf 35.298,2 Mio. €. Dabei verminderte sich die Summe der originären Finanzschulden um 144,3 Mio. €, wobei die Reduktion kurzfristiger originärer Finanzschulden von 572,2 Mio. € die Erhöhung langfristiger originärer Finanzschulden von 428,0 Mio. € überstieg.

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 1. Quartals 2020 lag der EPRA NAV mit 29.761,0 Mio. € um 0,4 % über dem Wert zum Jahresende 2019 von 29.654,6 Mio. €. Der EPRA NAV pro Aktie entwickelte sich von 54,69 € Ende 2019 auf 54,88 € zum Ende des 1. Quartals 2020. Der Adjusted NAV lag mit 28.320,8 Mio. € zum Ende des 1. Quartals 2020 um 0,6 % 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 0,6 % auf 52,23 € zum Ende des 1. Quartals 2020.

Nettovermögensdarstellung (NAV)

in Mio. €	31.12.2019	31.03.2020	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	19.308,3	19.376,8	0,4
Latente Steuern auf Investment Properties	10.288,9	10.329,5	0,4
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	79,8	76,5	-4,1
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-22,4	-21,8	-2,7
EPRA NAV	29.654,6	29.761,0	0,4
Goodwill	-1.492,7	-1.440,2	-3,5
Adjusted NAV	**28.161,9**	**28.320,8**	**0,6**
EPRA NAV pro Aktie in €**	**54,69**	**54,88**	**0,4**
Adjusted NAV pro Aktie in €**	**51,93**	**52,23**	**0,6**

* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.
** Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 31.12.2019: 542.273.611, 31.03.2020: 542.273.611.

Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden kontinuierlich überprüft. Die insbesondere bis Anfang März 2020 beobachtbare positive Entwicklung bereits bekannter Parameter und das bis Anfang März 2020 weiterhin positive Marktumfeld deuten grundsätzlich auf eine Wertsteigerung hin, deren verlässlich beobachtbare Entwicklung für Zwecke der Abbildung im Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni kontinuierlich untersucht wird. Feststellbare Auswirkungen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie auf die Verkehrswerte der Investment Properties zum 31. März 2020 wurden nicht identifiziert. 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 Zeit-

raum 1. Januar bis 31. März 2020 ein Bewertungseffekt in Höhe von 4,1 Mio. € (3M 2019: 5,3 Mio. €).

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. Es besteht das Risiko, dass sich insbesondere in Abhängigkeit der verfassungsmäßigen Gültigkeit des Mietendeckels zukünftige Mieteinnahmen oder Mietentwicklungen reduzieren, was sich auf die Verkehrswerte auswirken könnte. 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.

Einflüsse der derzeitigen Corona-Pandemie auf die Verkehrswerte lassen sich momentan ebenso wenig feststellen wie Auswirkungen auf zukünftige Mieten- und Preisentwicklungen. 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.

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2019. Über die ausgewiesenen Sensitivitäten im Konzernanhang des Konzernabschlusses 2019 sind mögliche Auswirkungen abschätzbar.

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	3M 2019	3M 2020
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	412,6	348,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	644,6	-345,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	268,3	-75,3
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.325,5	-71,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	547,7	500,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	**1.873,2**	**428,8**

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** betrug 348,6 Mio. € für die ersten drei Monate 2020, im Vergleich zu 412,6 Mio. € für die ersten drei Monate 2019. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Entwicklung des Nettoumlaufvermögens zurückzuführen.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für die ersten drei Monate 2020 eine Nettoauszahlung in Höhe von 345,2 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 drei Monaten 2020 betrugen die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties 417,9 Mio. €. Weiterhin sind im Zusammenhang mit dem Erwerb von Hembla nachträglich Auszahlungen von 29,2 Mio. € angefallen. Gegenläufig konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 135,6 Mio. € vereinnahmt werden.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 726,2 Mio. €, sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 784,7 Mio. €. Die Auszahlungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf 4,5 Mio. €. Die Zinszahlungen für die ersten drei Monate 2020 betrugen 115,6 Mio. €. Durch die Erstanwendung des IFRS 16 im Jahr 2019 wurden erstmals Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten separat ausgewiesen. Diese betrugen 22,4 Mio. € im Geschäftsjahr 2019 und belaufen sich in den ersten drei Monaten 2020 auf 8,3 Mio. €.

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug -71,9 Mio. €.

Finanzierung

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet gemäß Veröffentlichung vom 6. April 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.

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 31. März 2020 insgesamt ein Volumen in Höhe von 13,8 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 13,6 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.

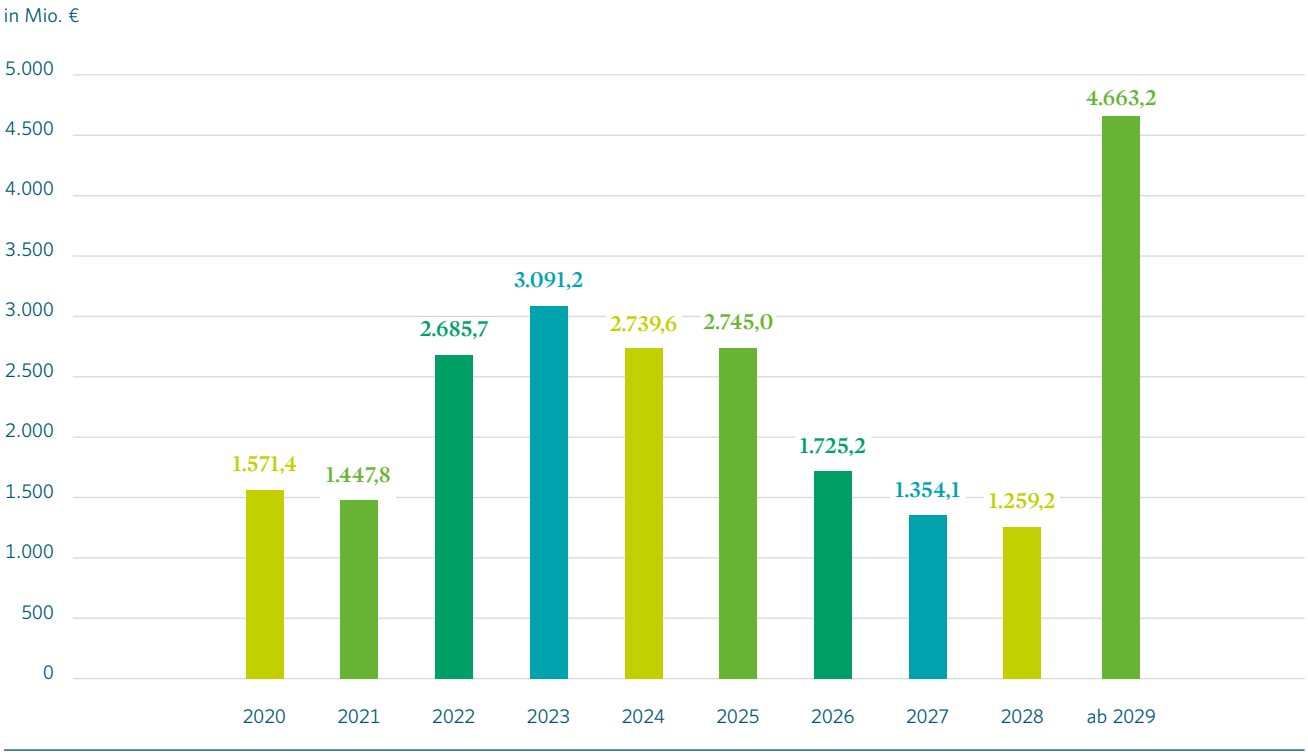
Die Vonovia Finance B.V. hat für Vonovia besicherte Finanzierungen über 300 Mio. € mit der Landesbank Baden-Württemberg, 100 Mio. € mit der ING Bank, einer Niederlassung der ING-DiBa AG, und 100 Mio. € mit der Berliner Sparkasse aufgenommen. Die Laufzeit betrug jeweils zehn Jahre.

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.

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 31. März 2020 wie folgt dar:

Fälligkeitsstruktur am 31.03.2020 (Nominalwerte)



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	31.03.2020	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	23.574,9	23.430,6	-0,6
Fremdwährungseffekte	-37,8	-44,0	16,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-500,7	-428,8	-14,4
Net Debt	**23.036,4**	**22.957,8**	**-0,3**
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	21,4	-4,9	–
Bereinigtes Net Debt	**23.057,8**	**22.952,9**	**-0,5**
Verkehrswert des Immobilienbestands	**53.316,4**	**53.199,7**	**-0,2**
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	149,5	148,8	-0,5
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	**53.465,9**	**53.348,5**	**-0,2**
LTV	**43,1 %**	**43,0 %**	**-0,1 pp**

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtsstichtag eingehalten.

in Mio. €	31.12.2019	31.03.2020	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	23.574,9	23.430,6	-0,6
Summe Aktiva	**56.497,7**	**56.453,1**	**-0,1**
LTV Bond Covenants	**41,7 %**	**41,5 %**	**-0,2 pp**

Geschäftsausblick

Vonovia kann für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2020 trotz Corona-Pandemie eine gute Geschäftsentwicklung vorweisen. Alle Geschäftssegmente entwickelten sich positiv.

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 Hembla und Bien-Ries sowie mögliche Chancen und Risiken und die erwarteten Auswirkungen der Corona-Pandemie berücksichtigt. Sie bezieht außerdem die wesentlichen gesamtökonomischen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein. Diese sind in den Kapiteln „Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche“ und „Grundlagen des Konzerns“ im Konzernlagebericht 2019 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 nur geringe Auswirkungen haben wird und zu einem leicht reduzierten Wachstum führt. Somit gehen wir auch davon aus, dass das Adjusted EBITDA Total noch innerhalb der zuletzt veröffentlichten Guidance-Bandbreite liegen wird. Unsere Erwartung für die organische Mietsteigerung reduziert sich etwas. Für die Investitionen in Modernisierung und Neubau erwarten wir aufgrund geringerer Investitionen in der Modernisierung ein Volumen, das auf Vorjahresniveau liegen wird.

Wir erwarten zudem, dass das zuletzt veröffentlichte Group FFO-Ziel erreicht wird. Für 2020 erwarten wir zudem eine weitere Steigerung unseres Unternehmenswerts und einen moderaten Anstieg des Adjusted NAV pro Aktie ohne Berücksichtigung weiterer marktbedingter Wertveränderungen.

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

	Ist 2019	Prognose 2020	Aktuelle Prognose 2020 Quartalsmitteilung Q1 2020
Adjusted NAV pro Aktie	51,93 €	ausgesetzt	ausgesetzt
Adjusted EBITDA Total	1.760,1 Mio. €	1.875–1.925 Mio. €	1.875–1.925 Mio. €
Group FFO	1.218,6 Mio. €	1.275–1.325 Mio. €	1.275–1.325 Mio. €
Group FFO pro Aktie*	2,25 €	ausgesetzt	ausgesetzt
Customer Satisfaction Index (CSI)	Rückgang um 8,0 %	Leicht über Vorjahr	Leicht über Vorjahr
Mieteinnahmen Rental	2.074,9 Mio. €	~ 2.300 Mio. €	~ 2.300 Mio. €
Organische Mietsteigerung	3,9 %	Steigerung um ~ 4,0 %**	Steigerung um 3,3–3,8 %***
Modernisierung und Neubau	1.489,5 Mio. €	1.300–1.600 Mio. €	1.300–1.600 Mio. €
Anzahl verkaufter Einheiten Recurring Sales	2.607	~ 2.500	~ 2.500
Step-up Recurring Sales	41,3 %	~ 30 %	~ 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 mögliche Einmalabsenkung gem. Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoGBln).

Bochum, den 27. April 2020

Der Vorstand