

Januar –
September

|
Zwischen-
mitteilung
Q3

KENNZAHLEN

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	9M 2018	9M 2019	Veränderung in %	12M 2018
Mieteinnahmen Rental	1.393,3	1.527,0	9,6	1.894,2
Adjusted EBITDA Rental	966,7	1.082,5	12,0	1.315,1
Adjusted EBITDA Value-add	96,8	117,5	21,4	121,2
Adjusted EBITDA Recurring Sales	59,7	69,1	15,7	79,1
Adjusted EBITDA Development	17,5	62,0	>100	39,4
Adjusted EBITDA Total	1.140,7	1.331,1	16,7	1.554,8
EBITDA IFRS	1.075,4	1.234,2	14,8	1.534,4
Group FFO	842,7	932,8	10,7	1.132,0
davon entfallen auf Anteilseigner von Vonovia	804,3	892,2	10,9	1.069,7
davon entfallen auf Hybridkapitalgeber von Vonovia	30,0	30,0	0,0	40,0
davon entfallen auf nicht beherrschende Anteilseigner	8,4	10,6	26,2	22,3
Group FFO pro Aktie in €	1,63	1,72	5,5	2,18
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	1.386,7	2.283,3	64,7	3.517,9
EBT	2.127,8	1.004,7	-52,8	3.874,3
Periodenergebnis	1.399,0	63,4	-95,5	2.402,8
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	876,0	1.131,6	29,2	1.132,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.781,1	-393,7	-89,6	-3.892,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.146,2	-128,2	-	3.041,5
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung	983,0	1.301,3	32,4	1.569,4
davon Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen	326,7	337,4	3,3	430,4
davon Modernisierung (inkl. Neubau)	656,3	963,9	46,9	1.139,0
Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €	30.09.2018	30.09.2019	Veränderung in %	31.12.2018
Verkehrswert des Immobilienbestands	41.948,6	47.763,9	13,9	44.239,9
Adjusted NAV	20.967,2	26.525,8	26,5	23.262,6
Adjusted NAV pro Aktie in €* LTV in %	40,47 45,1	48,92 40,3	20,9 -4,8 pp	44,90 42,8
Nicht-finanzielle Kennzahlen	9M 2018	9M 2019	Veränderung in %	12M 2018
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	484.363	473.966	-2,1	480.102
davon eigene Wohnungen	400.735	395.615	-1,3	395.769
davon Wohnungen Dritter	83.628	78.351	-6,3	84.333
Anzahl erworbener Einheiten	63.450	2.601	-95,9	63.706
Anzahl verkaufter Einheiten	9.657	3.572	-63,0	15.102
davon Recurring Sales	1.992	1.893	-5,0	2.818
davon Non-core Disposals	7.665	1.679	-78,1	12.284
Leerstandsquote in %	2,7	2,9	0,2 pp	2,4
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	6,43	6,69	4,0	6,52
Mietsteigerung organisch in %	4,1	4,0	-0,1 pp	4,4
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. September/31. Dezember)	9.876	10.003	1,3	9.923
EPRA Kennzahlen in Mio. €	30.09.2018	30.09.2019	Veränderung in %	31.12.2018
EPRA NAV	24.467,1	27.256,4	11,4	26.105,0
EPRA NAV pro Aktie in €* LTV in %	47,23 45,1	50,26 40,3	6,4 -4,8 pp	50,39 42,8

* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.09.2018: 518.077.934, 30.09.2019: 542.273.611 und 31.12.2018: 518.077.934.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN DEN ERSTEN NEUN MONATEN 2019

- 2 Im Überblick
- 4 Vonovia SE am Kapitalmarkt
- 6 Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten neun Monaten 2019
- 17 Geschäftsausblick

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

- 20 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 21 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 22 Konzernbilanz
- 24 Konzern-Kapitalflussrechnung

INFORMATIONEN

- 26 Bestandsinformationen
- 28 Finanzkalender, Kontakt

GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN DEN ERSTEN NEUN MONATEN 2019

Im Überblick

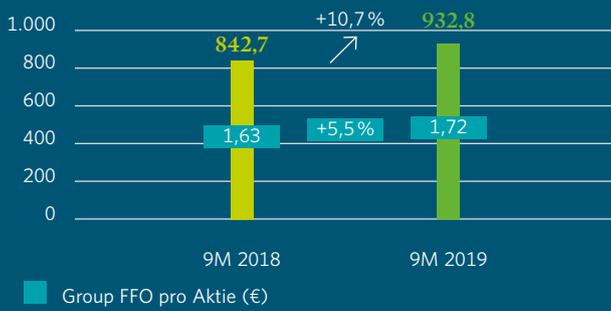
Vonovia setzte im 3. Quartal 2019 die positive Geschäftsentwicklung weiter fort. Mit 963,9 Mio. € Investitionen in Modernisierung und Neubauprojekte ist das Investitionsprogramm weiterhin der wesentliche Treiber unseres organischen Wachstums. Unser Group FFO stieg akquisitionsbedingt von 842,7 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2018 um 10,7 % auf 932,8 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2019.

- 2 Im Überblick
- 4 Vonovia SE am Kapitalmarkt
- 6 Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten neun Monaten 2019
- 17 Geschäftsausblick

Nachhaltige Ertragskraft gesteigert

Group FFO

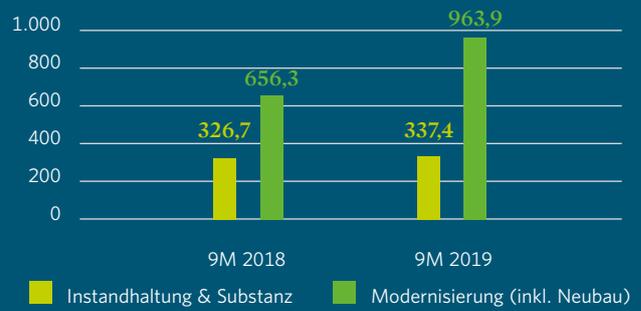
in Mio. €



Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung weiter ausgebaut

Investitionen

in Mio. €



Organisches Mietwachstum

Mietsteigerung organisch

in %



Leerstand

Leerstandsquote

in %



Nettovermögen erhöht

EPRA NAV

in Mio. €



Verkehrswert des Immobilienbestands

Verkehrswert des Immobilienbestands

in Mio. €



Vonovia SE am Kapitalmarkt

Die Vonovia Aktie

In den ersten neun Monaten 2019 stiegen der Aktienkurs der Vonovia Aktie sowie der DAX 30 um ca. 18%, während sich der EPRA-Index geringfügig schwächer entwickelte und um ca. 16% anstieg. Insbesondere externe Faktoren sehen wir als Treiber für die Aktienkursentwicklung an: Das günstige Zinsumfeld unterstützt den Anstieg des Vonovia Aktienkurses. Diese positive Entwicklung des Aktienkurses wurde am 5. Juni 2019 gebremst, als Pläne des Berliner Senats bekannt wurden, die Mieten in Berlin für eine Dauer von fünf Jahren einzufrieren.

Da sich nur rund 10% unseres Portfolios in Berlin befindet, halten wir das Risiko für Vonovia für begrenzt. Wir sehen die aktuelle Entwicklung als Bestätigung dafür, dass unser Ansatz, in verschiedenen Wachstumsregionen in Deutschland und Europa zu investieren, die richtige Strategie ist.

Auch wenn Bedenken vor einer internationalen wirtschaftlichen Rezession, potenziellen Handelskonflikten sowie dem Brexit unserer Ansicht nach ursächlich für ein lediglich moderates weltweites Aktienwachstum sind, so bleibt unseres Erachtens das Umfeld für den deutschen Wohnimmobiliensektor tendenziell positiv. Als wesentliche Treiber dafür sehen wir das Ungleichgewicht zwischen hoher Nachfrage und geringem Angebot an bezahlbarem Wohnraum in urbanen Lagen, das anhaltend große Interesse an deutschen Wohnimmobilien sowie ein weiterhin positives Zinsumfeld.

Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum 30. September 2019 rund 25,2 Mrd. €.

Entwicklung des Aktienkurses

■ Vonovia SE ■ DAX ■ FTSE EPRA Europe

Quelle: FactSet

in %



Aktionärsstruktur

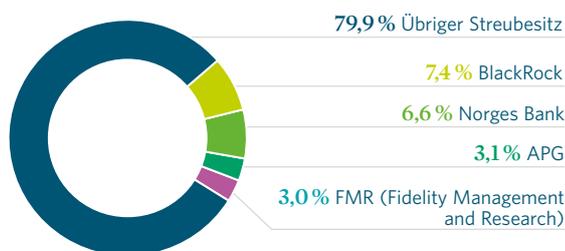
Das nachfolgende Diagramm zeigt die zuletzt von Aktionären gemeldeten Stimmrechte nach §§ 33, 34 WpHG, bezogen auf das aktuelle Grundkapital. Zu beachten ist, dass sich die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht gegenüber der Gesellschaft innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte.

Nach der Streubesitz-Definition der Deutschen Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank (Finanzministerium für den Staat Norwegen) nicht dem Freefloat zuzurechnen. Am 30. September 2019 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 93,4 %. Die zugrundeliegenden 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 30. September 2019)



Investor-Relations-Aktivitäten

Die Vonovia SE pflegt einen transparenten und kontinuierlichen Dialog mit ihren Aktionären und potenziellen Investoren. Vonovia hat in den ersten neun Monaten 2019 an insgesamt 18 Investorenkonferenztagen teilgenommen und 22 Roadshowtage an den wichtigsten europäischen, nordamerikanischen und vorder- sowie ostasiatischen Finanzmarktplätzen durchgeführt. Darüber hinaus gab es zahlreiche Einzelgespräche und Telefonkonferenzen mit

Investoren und Analysten, um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren.

Des Weiteren führte das Investor-Relations-Team zusammen mit den Kolleginnen und Kollegen aus den operativen Bereichen vor Ort Bestandsbesichtigungen für interessierte Investoren und Analysten durch. Ziel dieser Veranstaltungen war es, den Teilnehmern das Immobilienportfolio und die Prozesse von Vonovia aus erster Hand vorzustellen. Darüber hinaus präsentierte Investor Relations auf Informationsveranstaltungen für Privataktionäre ausführlich zu Vonovia und zur Situation auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt.

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

<https://investoren.vonovia.de>

Analysteneinschätzungen

Aktuell verfassen 28 internationale Analysten regelmäßig Studien über Vonovia (Stand: 30. September 2019). Zum 30. September 2019 lag der durchschnittliche Zielkurs bei 51,85 €. Es sprachen 72 % eine Kaufempfehlung, 21 % eine Halten-Empfehlung sowie lediglich 7 % 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: 30.09.2019	DAX (2,3%) Stoxx Europe 600 (0,3%) MSCI Germany (2,2%) GPR 250 World (1,7%) FTSE EPRA/NAREIT Europe Index (10,2%)

Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten neun Monaten 2019

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Am 1. April 2019 erfolgte der Vollzug des Erwerbes von 2.340 Wohnungen in den Großräumen Stockholm und Göteborg zwischen Vonovia und der Akelius Residential Property. Der Wert des übernommenen Immobilienvermögens beträgt rund 451,9 Mio. €.

Am 16. Mai 2019 hat Vonovia eine Kapitalerhöhung von 16.500.000 neuen Aktien durchgeführt. Die neuen Aktien wurden im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Anlegern mittels eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) platziert und werden ab dem 1. Januar 2019 gewinnberechtigt sein. Die Aktien wurden zu einem Platzierungspreis von 45,10 € pro Aktie zugeteilt. Die Kapitalrücklage erhöhte sich somit um 727,7 Mio. €.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 16. Mai 2019 wurde für das Geschäftsjahr 2018 eine Dividende in Höhe von 1,44 € pro Aktie beschlossen. Während der Bezugsfrist haben sich Aktionäre mit insgesamt 45,8 % der dividendenberechtigten Aktien für die angebotene Aktiendividende anstelle einer Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 7.695.677 neue Aktien zum Bezugspreis von 44,352 € mit einem Gesamtbetrag von 341,3 Mio. € ausgegeben.

Vonovia hatte im Rahmen des öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre von Victoria Park AB (publ) Kaufoptionen für 10.235.198 Stammaktien der Klasse A und 14.264.946 Stammaktien der Klasse B vereinbart, was 10,0 % der Gesamtaktienanzahl und 12,5 % der Gesamtstimmrechte in Victoria Park entspricht. Diese Kaufoptionen wurden am 20. Mai 2019 ausgeübt, sodass Vonovia seit diesem Zeitpunkt 91,4 % der Gesamtaktienzahl und 94,4 % der Gesamtstimmrechte kontrolliert.

Daraufhin hat Vonovia den Verwaltungsrat von Victoria Park darum gebeten, ein Squeeze-out-Verfahren zum Erwerb aller ausstehenden Aktien an Victoria Park entsprechend des schwedischen Aktiengesetzes einzuleiten. Der Verwaltungsrat hat entschieden, ein Delisting der Victoria-Park-Stammaktien der Klasse A und Klasse B von der Nasdaq Stockholm zu beantragen. Letzter Handelstag war der 18. Juni 2019.

Im 2. Quartal 2019 ergab sich im Rahmen der Bewertung der Immobilienbestände eine Werterhöhung von 2.258,7 Mio. € (davon 2.056,2 Mio. € in Deutschland). Dies führte in Kombination mit der zum 1. Juli 2019 vorgesehenen Überarbeitung der Regionalstruktur innerhalb Deutschlands zu einer Werthaltigkeitsprüfung der Geschäfts- oder Firmenwerte für die deutschen Geschäftsbereiche des Segments Rental.

Bei dem im 2. Quartal 2019 durchgeführten Werthaltigkeitstest ergab sich ein Wertminderungsbedarf auf die Geschäfts- oder Firmenwerte von 1.901,0 Mio. €. Dieser verteilte sich auf die Geschäftsbereiche Nord, Südost, West, Mitte und Süd des Segments Rental in Deutschland.

Durch die neue Regionalstruktur sind ab dem 3. Quartal 2019 die zwei Geschäftsbereiche Südost und Mitte entfallen. Nach der Reallokation des restlichen Geschäfts- oder Firmenwerts des Segments Rental in Deutschland auf die weiterhin bestehenden Geschäftsbereiche führte dies zu einer erneuten Werthaltigkeitsprüfung zum Stichtag 1. Juli 2019. Der resultierende Wertminderungsbedarf beläuft sich auf 202,5 Mio. €.

Am 23. September 2019 hat die Vonovia SE bekanntgegeben, einen Vertrag über den Kauf von 69,30% der Stimmrechte und 61,19% des Grundkapitals an der Hembra AB (publ), Stockholm, Schweden, unterzeichnet zu haben. Durch die Transaktion wird Vonovia Inhaber von 6.136.989 Hembra-Aktien der Klasse A und 50.722.985 Hembra-Aktien der Klasse B werden. Die Parteien haben einen Kaufpreis von 215,00 SEK pro Aktie (unabhängig von der Aktienklasse) vereinbart. Der Gesamtkaufpreis für alle Aktien, die Bestandteil der Transaktion sind, beträgt 12.224.894.410,00 SEK bzw. rund 1,142 Mrd. €. Der Vollzug der Transaktion steht unter dem Vorbehalt der kartellrechtlichen Freigabe, die Anfang November erwartet wird.

Ertragslage

Im Neunmonatszeitraum 2019 zeigte sich für Vonovia bei unveränderter Unternehmensstrategie eine solide Gesamtentwicklung des Konzerns.

Zum 30. September 2019 hatte Vonovia ein Immobilienportfolio bestehend aus 395.615 Wohneinheiten, 121.300 Garagen und Stellplätzen sowie 5.281 gewerblichen Einheiten. Die Standorte erstreckten sich dabei auf 649 Städte und Gemeinden in Deutschland, Österreich und Schweden. Hinzu kommen 78.351 Wohneinheiten, die im Auftrag Dritter bewirtschaftet werden.

Die nachstehenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Ertragslage von Vonovia im Neunmonatszeitraum 2019 und die relevanten Werttreiber. Im Vergleich der aktuellen Kennzahlen zum Vorjahr ist zu berücksichtigen, dass in den Geschäftszahlen 2019 die im Vorjahr erworbene BUWOG und Victoria Park mit ihren Ergebnisbeiträgen Januar bis September 2019 enthalten sind. Die BUWOG wurde mit Wirkung zum 31. März 2018 und die Victoria Park mit Wirkung zum 30. Juni 2018 erstkonsolidiert. Daher ist in den Kennzahlen und Segmentzahlen 2018 BUWOG ab dem 1. April 2018 und Victoria Park ab dem 1. Juli 2018 enthalten.

Group FFO

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

Group FFO

in Mio. €	9M 2018	9M 2019	Veränderung in %	12M 2018
Mieteinnahmen Rental	1.393,3	1.527,0	9,6	1.894,2
Aufwendungen für Instandhaltung	-218,8	-230,2	5,2	-289,7
Operative Kosten Rental	-207,8	-214,3	3,1	-289,4
Adjusted EBITDA Rental	966,7	1.082,5	12,0	1.315,1
Umsätze Value-add	1.010,6	1.212,0	19,9	1.462,2
davon externe Umsätze	133,6	186,8	39,8	203,9
davon interne Umsätze	877,0	1.025,2	16,9	1.258,3
Operative Kosten Value-add	-913,8	-1.094,5	19,8	-1.341,0
Adjusted EBITDA Value-add	96,8	117,5	21,4	121,2
Erlöse aus der Veräußerung Recurring Sales	261,7	273,5	4,5	356,1
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-190,8	-193,4	1,4	-262,8
Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales	70,9	80,1	13,0	93,3
Vertriebskosten Recurring Sales	-11,2	-11,0	-1,8	-14,2
Adjusted EBITDA Recurring Sales	59,7	69,1	15,7	79,1
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	122,9	194,9	58,6	225,1
Herstellkosten Development to sell	-107,8	-148,1	37,4	-181,8
Rohertag Development to sell	15,1	46,8	>100	43,3
Fair value Development to hold	65,1	185,3	>100	98,0
Herstellkosten Development to hold	-54,9	-152,2	>100	-79,3
Rohertag Development to hold*	10,2	33,1	>100	18,7
Operative Kosten Development	-7,8	-17,9	>100	-22,6
Adjusted EBITDA Development	17,5	62,0	>100	39,4
Adjusted EBITDA Total	1.140,7	1.331,1	16,7	1.554,8
Zinsaufwand FFO	-237,7	-265,6	11,7	-328,8
Laufende Ertragsteuern FFO	-23,5	-43,1	83,4	-36,5
Konsolidierung**	-36,8	-89,6	>100	-57,5
Group FFO	842,7	932,8	10,7	1.132,0

* Vorjahreswert Neubau VTS: 2,3 Mio. €, BUWOG: 7,9 Mio. €.

** Davon Zwischengewinne 9M 2019: 34,3 Mio. € (9M 2018: 26,5 Mio. €), Bewertungsergebnis Neubau/Development to hold 9M 2019: 33,1 Mio. € (9M 2018: 10,2 Mio. €), IFRS 16-Effekte 9M 2019: 22,2 Mio. € (9M 2018: 0,0 Mio. €).

Per Ende September 2019 war unser Wohnungsbestand weiterhin nahezu voll vermietet. Der Leerstand der Wohnungen lag mit 2,9 % über dem Vergleichswert Ende September 2018 von 2,7 %. Die **Mieteinnahmen** im **Segment Rental**

stiegen von 1.393,3 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2018 im Wesentlichen bedingt durch die im Vorjahr getätigten Ankäufe der BUWOG und Victoria Park um 9,6 % auf 1.527,0 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2019 an. Dazu trug

die BUWOG mit einem Volumen in Höhe von 149,5 Mio. € (April–September 2018: 105,7 Mio. €) und die Victoria Park mit einem Volumen in Höhe von 100,4 Mio. € (Juli–September 2018: 29,0 Mio. €) bei. Die Mieteinnahmen im Segment Rental von insgesamt 1.527,0 Mio. € entfallen mit 1.346,3 Mio. € auf das Portfolio in Deutschland (9M 2018: 1.304,9 Mio. €), mit 80,3 Mio. € auf das Portfolio in Österreich (9M 2018: 59,5 Mio. €) und mit 100,4 Mio. € auf das Portfolio in Schweden. Die marktbedingte Steigerung der Mieten lag bei 1,2%. Durch Wohnwertverbesserungen im Rahmen unseres Modernisierungsprogramms konnten wir darüber hinaus einen Mietanstieg von 2,5% realisieren. Die entsprechende **like-for-like-Mietsteigerung** betrug im Berichtszeitraum 2019 3,7%. Berücksichtigt man zudem die Mietsteigerung aus Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen, ergibt sich eine **organische Mietsteigerung** von insgesamt 4,0%. Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Konzern lag per Ende September 2019 bei 6,69 € pro m² gegenüber 6,43 € pro m²

per Ende September 2018. Per Ende September 2019 lag die monatliche Ist-Miete im deutschen Portfolio bei 6,71 € pro m² (30.9.2018: 6,45 €), im österreichischen Portfolio bei 4,63 € pro m² (30.9.2018: 4,53 €) sowie im schwedischen Portfolio bei 9,15 € pro m² (30.9.2018: 9,03 €). In den Mieteinnahmen der österreichischen Immobilienbestände sind zusätzlich EVB-Beiträge (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) berücksichtigt. Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar, d. h. Betriebs- und Heizkosten sind in den Mieteinnahmen enthalten.

Im Neunmonatszeitraum 2019 haben wir unsere Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie weiter fortgesetzt. Das Gesamtvolumen stieg von 983,0 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2018 auf 1.301,3 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2019. Dazu trug eine Steigerung des Modernisierungsvolumens inkl. Neubau von 656,3 Mio. € in 2018 um 46,9% auf 963,9 Mio. € in 2019 bei.

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	9M 2018	9M 2019	Veränderung in %	12M 2018
Aufwendungen für Instandhaltung	218,8	230,2	5,2	289,7
Substanzwahrende Investitionen	107,9	107,2	-0,6	140,7
Modernisierungsmaßnahmen*	656,3	963,9	46,9	1.139,0
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen	983,0	1.301,3	32,4	1.569,4

* Inkl. Neubau 9M 2019: 251,6 Mio. €, 9M 2018: 46,8 Mio. €.

Die operativen Kosten Rental lagen im Neunmonatszeitraum 2019 mit 214,3 Mio. € um 3,1% über den Vergleichszahlen 2018 von 207,8 Mio. €. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf das größere Portfolio bedingt durch die Akquisitionen von BUWOG und Victoria Park zurückzuführen. Insgesamt stieg das **Adjusted EBITDA Rental** von 966,7 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2018 um 12,0% auf 1.082,5 Mio. € in 2019 an.

Im Neunmonatszeitraum 2019 hat sich auch das **Segment Value-add** weiterhin positiv entwickelt. Dabei haben wir die Leistungen unserer Handwerkerorganisation weiter ausweiten können und die Investitionen zur Bestandsverbesserung fortgesetzt. Unsere Geschäftsaktivitäten in den Bereichen Versorgung unserer Mieter mit Kabelfernsehen, Messdienstleistungen sowie Erbringung von Versicherungs- und Wohnumfelddienstleistungen haben wir weiter ausgebaut. Den Bereich Energielieferungen konnten wir auch im Neunmonatszeitraum erneut ausbauen. Per Ende September 2019 wurden von uns rund 16.500 Haushalte direkt mit Energie beliefert.

Im Neunmonatszeitraum stiegen die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden von 133,6 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2018 um 39,8% auf 186,8 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2019 an. Die konzerninternen Umsätze stiegen im gleichen Zeitraum von 877,0 Mio. € in 2018 um 16,9% auf 1.025,2 Mio. € in 2019 an. Insgesamt ergibt sich damit ein Anstieg der Value-add-Umsätze von 1.010,6 Mio. € im Berichtszeitraum 2018 um 19,9% auf 1.212,0 Mio. € in 2019. Das **Adjusted EBITDA Value-add** stieg im Neunmonatszeitraum um 21,4%; es lag im Neunmonatszeitraum 2019 bei 117,5 Mio. € im Vergleich zu 96,8 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2018.

Die EBITDA-Marge des Kerngeschäfts, ermittelt aus dem **Adjusted EBITDA Operations** (Summe aus Adjusted EBITDA Rental und Adjusted EBITDA Value-add abzüglich darin enthaltener Zwischengewinne) im Verhältnis zu den Mieteinnahmen im Konzern, entwickelte sich im Berichtszeitraum erneut positiv. Sie stieg von 74,3% (inklusive BUWOG) im Neunmonatszeitraum 2018 auf 76,3% im aktuellen Berichtszeitraum an.

Im 3. Quartal 2019 haben wir unsere selektive Verkaufsstrategie weiter fortgesetzt. Wir weisen im Segment Recurring Sales alle Geschäftsaktivitäten für den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) aus.

Im **Segment Recurring Sales** lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Neunmonatszeitraum 2019 mit 273,5 Mio. € 4,5% über dem Vergleichswert 2018 von 261,7 Mio. €; davon entfallen 190,1 Mio. € auf Verkäufe in Deutschland (9M 2018: 194,1 Mio. €) und 83,4 Mio. € auf Verkäufe in Österreich (9M 2018: 67,6 Mio. €). Im Neunmonatszeitraum 2019 privatisierten wir 1.893 Wohnungen (9M 2018: 1.992), davon 1.472 in Deutschland (9M 2018: 1.639) und 421 in Österreich (9M 2018: 353). Das Adjusted EBITDA Recurring Sales lag im Neunmonatszeitraum 2019 mit 69,1 Mio. € um 15,7% über dem Vergleichswert im Neunmonatszeitraum 2018 von 59,7 Mio. €. Der **Verkehrswert-Step-up** Recurring Sales lag im Berichtszeitraum 2019 mit 41,4% über dem Vergleichswert von 37,1% in 2018.

Außerhalb des Segments Recurring Sales haben wir im Neunmonatszeitraum 2019 im Rahmen der Bestandsbereinigung 1.679 Wohneinheiten aus dem Portfolio **Non-core Disposals** (9M 2018: 7.665) mit Gesamterlösen von 106,2 Mio. € (9M 2018: 411,8 Mio. €) veräußert. Der Verkehrswert-Step-up bei Non-core Disposals lag mit 15,2% leicht unter dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums von 16,3%.

Das **Segment Development** entwickelte sich im Neunmonatszeitraum 2019 erfolgreich. Der Vorjahresvergleich der im folgenden genannten Kennzahlen ist durch den Erwerb der BUWOG zum 31. März 2018 nur eingeschränkt möglich. Im Bereich **Development to sell** lagen die Erlöse aus der Veräußerung mit 194,9 Mio. € 58,6% über dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2018 von 122,9 Mio. €; davon

entfielen 92,4 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland und 102,5 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich. Der resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug 46,8 Mio. € (9M 2018: 15,1 Mio. €). Im Bereich **Development to hold** wurde im Berichtszeitraum ein Fair Value von 185,3 Mio. € (9M 2018: 65,1 Mio. €) realisiert; dieser entfiel mit 91,5 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (9M 2018: 33,1 Mio. €) und mit 93,8 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (9M 2018: 32,0 Mio. €). Der Rohertrag für Development to hold belief sich auf 33,1 Mio. € (9M 2018: 10,2 Mio. €). Das **Adjusted EBITDA** für das Segment Development lag im Neunmonatszeitraum 2019 bei 62,0 Mio. € (9M 2018: 17,5 Mio. €). Im Bereich Development to sell wurden im Neunmonatszeitraum 2019 insgesamt 515 Einheiten fertiggestellt (9M 2018: 365 Einheiten), davon 74 Einheiten in Deutschland (9M 2018: 61) und 441 Einheiten in Österreich (9M 2018: 304). Im Bereich Development to hold wurden insgesamt 840 Einheiten (9M 2018: 328 Einheiten) fertiggestellt, davon 440 in Deutschland (9M 2018: 147 Einheiten) und 400 Einheiten in Österreich (9M 2018: 181 Einheiten). Per Ende September 2019 sind rund 38.000 Einheiten in der Developmentpipeline enthalten.

Im Neunmonatszeitraum stieg die führende Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Kerngeschäfts, der **Group FFO**, im Wesentlichen akquisitionsbedingt um 10,7% von 842,7 Mio. € in 2018 auf 932,8 Mio. € in 2019 an. Maßgeblich trug dazu die positive Entwicklung des Adjusted EBITDA Total bei. Es stieg im Berichtszeitraum von 1.140,7 Mio. € um 16,7% auf 1.331,1 Mio. € an.

Die im **Adjusted EBITDA Total** eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Berichtszeitraum 2019 bei 36,5 Mio. € (9M 2018: 93,8 Mio. €). Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

Sondereinflüsse

in Mio. €	9M 2018	9M 2019	Veränderung in %	12M 2018
Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten*	69,4	20,1	-71,0	87,8
Abfindungen/Altersteilzeitprogramme	15,3	10,7	-30,1	18,3
Geschäftsmodelloptimierung/Entwicklung neuer Geschäftsfelder	9,2	1,6	-82,6	0,8
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	-0,1	4,1	-	-0,3
Summe Sondereinflüsse	93,8	36,5	-61,1	106,6

* Einschließlich Übernahmekosten sowie im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehende Einmalaufwendungen wie integrationsbedingte Personalmaßnahmen. Ausweis der Vorjahreszahlen gemäß aktueller Berichtsstruktur.

Überleitungsrechnungen

Das **Finanzergebnis** änderte sich von -296,5 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2018 auf -354,9 Mio. € in 2019. Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO wie folgt ab:

Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

in Mio. €	9M 2018	9M 2019	Veränderung in %	12M 2018
Erträge aus Ausleihungen	1,7	1,4	-17,6	2,2
Zinserträge	3,7	3,0	-18,9	6,8
Zinsaufwendungen	-301,9	-359,3	19,0	-449,1
Finanzergebnis*	-296,5	-354,9	19,7	-440,1
Anpassungen:				
Transaktionskosten	9,7	27,8	>100	14,2
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	5,8	24,7	>100	8,4
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	6,6	-21,9	-	14,9
Derivate	2,3	39,8	>100	14,3
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	6,4	7,3	14,1	9,1
Zinsabgrenzungen	58,9	-8,3	-	43,4
Zinsen auf Steuern Vorjahre	-	-	-	20,3
Sonstige Effekte	11,6	5,7	-50,9	13,5
Zinszahlungssaldo	-195,2	-279,8	43,3	-302,0
Korrektur Zinsabgrenzungen/IFRS 16 Leasing	-58,9	13,7	-	-43,4
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	14,0	1,2	-91,4	14,0
Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern	2,4	-0,7	-	2,6
Zinsaufwand FFO	-237,7	-265,6	11,7	-328,8

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

Im Neunmonatszeitraum 2019 lag der Zinsaufwand FFO mit -265,6 Mio. € um 11,7 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von -237,7 Mio. €, im Wesentlichen aufgrund der 100 %-Fremdfinanzierung der BUWOG-Akquisition am Ende des 1. Quartals 2018.

Das **Periodenergebnis** für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2019 beträgt 63,4 Mio. € im Vergleich zu 1.399,0 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2018. Maßgeblich haben dazu im Neunmonatszeitraum 2019 die Wertberichtigungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 2.103,5 Mio. € (9M 2018: 0,0 Mio. €) beigetragen. Gegenläufig wirkte sich das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties mit 2.283,3 Mio. € (9M 2018: 1.386,7 Mio. €) aus.

Überleitung Periodenergebnis/Group FFO

in Mio. €	9M 2018	9M 2019	Veränderung in %	12M 2018
Periodenergebnis	1.399,0	63,4	-95,5	2.402,8
Finanzergebnis*	296,5	354,9	19,7	440,1
Ertragsteuern	728,8	941,3	29,2	1.471,5
Abschreibungen	37,8	2.157,9	>100	737,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-1.386,7	-2.283,3	64,7	-3.517,9
= EBITDA IFRS	1.075,4	1.234,2	14,8	1.534,4
Sondereinflüsse	93,8	36,5	-61,1	106,6
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-0,2	3,8	-	-0,5
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-14,0	-1,2	-91,4	-14,0
Sonstiges (Non-core Disposals)	-51,0	-9,6	-81,2	-129,2
Zwischengewinne	26,5	34,3	29,4	38,8
Bewertungsergebnis Neubau/Development to hold	10,2	33,1	>100	18,7
= Adjusted EBITDA Total	1.140,7	1.331,1	16,7	1.554,8
Zinsaufwand FFO**	-237,7	-265,6	11,7	-328,8
Laufende Ertragsteuern FFO	-23,5	-43,1	83,4	-36,5
Konsolidierung	-36,8	-89,6	>100	-57,5
= Group FFO	842,7	932,8	10,7	1.132,0
Group FFO pro Aktie in €***	1,63	1,72	5,5	2,18

* Ohne Erträge aus Beteiligungen.

** Inkl. Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen.

*** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.09.2018: 518.077.934, 30.09.2019: 542.273.611 und 31.12.2018: 518.077.934.

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2018		30.09.2019	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	47.639,6	96,5	48.723,6	95,8
Kurzfristige Vermögenswerte	1.748,0	3,5	2.141,1	4,2
Aktiva	49.387,6	100,0	50.864,7	100,0
Eigenkapital	19.664,1	39,8	19.824,3	39,0
Langfristige Schulden	25.577,8	51,8	28.013,9	55,1
Kurzfristige Schulden	4.145,7	8,4	3.026,5	5,9
Passiva	49.387,6	100,0	50.864,7	100,0

Das **Gesamtvermögen** des Konzerns stieg im Vergleich zum 31. Dezember 2018 von 49.387,6 Mio. € um 1.477,1 Mio. € auf 50.864,7 Mio. €. Dies resultiert zu einem wesentlichen Teil aus der Erhöhung der Investment Properties von

43.490,9 Mio. € um 3.733,7 Mio. € auf 47.224,6 Mio. €, wovon sich 2.258,7 Mio. € aus der Immobilienbewertung (davon 2.056,2 Mio. € in Deutschland) ergeben. Gegenläufig wirkt die Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts in

Höhe von 2.103,5 Mio. €. Diese Wertminderung ist ein Ergebnis der aufgrund der Werterhöhung der Immobilienbestände im 2. Quartal 2019 sowie der Überarbeitung der Regionalstruktur im 3. Quartal 2019 durchgeführten Werthaltigkeitstests. Weiterhin verringern sich die langfristigen Vermögenswerte durch den Verkauf der Anteile an der Deutsche Wohnen SE um 672,8 Mio. €. Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich im Wesentlichen durch einen Anstieg der liquiden Mittel um 609,7 Mio. €. Geschäfts- oder Firmenwerte sowie Markenrechte betragen 1,6 % des Gesamtvermögens.

Zum 30. September 2019 betrug der **Gross Asset Value (GAV)** des Immobilienvermögens 48.015,4 Mio. €, dies entspricht 94,4 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 44.226,9 Mio. € oder 89,6 % zum Jahresende 2018.

Der Anstieg des **Eigenkapitals** von 19.664,1 Mio. € um 160,2 Mio. € auf 19.824,3 Mio. € resultiert insbesondere aus den durchgeführten Kapitalerhöhungen im Mai und Juni 2019 in Höhe von insgesamt 1.080,4 Mio. € (nach Abzug von Transaktionskosten). Gegenläufig wirkte die Dividendenausschüttung in Höhe von 746,0 Mio. €.

Die **Eigenkapitalquote** beträgt damit 39,0 % im Vergleich zu 39,8 % am Jahresende 2018.

Die **Schulden** stiegen von 29.723,5 Mio. € um 1.316,9 Mio. € auf 31.040,4 Mio. € an. Dabei stieg die Summe der originären Finanzschulden um 369,6 Mio. € an, im Wesentlichen bedingt durch den Ankauf eines Immobilienportfolios in Schweden. Darüber hinaus erhöhten sich die Schulden um 828,4 Mio. € durch den Anstieg der latenten Steuern infolge der Aufwertung des Immobilienbestandes. Der Verschuldungsgrad in Sinne des Loan-to-Value beträgt zum 30. September 2019 40,3 %.

Net Asset Value

Vonovia orientiert sich bei der Darstellung des Net Asset Value (NAV) an den Verlautbarungen der EPRA (European Public Real Estate Association). Zum Ende des 3. Quartals 2019 lag der EPRA NAV mit 27.256,4 Mio. € um 4,4 % über dem Wert zum Jahresende 2018 von 26.105,0 Mio. €. Der EPRA NAV pro Aktie entwickelte sich von 50,39 € Ende 2018 auf 50,26 € zum Ende des 3. Quartals 2019. Der Adjusted NAV lag mit 26.525,8 Mio. € Ende des 3. Quartals 2019 um 14,0 % über dem Wert von 23.262,6 Mio. € zum Jahresende 2018. Dies entspricht einem Anstieg des Adjusted NAV pro Aktie von 44,90 € Ende 2018 auf 48,92 € zum Ende des 3. Quartals 2019.

Nettovermögensdarstellung (NAV)

in Mio. €	31.12.2018	30.09.2019	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	17.880,2	18.123,7	1,4
Latente Steuern auf Investment Properties	8.161,1	9.055,1	11,0
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	87,2	106,5	22,1
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-23,5	-28,9	23,0
EPRA NAV	26.105,0	27.256,4	4,4
Goodwill	-2.842,4	-730,6	-74,3
Adjusted NAV	23.262,6	26.525,8	14,0
EPRA NAV pro Aktie in €**	50,39	50,26	-0,2
Adjusted NAV pro Aktie in €**	44,90	48,92	8,9

* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

** Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 31.12.2018: 518.077.934, 30.09.2019: 542.273.611.

Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden kontinuierlich überprüft. Aufgrund der im 1. Halbjahr 2019 bereits erkennbaren bundesweiten Marktdynamik wurde für die am stärksten betroffenen Standorte, insge-

samt rund zwei Drittel des Portfolios, eine neue Bewertung veranlasst. Diese führte zum 30. Juni 2019 zu einem Ergebnis aus Bewertung in Höhe von 2.258,7 Mio. €.

Aufgrund der besonderen Datenlage zum schwedischen Immobilienmarkt war es möglich, für den Stichtag 30. September 2019 einen validen Wert der relevanten Parameter

für die Immobilienbewertung des schwedischen Bestandes abzuleiten. Der daraus resultierende Bewertungseffekt für den Zeitraum 1. Juli bis 30. September 2019 in Höhe von 9,2 Mio. € (3. Quartal 2018: 11,3 Mio. €) wurde zum 30. September 2019 erfasst.

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. Juli bis 30. September 2019 ein Bewertungseffekt in Höhe von 15,4 Mio. € (3. Quartal 2018: 7,5 Mio. €).

Der Berliner Senat hat im Juni 2019 Eckpunkte für einen sogenannten Mietendeckel beschlossen, wodurch das Mietniveau in Berlin mit wenigen Ausnahmen für fünf Jahre fixiert werden soll. Am 22. Oktober 2019 wurde ein entsprechender Gesetzesentwurf vorgelegt, der allerdings noch durch das Abgeordnetenhaus von Berlin beschlossen werden muss. Derzeit ist die Verfassungskonformität des geplanten Gesetzes unklar; eindeutige Marktreaktionen auf die angestrebte Gesetzgebung in Berlin sind bisher nicht festzustellen. Zum Quartalsabschluss sind Auswirkungen auf die Verkehrswerte nicht erkennbar.

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2018.

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	9M 2018	9M 2019
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	876,0	1.131,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.781,1	-393,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.146,2	-128,2
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	241,1	609,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	266,2	547,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	507,3	1.157,4

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** ist von 876,0 Mio. € für die ersten neun Monate 2018 auf 1.131,6 Mio. € für die ersten neun Monate 2019 angestiegen. Die Steigerung ist im Wesentlichen auf die Verbesserung des operativen Ergebnisses zurückzuführen.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für die ersten neun Monate 2019 eine Nettoauszahlung in Höhe von -393,7 Mio. €. Darin enthalten ist eine Einzahlung aus dem Verkauf der Anteile an der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 698,1 Mio. €. Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties betragen -1.576,3 Mio. €. Darin enthalten ist der Ankauf eines schwedischen Immobilienportfolios für einen Kaufpreis von 407,1 Mio. €. Gegenläufig konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 559,6 Mio. € vereinnahmt werden. Der Vorjahreszeitraum war wesentlich geprägt durch die Nettokaufpreiszahlungen für die Anteile der BUWOG und der Victoria Park in Höhe von insgesamt 3.389,5 Mio. €.

Im Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** sind Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von -2.916,7 Mio. € sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 3.323,9 Mio. € enthalten. Auszahlungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf 77,4 Mio. €. Die Zinszahlungen in den ersten neun Monaten 2019 betragen -284,4 Mio. €. Darüber hinaus enthält der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit Auszahlungen für den Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen in Höhe von -491,1 Mio. €, im Wesentlichen für den Erwerb aller restlichen BUWOG-Anteile sowie die Ausübung der Kaufoptionen für Aktien an Victoria Park.

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug 609,7 Mio. €.

Finanzierung

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet gemäß Veröffentlichung vom 8. Mai 2019 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+**.

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 Luxembourg (CSSF) zu genehmigen.

Die Vonovia Finance B.V. hat zum Stichtag 30. September 2019 insgesamt ein Volumen in Höhe von 12,8 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 12,7 Mrd. € unter dem EMTN-Programm. Mit Wirkung zum 29. Januar 2019 wurde im Rahmen des EMTN-Programms eine Anleihe mit einem Nominalvolumen in Höhe von 500 Mio. € und einem Kupon von 1,800 % und mit einer Laufzeit bis zum 29. Juni 2025 platziert. Der erste Zinszahlungstermin war der 29. Juni 2019.

Vonovia hat über ihre niederländische Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. am 16. September 2019 zwei Anleihen über jeweils 500 Mio. € begeben. Die Emission der beiden Anleihen erfolgte zu einem Kupon von 0,50 % und einer Laufzeit von 10 Jahren bzw. einem Kupon von 1,125 % und einer Laufzeit 15 Jahren.

Im Januar 2019 hat Vonovia über Ihre Tochtergesellschaften SÜDOST WOBA DRESDEN GMBH und WOHNBAU NORDWEST GmbH einen Kredit über 500 Mio. € mit der Deutschen Pfandbriefbank AG und der Landesbank Baden-Württemberg mit einer Laufzeit von 10 Jahren abgeschlossen, der durch ein Immobilienportfolio in Dresden besichert ist.

Im Januar 2019 hat Vonovia einen bestehenden Darlehensvertrag der BUWOG in Höhe von 461,8 Mio. € mit der Berlin-Hannoverschen Hypothekenbank und der Hessischen Landesbank übernommen, der bisher als Hypothekendarlehen der BUWOG ausgewiesen war und nun nach Übernahme separat als Portfoliofinanzierung dargestellt wird. Der Darlehensvertrag war ursprünglich zwischen dem Banken-

konsortium und einer österreichischen Tochtergesellschaft der damaligen BUWOG Group GmbH geschlossen.

Victoria Park hat alle Anleihegläubiger am 17. Juni 2019 informiert und mit Stichtag 10. Juni 2019 die Unternehmensanleihe (Bond Schweden) über 58,5 Mio. € formgerecht zurückgezahlt.

Vonovia hat am 8. April 2019 die durch die Vonovia Finance B.V. ausgegebene nachrangige Schuldverschreibung (Hybrid) über 700 Mio. € vollständig zurückgezahlt.

Am 25. Juli 2019 hat Vonovia die durch die Vonovia Finance B.V. ausgegebene nachrangige Schuldverschreibung (Bond) über 600 Mio. € vollständig zurückgezahlt.

Im September 2019 hat Vonovia über ihre niederländische Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. einen Kredit über 168 Mio. € mit einer Laufzeit von 10 Jahren abgeschlossen, der durch ein Immobilienportfolio in Berlin und Hamburg besichert ist.

Durch Anleihenrückkäufe im September 2019 über die Vonovia Finance B.V. konnte die im Dezember 2020 fällige Anleihe um 498,3 Mio. € auf 751,7 Mio. € und die im März 2020 fällige Anleihe um 199,4 Mio. € auf 300,6 Mio. € reduziert werden.

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 30. September 2019 wie folgt dar:

Fälligkeitsstruktur

in Mio. €



Im Zusammenhang mit der Emission von unbesicherten Anleihen durch die Vonovia Finance B.V. hat sich Vonovia zur Einhaltung folgender – marktüblicher – Finanzkennzahlen verpflichtet:

- > Limitations on Incurrence of Financial Indebtedness
- > Maintenance of Consolidated Coverage Ratio
- > Maintenance of Total Unencumbered Assets

Auch für die bestehenden strukturierten gesicherten Finanzierungen bestehen die Zusicherungen zur Einhaltung bestimmter marktüblicher Finanzkennzahlen. Die etwaige Nichteinhaltung der vereinbarten Finanzkennzahlen könnte den Liquiditätsstatus negativ beeinflussen.

Zum Stichtag stellt sich der LTV (Loan to Value) wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2018	30.09.2019	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	20.136,0	20.505,6	1,8
Fremdwährungseffekte	-33,5	-45,4	35,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-547,7	-1.157,4	>100
Net Debt	19.554,8	19.302,8	-1,3
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-256,7	-10,4	-95,9
Bereinigtes Net Debt	19.298,1	19.292,4	-0,0
Verkehrswert des Immobilienbestandes	44.239,9	47.763,9	8,0
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	800,3	144,0	-82,0
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestandes	45.040,2	47.907,9	6,4
LTV	42,8 %	40,3 %	-2,5 pp

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtsstichtag eingehalten.

in Mio. €	31.12.2018	30.09.2019	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	20.136,0	20.505,6	1,8
Summe Aktiva	49.387,6	50.864,7	3,0
LTV Bond Covenants	40,8 %	40,3 %	-0,5 pp

Geschäftsausblick

Für Vonovia waren die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2019 insgesamt sehr erfolgreich. Wir konnten unsere Unternehmensstrategie konsequent fortsetzen. Alle Geschäftssegmente entwickelten sich positiv.

Wir gehen davon aus, dass sich diese positive Entwicklung im Geschäftsjahr 2019 weiter fortführen lässt und dass wir unsere Prognoseziele erreichen werden. Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung im deutschen, österreichischen und schwedischen Wohnungsmarkt erwarten wir eine weitere Wertsteigerung unserer Investment Properties und damit auch einen moderaten Anstieg des Adjusted NAV pro Aktie. Erste vorläufige Indikationen lassen einen Effekt aus der Bewertung der Investment Properties sowie der Aktivierung von Modernisierungskosten zwischen insgesamt etwa 2,1 Mrd. € bis 2,8 Mrd. € im Vergleich zum 30. Juni 2019 erwarten. Maßgebliche Effekte bedingt durch die derzeitige Diskussion über Mietendeckel erwarten wir aktuell nicht.

Unsere aktuelle Prognose für 2019 und der Ausblick 2020 basieren auf der für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung, die Akquisition Hembla sowie mögliche Chancen und Risiken berücksichtigt. Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen. Diese sind im Kapitel Chancen und Risiken im Konzernlagebericht des Geschäftsberichts 2018 beschrieben. Die Prognose wurde in Übereinstimmung mit den im Jahresabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen und den im Lagebericht an anderer Stelle beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen.

Unsere aktuelle Prognose für das Geschäftsjahr 2019 und der Ausblick für 2020 für die bedeutsamen Leistungskennzahlen wurde in Übereinstimmung mit den im

Quartalsabschluss 2019 angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen/-vorschriften aktualisiert, inkl. Erstanwendung IFRS 16:

	Ist 2018	Prognose 2019	Letzte Prognose 2019 Quartalsmitteilung H1 2019	Aktuelle Prognose 2019 Quartalsmitteilung Q3 2019	Ausblick 2020
Adjusted NAV pro Aktie	44,90 €	ausgesetzt	ausgesetzt	51,50-53,00 €	ausgesetzt
Adjusted EBITDA Total	1.554,8 Mio. €	1.650-1.700 Mio. €	1.700-1.750 Mio. €	oberes Ende 1.700-1.750 Mio. €	1.875-1.925 Mio. €
Group FFO	1.132,0 Mio. €	1.140-1.190 Mio. €	1.165-1.215 Mio. €	oberes Ende 1.165-1.215 Mio. €	1.275-1.325 Mio. €
Group FFO pro Aktie*	2,18 €	2,20-2,30 €	2,15-2,24 €	oberes Ende 2,15-2,24 €	ausgesetzt
Customer Satisfaction Index (CSI)	Rückgang um 2,6 %	Leicht über Vorjahr	Einstelliger Prozentwert unter Vorjahr	Einstelliger Prozentwert unter Vorjahr	Leicht über Vorjahr
Mieteinnahmen Rental	1.894,2 Mio. €	2.020-2.070 Mio. €	2.020-2.070 Mio. €	-2.040 Mio. €	-2.300 Mio. €
Organische Mietsteigerung	4,4 %	Steigerung um ~4,4 %	Steigerung um ~4,4 %	Steigerung um ~4,0 %	Steigerung um ~4,0 %
Instandhaltung inkl. substanzwahrende Investitionen	430,4 Mio. €	-	-	-	-
Modernisierung und Neubau	1.139,0 Mio. €	1.300-1.600 Mio. €	1.300-1.600 Mio. €	-1.400 Mio. €	1.300-1.600 Mio. €
Anzahl verkaufter Einheiten Recurring Sales	2.818	~ 2.500	~ 2.500	~ 2.500	~ 2.500
Step-up Recurring Sales	35,5 %	~ 30 %	~ 30 %	> 30 %	~ 30 %
Anzahl verkaufter Einheiten Non-core Disposals	12.284	-	-	-	-
Step-up Non-core Disposals	23,0 %	-	-	-	-

* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

Bochum, den 28. Oktober 2019

Der Vorstand

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

20	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
21	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
22	Konzernbilanz
24	Konzern-Kapitalflussrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.09.2018	01.01.- 30.09.2019	01.07.- 30.09.2018	01.07.- 30.09.2019
Erlöse aus der Vermietung	1.954,8	2.101,3	696,2	704,4
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	39,7	52,5	15,4	17,3
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.994,5	2.153,8	711,6	721,7
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	673,6	379,7	287,2	153,0
Buchwert der veräußerten Immobilien	-592,6	-327,4	-252,1	-132,7
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	48,0	38,1	13,4	11,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	129,0	90,4	48,5	31,4
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	122,9	194,9	49,4	70,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-107,8	-148,1	-47,2	-52,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	15,1	46,8	2,2	17,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	1.386,7	2.283,3	13,8	24,6
Aktivierete Eigenleistungen	433,3	500,6	177,6	190,7
Materialaufwand	-993,4	-1.070,3	-366,1	-377,2
Personalaufwand	-360,5	-392,6	-123,6	-127,3
Abschreibungen und Wertminderungen	-37,8	-2.157,9	-14,5	-222,0
Sonstige betriebliche Erträge	81,3	77,2	34,1	25,3
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-14,4	-21,9	-4,4	-12,0
Gewinne aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten	1,5	5,2	0,2	4,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-233,0	-163,0	-98,1	-52,8
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	0,1	-2,2	0,3	0,2
Finanzerträge	27,3	14,6	0,5	2,0
Finanzaufwendungen	-301,9	-359,3	-101,0	-122,6
Ergebnis vor Steuern	2.127,8	1.004,7	281,1	103,1
Ertragsteuern	-728,8	-941,3	-82,1	-165,0
Periodenergebnis	1.399,0	63,4	199,0	-61,9
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Vonovia	1.323,1	27,5	179,7	-71,2
Hybridkapitalgeber von Vonovia	22,4	22,4	7,6	7,6
Nicht beherrschende Anteilseigner	53,5	13,5	11,7	1,7
Ergebnis pro Aktie (verwässert und unverwässert) in €	2,64	0,05	0,38	-0,13

Konzern- Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.09.2018	01.01.- 30.09.2019	01.07.- 30.09.2018	01.07.- 30.09.2019
Periodenergebnis	1.399,0	63,4	199,0	-61,9
Cashflow Hedges				
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	1,1	4,1	5,0	10,1
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	2,0	-1,3	-0,8	-3,3
Realisierte Gewinne/Verluste	1,7	-1,5	1,4	-6,9
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	-0,6	2,8	-0,5	3,0
Summe	4,2	4,1	5,1	2,9
Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung				
Änderungen der Periode	11,1	-36,7	13,0	-9,1
Realisierte Gewinne/Verluste	-0,8	-	-0,8	-
Summe	10,3	-36,7	12,2	-9,1
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können	14,5	-32,6	17,3	-6,2
EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis				
Änderungen der Periode	81,8	30,5	-1,3	-
Steuern auf Änderungen der Periode	-1,3	-0,4	-0,3	-
Summe	80,5	30,1	-1,6	-
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen				
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	7,4	-88,5	7,4	-39,7
Steuereffekt	-2,4	29,3	-2,4	13,1
Summe	5,0	-59,2	5,0	-26,6
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	85,5	-29,1	3,4	-26,6
Sonstiges Ergebnis	100,0	-61,7	20,7	-32,8
Gesamtergebnis	1.499,0	1,7	219,7	-94,7
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Vonovia	1.422,0	-31,8	199,3	-104,5
Hybridkapitalgeber von Vonovia	22,4	22,4	7,6	7,6
Nicht beherrschende Anteilseigner	54,6	11,1	12,8	2,2

Konzernbilanz

Aktiva

in Mio. €	31.12.2018	30.09.2019
Immaterielle Vermögenswerte	2.943,2	833,5
Sachanlagen	250,4	336,8
Investment Properties	43.490,9	47.224,6
Finanzielle Vermögenswerte	888,8	258,1
Sonstige Vermögenswerte	12,2	16,5
Latente Steueransprüche	54,1	54,1
Langfristige Vermögenswerte	47.639,6	48.723,6
Vorräte	8,8	8,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	493,1	265,4
Finanzielle Vermögenswerte	0,8	5,8
Sonstige Vermögenswerte	114,4	169,0
Laufende Ertragsteueransprüche	170,2	119,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	547,7	1.157,4
Immobilienvorräte	307,1	311,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	105,9	104,2
Kurzfristige Vermögenswerte	1.748,0	2.141,1
Summe Aktiva	49.387,6	50.864,7

Passiva

in Mio. €	31.12.2018	30.09.2019
Gezeichnetes Kapital	518,1	542,3
Kapitalrücklage	7.183,4	8.237,9
Gewinnrücklagen	9.942,0	9.400,5
Sonstige Rücklagen	236,7	- 57,0
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	17.880,2	18.123,7
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber	1.001,6	1.031,5
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia und der Hybridkapitalgeber	18.881,8	19.155,2
Nicht beherrschende Anteile	782,3	669,1
Eigenkapital	19.664,1	19.824,3
Rückstellungen	616,7	692,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4,4	2,7
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	17.437,5	18.638,1
Derivate	69,8	99,2
Verbindlichkeiten aus Leasing	94,7	422,5
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	24,2	23,2
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	56,1	47,2
Sonstige Verbindlichkeiten	42,5	28,2
Latente Steuerschulden	7.231,9	8.060,3
Langfristige Schulden	25.577,8	28.013,9
Rückstellungen	450,5	479,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	239,1	222,6
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	2.698,5	1.867,5
Derivate	41,4	44,9
Verbindlichkeiten aus Leasing	4,7	25,6
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	9,0	7,0
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	104,7	119,1
Sonstige Verbindlichkeiten	597,8	260,7
Kurzfristige Schulden	4.145,7	3.026,5
Schulden	29.723,5	31.040,4
Summe Passiva	49.387,6	50.864,7

Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01.-30.09.2018	01.01.-30.09.2019
Periodenergebnis	1.399,0	63,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-1.386,7	-2.283,3
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-48,0	-38,1
Abschreibungen und Wertminderungen	37,8	2.157,9
Zinsaufwendungen/-erträge	296,4	354,9
Ertragsteuern	728,8	941,3
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties	-81,0	-52,3
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten	0,6	0,2
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0,7	1,9
Veränderung des Nettoumlaufvermögens	-21,0	-7,4
Ertragsteuerzahlungen	-50,6	-6,9
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	876,0	1.131,6
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	643,4	559,6
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten	3,8	696,5
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-947,5	-1.576,3
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte	-96,2	-78,1
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel	-3.389,5	-
Zinseinzahlungen	4,9	4,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.781,1	-393,7

in Mio. €	01.01.-30.09.2018	01.01.-30.09.2019
Kapitaleinzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien (einschließlich Agio)	995,8	744,2
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE und nicht beherrschende Anteilseigner	-385,6	-409,5
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	4.465,3	3.323,9
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	-1.389,2	-2.916,7
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-	-17,2
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	-51,2	-41,2
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten	-15,8	-36,2
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Abgang von nicht beherrschenden Anteilen	-289,2	-491,1
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Unternehmen	16,2	-
Zinsauszahlungen	-200,1	-284,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.146,2	-128,2
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	241,1	609,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	266,2	547,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende*	507,3	1.157,4

* Davon mit Verfügungsbeschränkungen 72,9 Mio. € (30.09.2018: 87,8 Mio. €).

Bestandsinformationen

Vonovia bewirtschaftet zum 30. September 2019 einen eigenen Immobilienbestand mit einem Verkehrswert von 47,8 Mrd. €. Unsere Wohnungen befinden sich überwiegend in Regionen mit positiven wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungsperspektiven.

Portfoliostruktur

30.09.2019	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m ²)**
	(in Mio. €)	(in €/m ²)			
Strategic	37.072,2	1.802	323.641	2,7	6,70
Operate	9.313,1	1.794	75.209	2,5	6,96
Invest	27.759,1	1.805	248.432	2,8	6,62
Recurring Sales	3.737,8	1.927	28.321	3,3	6,84
Non-core Disposals	504,1	1.299	4.242	7,5	6,32
Vonovia Deutschland	41.314,1	1.804	356.204	2,8	6,71
Vonovia Österreich	2.613,6	1.415	22.764	5,3	4,63
Vonovia Schweden	2.260,7	1.739	16.647	1,4	9,15
Gesamt	46.188,4	1.773	395.615	2,9	6,69

Um die Transparenz in der Darstellung des Portfolios zu erhöhen, gliedern wir unser Portfolio ergänzend nach **15 Regionalmärkten**. Dabei handelt es sich um Kernstädte und deren Umland, vor allem Metropolregionen. Mit diesen für Vonovia besonders relevanten Regionalmärkten nehmen wir eine Zukunftsperspektive ein und geben einen Überblick über unser strategisches Kernportfolio in Deutschland.

Verteilung des strategischen Wohnungsbestands nach Regionalmärkten

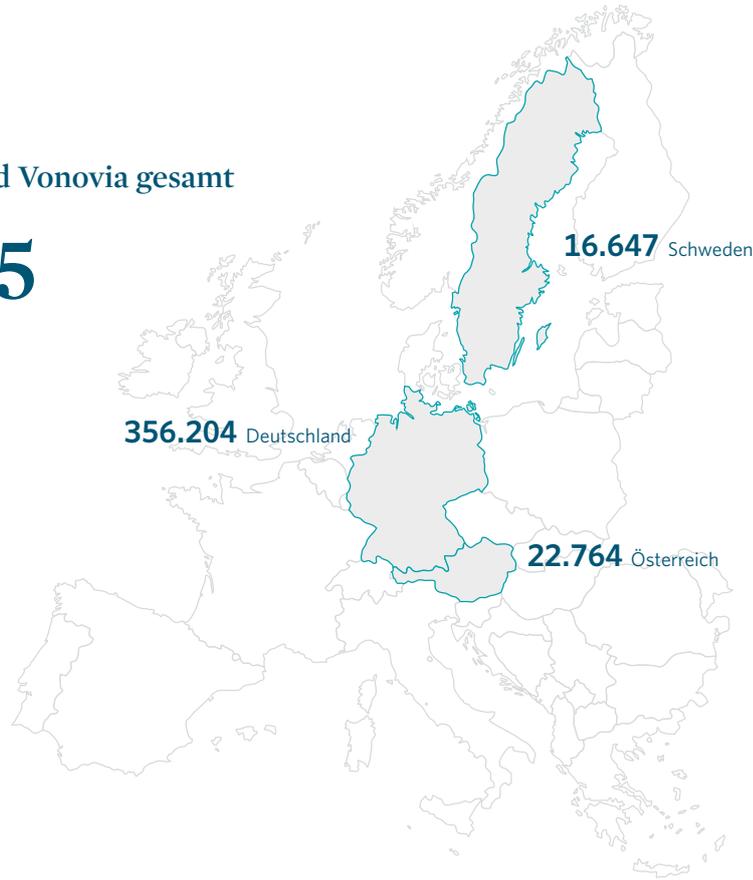
30.09.2019	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m ²)**
	(in Mio. €)	(in €/m ²)			
Regionalmarkt					
Berlin	7.201,6	2.601	42.029	1,5	6,78
Rhein-Main-Gebiet	4.201,5	2.355	27.491	1,8	8,23
Südliches Ruhrgebiet	3.646,2	1.349	43.405	3,6	6,09
Rheinland	3.633,6	1.852	28.784	2,5	7,16
Dresden	3.462,9	1.511	38.508	3,6	6,19
Hamburg	2.583,9	2.017	19.816	1,8	7,11
München	2.170,5	3.327	9.651	1,2	8,17
Kiel	2.064,0	1.481	23.372	2,3	6,29
Stuttgart	2.015,6	2.263	13.790	1,8	7,93
Hannover	1.790,9	1.709	16.297	3,1	6,64
Nördliches Ruhrgebiet	1.595,5	985	25.958	3,7	5,74
Bremen	1.150,4	1.555	11.856	3,7	5,81
Leipzig	913,7	1.470	9.188	4,1	6,05
Westfalen	878,8	1.409	9.494	3,4	6,09
Freiburg	635,7	2.281	4.039	1,9	7,40
Sonstige strategische Standorte	2.689,7	1.546	26.783	3,6	6,69
Gesamt strategische Standorte Deutschland	40.634,6	1.814	350.461	2,8	6,71

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 1.575,5 Mio. €, davon 471,2 Mio. € unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, 392,5 Mio. € Anlagen im Bau, 514,4 Mio. € Development und 197,4 Mio. € Sonstige.

** Darstellung nach landesspezifischer Definition.

Wohnungsbestand Vonovia gesamt

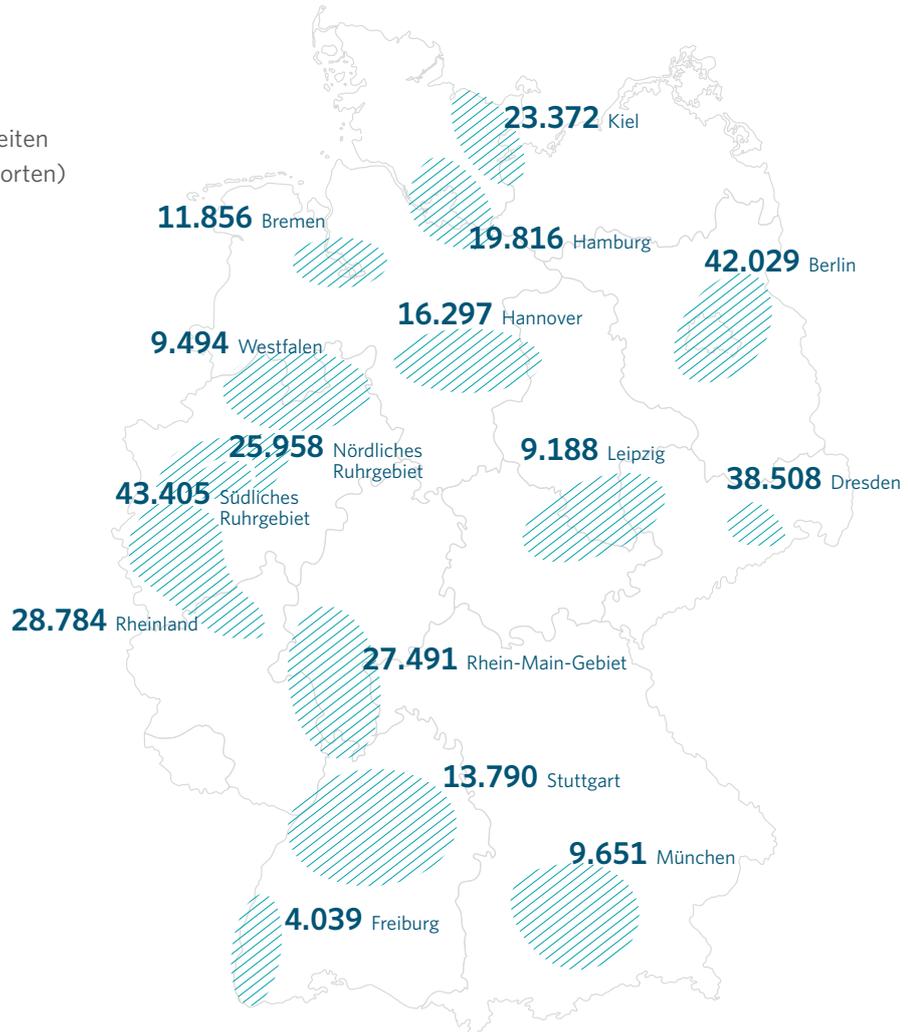
395.615



Wohnungsbestand nach Regionalmärkten

(einschließlich 26.783 Wohneinheiten
an sonstigen strategischen Standorten)

350.461



Finanzkalender

Kontakt

5. November 2019

Veröffentlichung des 9-Monats-Zwischenberichts 2019

5. März 2020

Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2019

5. Mai 2020

Veröffentlichung des 3-Monats-Zwischenberichts 2020

13. Mai 2020

Hauptversammlung

5. August 2020

Veröffentlichung des Halbjahres-Zwischenberichts 2020

4. November 2020

Veröffentlichung des 9-Monats-Zwischenberichts 2020

Vonovia SE

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

Ihre Ansprechpartner

Unternehmenskommunikation

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

Investor Relations

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

Hinweis

Der Zwischenbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Den Zwischenbericht finden Sie auf der Internetseite unter www.vonovia.de.

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

Disclaimer

Dieser Zwischenbericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2018 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Zwischenbericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Zwischenbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Vonovia SE dar.

Impressum

Herausgeber:
Der Vorstand der Vonovia SE

Konzept und Realisierung:
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Übersetzung:
EnglishBusiness AG, Hamburg

Stand: November 2019
© Vonovia SE, Bochum

