

Januar –
Juni

Halbjahres-
bericht
H1

KENNZAHLEN

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	H1 2018	H1 2019	Veränderung in %	12M 2018
Mieteinnahmen Rental	890,7	1.014,8	13,9	1.894,2
Adjusted EBITDA Rental	616,9	724,0	17,4	1.315,1
Adjusted EBITDA Value-add	54,4	75,7	39,2	121,2
Adjusted EBITDA Recurring Sales	34,9	42,4	21,5	79,1
Adjusted EBITDA Development	7,9	30,7	>100	39,4
Adjusted EBITDA Total	714,1	872,8	22,2	1.554,8
EBITDA IFRS	692,8	811,9	17,2	1.534,4
Group FFO	539,4	609,1	12,9	1.132,0
davon entfallen auf Anteilseigner von Vonovia	513,8	582,6	13,4	1.069,7
davon entfallen auf Hybridkapitalgeber von Vonovia	20,0	20,0	0,0	40,0
davon entfallen auf nicht beherrschende Anteilseigner	5,6	6,5	16,1	22,3
Group FFO pro Aktie in €	1,04	1,12	7,7	2,18
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	1.372,9	2.258,7	64,5	3.517,9
EBT	1.846,7	901,6	-51,2	3.874,3
Periodenergebnis	1.200,0	125,3	-89,6	2.402,8
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	513,5	774,8	50,9	1.132,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.158,7	-82,1	-97,4	-3.892,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.244,8	40,2	-98,8	3.041,5
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung	565,5	804,3	42,2	1.569,4
davon Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen	205,3	208,7	1,7	430,4
davon Modernisierung (inkl. Neubau)	360,2	595,6	65,4	1.139,0
Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €	30.06.2018	30.06.2019	Veränderung in %	31.12.2018
Verkehrswert des Immobilienbestands	41.732,3	47.449,0	13,7	44.239,9
Adjusted NAV	20.634,4	26.305,0	27,5	23.262,6
Adjusted NAV pro Aktie in €*	39,83	48,51	21,8	44,90
LTV in %	43,9	40,4	-3,5 pp	42,8
Nicht-finanzielle Kennzahlen	H1 2018	H1 2019	Veränderung in %	12M 2018
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	486.531	475.754	-2,2	480.102
davon eigene Wohnungen	403.926	396.739	-1,8	395.769
davon Wohnungen Dritter	82.605	79.015	-4,3	84.333
Anzahl erworbener Einheiten	63.444	2.556	-96,0	63.706
Anzahl verkaufter Einheiten	6.285	1.988	-68,4	15.102
davon Recurring Sales	1.200	1.234	2,8	2.818
davon Non-core Disposals	5.085	754	-85,2	12.284
Leerstandsquote in %	2,8	2,9	0,1 pp	2,4
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	6,36	6,64	4,4	6,52
Mietsteigerung organisch in %	4,1	4,0	-0,1 pp	4,4
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. Juni/31. Dezember)	9.685	10.024	3,5	9.923
EPRA Kennzahlen in Mio. €	30.06.2018	30.06.2019	Veränderung in %	31.12.2018
EPRA NAV	24.238,3	27.240,6	12,4	26.105,0
EPRA NAV pro Aktie in €*	46,79	50,23	7,4	50,39

* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.06.2018: 518.077.934, 30.06.2019: 542.273.611, 31.12.2018: 518.077.934.

ZUR AKTUELLEN DISKUSSION

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT – GESCHÄFTSENTWICKLUNG IM 1. HALBJAHR 2019

- 4 Im Überblick
- 6 Vonovia SE am Kapitalmarkt
- 9 Umfeldentwicklung
- 13 Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2019
- 23 Chancen und Risiken
- 24 Geschäftsausblick

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

- 26 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 27 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 28 Konzernbilanz
- 30 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 32 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 34 Konzernanhang

INFORMATIONEN

- 58 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
- 59 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 60 Bestandsinformationen
- 62 Finanzkalender, Kontakt

ZUR AKTUELLEN DISKUSSION

Anmerkungen zum geplanten Berliner Mietengesetz

Hintergrund

Anfang Juni wurde ein Eckpunktepapier für ein Berliner Mietengesetz veröffentlicht. Darin wurden im Wesentlichen die folgenden Punkte festgehalten:

- > Die Mieten für bestehende Mietverhältnisse und Neuvermietungen dürfen für fünf Jahre nicht erhöht werden.
- > Es soll eine allgemeingültige Mietobergrenze definiert werden.
- > Der Mietendeckel soll in ganz Berlin sowohl in laufenden Mietverhältnissen als auch bei der Wiedervermietung greifen. Ausgenommen sind nur Neubauten, sozial geförderte Wohnungen und wirtschaftliche Härtefälle.
- > Modernisierungumlagen, die eine Steigerung der Bruttowarmmiete von mehr als 0,50 € pro m² monatlich bewirken würden, sollen künftig grundsätzlich einer Genehmigung bedürfen.
- > Die behördlich zuständigen Stellen werden befugt, Vermietern eine zu hohe Miete zu untersagen und die Miete auf Antrag des Mieters auf die zulässige Höhe (Mietobergrenze) abzusenken.
- > Verstöße gegen den Mietendeckel sollen mit Geldbußen (bis 500.000 €) geahndet werden.

Das Eckpunktepapier wurde vom Berliner Senat am 18. Juni 2019 beschlossen und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist mit der Ausarbeitung eines Gesetzesentwurfes bis Ende August 2019 beauftragt worden. Nach aktueller Planung soll ein entsprechendes Gesetz am 11. Januar 2020 in Berlin in Kraft treten.

Problem und Lösung

Das geplante Berliner Mietengesetz ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass der Wohnungsmarkt in Berlin, wie auch in zahlreichen anderen Städten in Deutschland, gekennzeichnet ist durch eine steigende Nachfrage einerseits und ein zu geringes Angebot andererseits. Infolge dieses zunehmenden Ungleichgewichts steigen insbesondere die Neuvermietungsmieten. Viele Menschen haben die Sorge, dass sie sich steigende Mieten künftig nicht mehr leisten können und bei einem Wohnungswechsel keine geeignete Wohnung mehr finden.

Wir als Vonovia nehmen diese Sorgen sehr ernst und stellen uns der Verantwortung, bei geeigneten Lösungen aktiv mitzuwirken. Dabei bewegen wir uns mit einer Miete von durchschnittlich rund 6,68 € pro m² im bezahlbaren Segment und sind keineswegs der Preistreiber. Wir führen auch keine Luxusmodernisierungen durch und sprechen keine Eigenbedarfskündigungen aus. Mit den in unserem Geschäftsverständnis (<https://www.vonovia.de/geschaeftsverstaendnis>) beschriebenen Maßnahmen gehen wir in vielen Fällen sogar über die gesetzlichen Anforderungen hinaus. Und mit der allein für das laufende Jahr geplanten Fertigstellung von 1.500 bis 2.000 neuen Mietwohnungen sind wir einer der größten Bau-träger bundesweit.

Das geplante Berliner Mietengesetz läuft jedoch in eine völlig falsche Richtung. Es löst das eigentliche Problem von zu wenigen Wohnungen nicht, sondern verschlimmert es. Das Investitionsklima in Berlin wird sich weiter verschlechtern und die zukünftigen Neubauaktivitäten werden voraussichtlich zurückgehen. Darauf haben inzwischen selbst die städtischen Wohnungsgesellschaften in Berlin sowie die Genossenschaften hingewiesen.

Die tragfähige und nachhaltige Lösung des Problems besteht aber genau darin, mehr Wohnraum zu schaffen. Eine drastische Regulierung dieser Tragweite wird jedoch das Gegenteil bewirken und zudem dazu führen, dass sich die Gebäudesubstanz nicht verbessert, sondern tendenziell verschlechtert. Das widerspricht den Klimazielen und den erforderlichen CO₂-Einsparungen ebenso wie den notwendigen Investitionen in den altersgerechten Umbau und den dringend benötigten Neubau von Wohnungen.

Rechtliche Einschätzung

Wir halten das geplante Gesetz, gemessen an den bisher bekannten Eckpunkten, für verfassungswidrig, denn dem Land Berlin fehlt die erforderliche Gesetzgebungskompetenz. Der Bund hat mit dem im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelten Mietpreisrecht seine konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für das Bürgerliche Recht abschließend ausgeübt. Es zeigt sich, dass der Bund diesen Bereich auch weiterhin selbst regeln will, da zuletzt jüngst im Mai vom Bundesjustizministerium ein Gesetzesentwurf zur Verschärfung der Mietpreisbremse vorgelegt wurde.

Des Weiteren wäre ein derartiges Gesetz eine Verletzung der Eigentumsgarantie (Art. 14 GG) und dürfte gegen das von der Eigentumsgarantie erfasste Verbot der Verlustverursachung verstoßen. Darüber hinaus wäre es eine unverhältnismäßige Regelung: Das Gesetz ist nicht geeignet, Wohnraum für Einkommensschwache zu schaffen. Vermietet würde – bei Wohnungsknappheit – nach wie vor an den Zahlungskräftigeren. Dem Landesgesetzgeber stehen eine Fülle von alternativen, weniger in das Eigentumsrecht eingreifenden Instrumenten zur Verfügung (z. B. gezielte Maßnahmen zum beschleunigten Neubau bezahlbarer Wohnungen; gezielte Förderung einkommensschwacher Mietergruppen). Diese sogenannten „milderen Mittel“ müssen zuerst ausgeschöpft werden.

Trotz der verfassungsrechtlichen Bedenken gehen wir aktuell davon aus, dass das geplante Gesetz wie vom Senat vorgesehen voraussichtlich im Januar 2020 in Kraft treten wird. Inwieweit das ausformulierte Gesetz von den Eckpunkten abweichen könnte, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzen.

Keine wesentlichen Auswirkungen für Vonovia

Die finanziellen Auswirkungen eines Berliner Mietengesetzes auf Vonovia halten wir angesichts unseres vergleichsweise kleinen Portfolioanteils in Berlin (rund 10 % des Gesamtportfolios) und aufgrund von Kompensationsmöglichkeiten durch Reallokation von Investitionsmitteln auf andere Standorte für gering. Nach aktueller Einschätzung sehen wir keinen Grund, unsere Geschäftserwartung oder unsere Strategie zu ändern.

Zudem schätzen wir das Risiko, dass andere Bundesländer dem Beispiel von Berlin folgen und versuchen, ähnlich restriktive Mietengesetze zu erlassen, als äußerst gering ein. Auf unserer Investor-Relations-Website haben wir unter <https://investoren.vonovia.de/news> eine detaillierte Einschätzung dazu veröffentlicht.

Wie geht es weiter?

Wir sind der Überzeugung, dass das vom Berliner Senat geplante Mietengesetz gegen die Verfassung verstößt. Eine juristische Auseinandersetzung ist aber aller Voraussicht nach erst nach Verkündung des Gesetzes möglich.

Neben dem Verwaltungs- oder Zivilrechtsverfahren wäre auch ein abstraktes Normenkontrollverfahren gegen das geplante Gesetz vor dem Verfassungsgerichtshof in Berlin möglich. Hierfür müsste der Senat oder (mindestens) ein Viertel des Berliner Abgeordnetenhauses einen Antrag auf Überprüfung der Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes stellen. Eine weitere Möglichkeit wäre ein abstraktes Normenkontrollverfahren vor dem Bundesverfassungsgericht. Hierfür müsste die Bundesregierung, eine Landesregierung oder (mindestens) ein Viertel der Mitglieder des Deutschen Bundestages einen entsprechenden Antrag stellen.

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT - GESCHÄFTSENTWICKLUNG IM 1. HALBJAHR 2019

Im Überblick

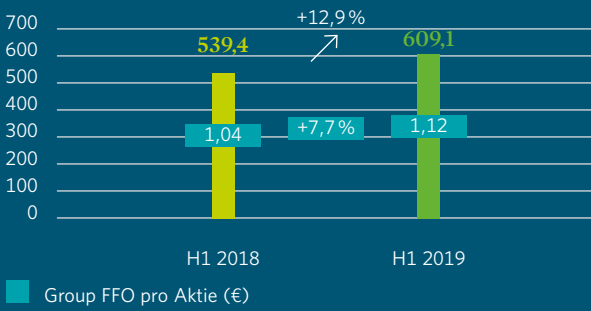
Vonovia startete erfolgreich in das Geschäftsjahr 2019. In den ersten sechs Monaten haben wir unsere bisherige Geschäftsstrategie unverändert fortgesetzt. Mit 595,6 Mio. € Investitionen in Modernisierung und Neubauprojekte im 1. Halbjahr 2019 ist das Investitionsprogramm weiterhin der wesentliche Treiber unseres organischen Wachstums. Unser Group FFO stieg akquisitionsbedingt von 539,4 Mio. € im 1. Halbjahr 2018 um 12,9 % auf 609,1 Mio. € im 1. Halbjahr 2019.

- 4 Im Überblick
- 6 Vonovia SE am Kapitalmarkt
- 9 Umfeldentwicklung
- 13 Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2019
- 23 Chancen und Risiken
- 24 Geschäftsausblick

Nachhaltige Ertragskraft weiter gesteigert

Group FFO

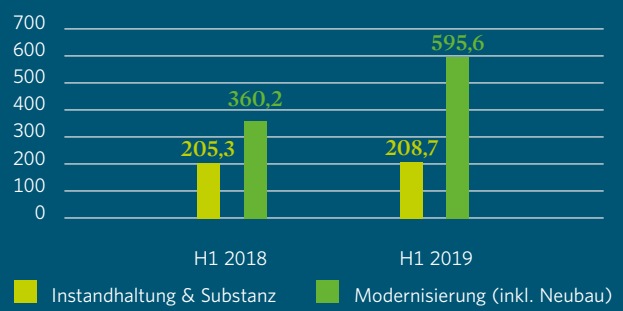
in Mio. €



Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung erneut ausgebaut

Investitionen

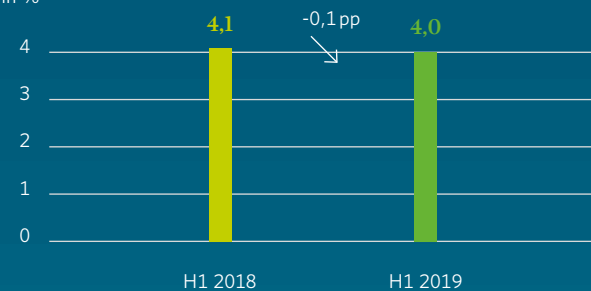
in Mio. €



Organisches Mietwachstum

Mietsteigerung organisch

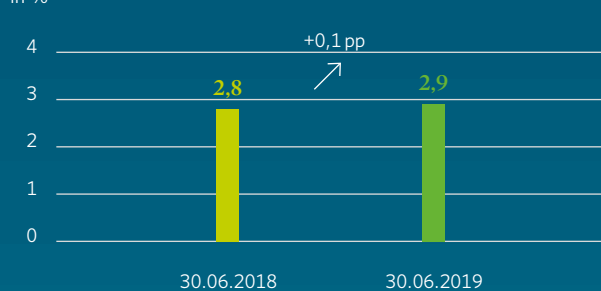
in %



Leerstand

Leerstandsquote

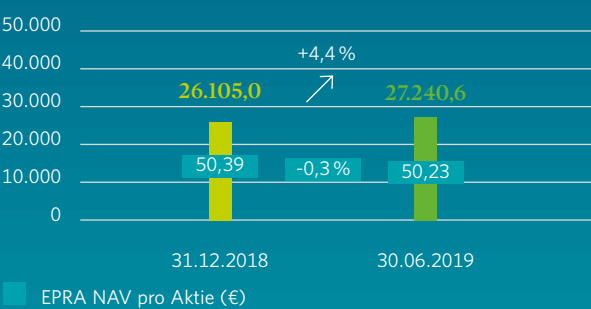
in %



Nettovermögen erhöht

EPRA NAV

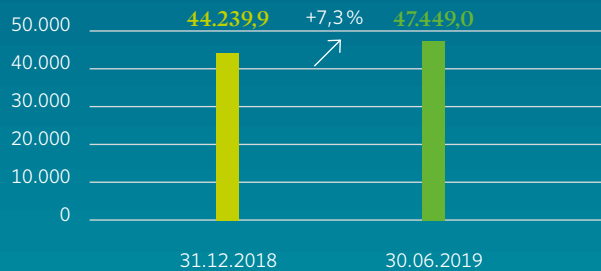
in Mio. €



Verkehrswert des Immobilienbestands

Verkehrswert des Immobilienbestands

in Mio. €



Vonovia SE am Kapitalmarkt

Die Vonovia Aktie

In den ersten sechs Monaten 2019 stieg der Aktienkurs der Vonovia Aktie um ca. 6% und beendete das 1. Halbjahr 2019 ähnlich wie der EPRA Europe Index, der mit einem Year-to-Date-Plus von 7% schloss. Insbesondere zwei externe Faktoren sehen wir als Treiber für die Aktienkursentwicklung an: Der Aktienkurs stieg im 1. Quartal 2019 deutlich, auch aufgrund der Entscheidung der EZB, die Leitzinsen bis mindestens zum Ende des Jahres nicht anzuheben. Die mit bis zu 23% positive Entwicklung des Vonovia 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. Unsere Stellungnahme zu den aktuellen Plänen der Berliner Regierung kann dem Kapitel „Zur aktuellen Diskussion“ sowie unserer Internetseite entnommen werden.

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

Da sich nur rund 10% unseres Portfolios in Berlin befinden, 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. Wir haben daher aktuell keinen Grund, unsere langfristige Sichtweise auf das Geschäft zu ändern.

Unserer Ansicht nach bleibt 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 das nach wie vor günstige Zinsumfeld.

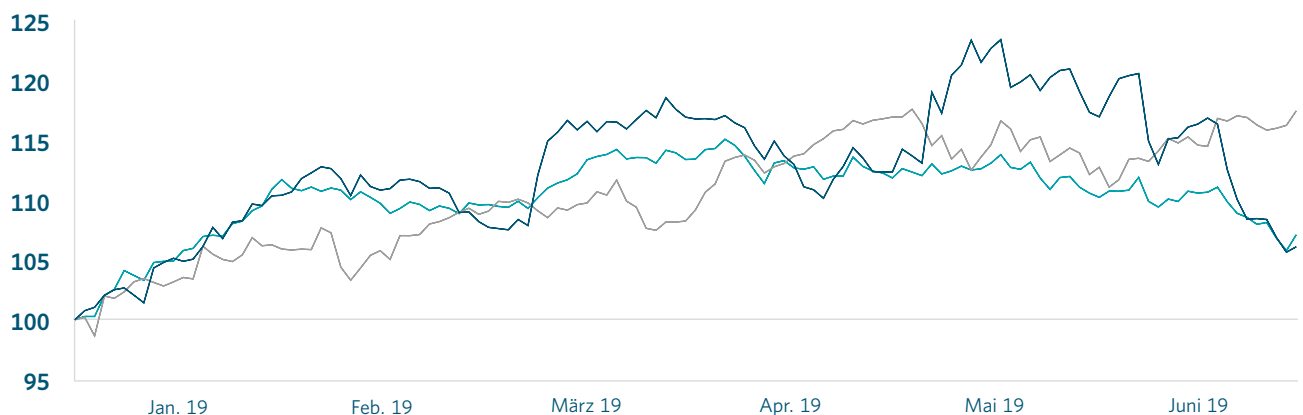
Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum Ende des 1. Halbjahres 2019 rund 22,8 Mrd. €.

Entwicklung des Aktienkurses

■ Vonovia SE ■ DAX ■ FTSE EPRA Europe

Quelle: FactSet

in %



Aktionärsstruktur

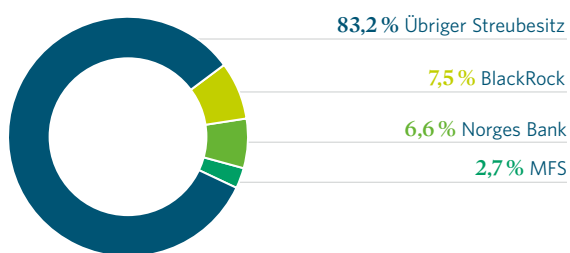
Das nachfolgende Diagramm zeigt die zuletzt von Aktionären gemeldeten Stimmrechte nach §§ 33, 34 WpHG, bezogen auf das aktuelle Grundkapital. Zu beachten ist, dass sich die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht gegenüber der Gesellschaft innerhalb der jeweiligen 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. Juni 2019 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 online 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. Juni 2019)



Investor-Relations-Aktivitäten

Die Vonovia SE pflegt einen transparenten und kontinuierlichen Dialog mit ihren Aktionären und potenziellen Investoren. Vonovia hat in den ersten sechs Monaten 2019 an insgesamt 13 Investorenkonferenztagen teilgenommen und 16 Roadshowtage an den wichtigsten europäischen, nord-amerikanischen und asiatischen 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>

Capital Markets Day

Der diesjährige Capital Markets Day fand am 5. Juni 2019 in Frankfurt am Main unter dem Motto „Embracing a smart world“ statt. 68 Analysten und Investoren konnten sich ein Bild davon machen, wie das Thema Digitalisierung bei Vonovia vorangetrieben wird, um die Kundenzufriedenheit zu verbessern und die Geschäftsprozesse effizienter zu gestalten. Näher betrachtet wurden die Themen „Digitalization around our assets“, „Digitalization around our customers“ and „Strategy execution in Southern Germany“. Abschließend konnten sich die Teilnehmer einen Eindruck von zwei Neubau-/Modernisierungsprojekten in der Frankfurter Innenstadt im Rahmen einer Property Tour verschaffen.

Hauptversammlung 2019

Die ordentliche Hauptversammlung der Vonovia SE fand am 16. Mai 2019 in Bochum statt. Alle Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit beschlossen, so auch der Vorschlag, 1,44 € pro Aktie als Dividende auszuschütten, je nach Wahl des Aktionärs als Bardividende oder in Form von Aktien. Für die Aktiendividende entschieden sich 45,75 % der Aktionäre. Dies entspricht einer Dividendenrendite von 3,6 %, bezogen auf den Schlusskurs der Aktie von 39,59 € zum Stichtag 28. Dezember 2018. Die Dividende für das Geschäftsjahr 2018 wurde aus dem steuerlichen Einlagekonto ausgeschüttet. Daher wurde die Dividende an die Aktionäre ohne Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag ausbezahlt.

Analysteneinschätzungen

Aktuell verfassen 29 internationale Analysten regelmäßig Studien über Vonovia (Stand: 30. Juni 2019). Zum 30. Juni 2019 lag der durchschnittliche Zielkurs bei 51,50 €. Es sprachen 71 % eine Kauf-Empfehlung, 25 % eine Halten-Empfehlung sowie lediglich 4 % eine Verkaufsempfehlung für die Aktie aus. Ein Broker hat zurzeit aufgrund von vergangenen Akquisitionen durch Vonovia die Coverage ausgesetzt.

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 (Prime Standard)
Indizes & Gewichtung: 30.06.2019	DAX (2,1%) Stoxx Europe 600 (0,3%) MSCI Germany (1,9%) GPR 250 World (1,7%) FTSE EPRA/NAREIT Europe Index (13,4%) GPTMS150 (2,6%)

Umfeldentwicklung

Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Deutschland

Im 1. Quartal 2019 zog laut dem Institut für Weltwirtschaft (IfW) die Wirtschaftsleistung mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,4 % solide an. Der Anstieg ist vor allem auf die gestiegenen privaten Konsumausgaben zurückzuführen. Insgesamt bleibt aber nach Einschätzung des Instituts für Wirtschaftsforschung (ifo) das Konjunktur-bild uneinheitlich. Das exportorientierte verarbeitende Gewerbe, das rund ein Viertel der Wertschöpfung erwirtschaftet, unterliegt den aktuellen Handelskonflikten, während hingegen der Dienstleistungssektor moderate und die Bauwirtschaft robuste Zuwächse verzeichnen können. Die konjunkturelle Grundtendenz zeigt sich auch in den Stimmungsindikatoren. Der ifo-Geschäftsklimaindex hat im Juni mit 97,4 Punkten den niedrigsten Wert seit November 2014 erreicht. Der Beschäftigungsaufbau hält zwar an, schwächt sich jedoch ab. Die Zahl der Erwerbstätigen hat nach Aussage des Statistischen Bundesamts (Destatis) im Mai um 468.000 gegenüber Mai 2018 zugenommen, was lediglich einem Plus von 1,0 % entspricht. Die von der Bundesagentur für Arbeit veröffentlichte Arbeitslosenquote von 4,9 % für Juni hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nur um 0,1 Prozentpunkte verringert. Wie Destatis mitteilt, hat die Inflationsrate in Deutschland – gemessen am Verbraucherpreisindex – im Juni 2019 um 1,6 % zum Vorjahresmonat zugenommen. Die Europäische Zentralbank (EZB) hält weiterhin an ihrer expansiven Geldpolitik fest. Seit März 2016 liegt der Hauptrefinanzierungssatz auf dem historischen Tiefstand von 0,0 %. Dem EZB-Rat zufolge werden die europäischen Leitzinsen mindestens über die erste Hälfte des Jahres 2020 hinaus auf ihrem aktuellen Niedrigniveau bleiben, um dem Inflationsziel von unter, aber nahe 2 % Rechnung zu tragen.

Insgesamt zeichnet sich laut dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) für das 2. Quartal ein leichter Rückgang der gesamtwirtschaftlichen Leistung und eine Fortsetzung der zweigeteilten Entwicklung ab. Jedoch

dürften die exportorientierten Industriebereiche ab der zweiten Jahreshälfte wieder auf einen gemäßigten Expansionskurs einschwenken. Die intakten binnenwirtschaftlichen Auftriebskräfte könnten sich wieder stärker durchsetzen. Allen voran wird der private Konsum vor dem Hintergrund der weiter steigenden Einkommen zulegen. Auch die Bauinvestitionen werden aufwärts gerichtet bleiben, was allerdings mit weiter kräftig steigenden Baupreisen einhergehen dürfte. Nichtsdestotrotz haben einige Wirtschaftsforschungsinstitute ihre Prognosen im Juni nach unten angepasst. Das IfW und das ifo rechnen für 2019 noch mit einem BIP-Wachstum von 0,6 % (Frühjahrsprognose: 1,0 %), für 2020 wiederum mit 1,6 % bzw. 1,7 %. Auch die Bundesregierung hat ihre Prognose gesenkt und sieht für 2019 ein Wachstum von 0,5 % (2020: 1,5 %). Die Verbraucherpreise dürften im Durchschnitt des laufenden Jahres um 1,5 % steigen, während sich diese 2020, im Einklang mit der besseren Konjunktur, auf 1,8 % beschleunigen dürften. Die Risiken für die weltwirtschaftliche Entwicklung sind nach wie vor durch den Handelskonflikt zwischen den USA und China bestimmt und eine Eskalation ist nach dem Scheitern der Handelsgespräche wahrscheinlicher geworden. Eine Schwäche des Welt-handels betrifft die international stark vernetzte deutsche Industrie dabei besonders. Des Weiteren ist der geplante Austritt des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union ein Risiko im Rahmen der Prognose. Die Haushaltslage Italiens stellt ebenfalls eine Unsicherheit dar. Wenn der Streit mit der Europäischen Kommission wieder aufflammen sollte, könnte dies negative Auswirkungen auf die ohnehin schwache konjunkturelle Dynamik Italiens und damit auf den Euro-Raum haben.

Nachfrage nach Wohnraum weiterhin hoch, Wohnungspolitik gewinnt an Gewicht

Auch in diesem Jahr ändert sich laut Deutsche Bank Research (DB Research) an dem bundesweiten Ungleichgewicht zwischen Wohnungsnachfrage und -angebot wenig. Die Bevölkerung wächst derzeit aufgrund der Nettozuwanderung und diese Entwicklung wird sich voraussichtlich noch einige Jahre fortsetzen. Darüber hinaus dürfte auch wegen der sehr guten Arbeitsmarktlage und niedriger Zinsen die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin hoch bleiben. Gleich-

zeitig bleibt die Angebotselastizität laut DB Research wohl niedrig. Allerdings sind die Wohnungsmärkte nicht flächendeckend angespannt. Während wachsende Städte und Regionen eine stark wachsende Nachfrage mit Wohnungsengpässen erleben, sind laut BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) andere Städte und vielfach ländliche Regionen durch Bevölkerungsverluste geprägt. Im 1. Halbjahr 2019 stiegen die Immobilienpreise insgesamt weiter an, berichtet das Forschungs- und Beratungsinstitut empirica nach Auswertung ihrer Preisdatenbank. Bundesweit nahm der empirica-Immobilienpreisindex für Mietpreise im Durchschnitt aller Baujahre im 2. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,6 % (Neubau 3,1 %) zu. Die Experten von F+B bestätigen, dass die Neuvermietungsmieten im 2. Quartal 2019 höher als im Vorjahresquartal liegen, beobachten aber im 1. Halbjahr 2019 einen Trend von leicht sinkenden bzw. stagnierenden Angebotsmieten. Gleichzeitig steigen aber die Bestandsmieten weiter an. Die Zuwächse bei Angebotspreisen für Eigentumswohnungen fielen erneut stärker als bei den Mieten aus. Der empirica Preisindex für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) stieg im 2. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 9,4 % (Neubau 7,0 %). Die Experten von DB Research erwarten für das Jahr 2019 einen Anstieg der Preise und Mieten und folglich niedrigere Mietrenditen, doch dürfte die Preisdynamik gegenüber dem Vorjahr etwas nachlassen. Der Deutsche Mieterbund rechnet für 2019 mit einem Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete in den Städten von 3 bis 5 %. Die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum werden sich nach Schätzungen des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR) im Durchschnitt aller Kreise Deutschlands um etwa 5,5 % verteuern.

Die Bautätigkeit bleibt weiter hinter dem Wohnungsbedarf zurück. Im Jahr 2018 wurden laut Destatis in Deutschland 285.900 Wohnungen fertiggestellt, das waren nur 0,4 % mehr als im Vorjahr. Die jährliche Wohnraumnachfrage liegt laut DB Research bei mindestens 350.000 Wohnungen. Wegen fehlenden Baulandes und des zunehmend bedeutsameren Fachkräftemangels dürfte eine schnelle Ausweitung der Fertigstellungen ausbleiben. Insgesamt fehlen inzwischen mehr als eine Million Wohnungen, insbesondere in den Groß- und Metropolstädten. Laut DB Research dürfte erst im Jahr 2022 das zusätzliche jährliche Angebot die zusätzliche jährliche Wohnraumnachfrage übersteigen. Da das Zyklusende des Immobilienbooms noch einige Jahre in der Zukunft liegen dürfte, hat nach Einschätzung von DB Research das Risiko einer Blasenbildung im aktuellen Zyklus deutlich zugenommen. Der empirica-Blasenindex für Deutschland zeigt für 229 von 401 Landkreisen und kreisfreien Städten eine mäßige bis hohe Gefahr.

Die Investorennachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland dürfte insbesondere von Seiten risikoaverser deutscher Investoren hoch bleiben. Der geplante Mietendeckel könnte das Investitionsklima in Berlin jedoch eintrüben.

Vor dem Hintergrund von Wohnungsknappheit, Miet- und Preisanstiegen wird die Wohnungspolitik zu einem der drängendsten politischen Themen. Seit Januar 2019 gilt das Mietrechtsanpassungsgesetz, welches mehr Transparenz bei der Mietpreisbremse sowie die Begrenzung und Vereinfachung der Modernisierungumlage schaffen soll. Der Gesetzesentwurf zur Einführung einer Sonderabschreibung für Mietwohnungsbau hat im Juni 2019 den Bundesrat passiert. Weitere Gesetzesvorhaben mit Relevanz für die Immobilienbranche sind z. B. eine diskutierte erneute Verschärfung der Mietpreisbremse, die um fünf Jahre über 2020 hinaus ausgedehnt werden soll, die beabsichtigte Änderung der Grunderwerbsteuer, mit der Share-Deals unattraktiver werden sollen, und der geplante Berliner Mietendeckel für fünf Jahre.

Österreich

Nachdem die österreichische Wirtschaft 2018 mit 2,7 % ein starkes Wachstum gezeigt hatte, setzte sich eine moderatere konjunkturelle Entwicklung zu Beginn 2019 fort. Das BIP stieg im 1. Quartal 2019 um 0,4 % und lag damit auf Höhe des durchschnittlichen Wachstums im Euro-Raum. Laut dem Österreichischen Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) erwies sich die Binnennachfrage erneut als stabile Wachstumsstütze. Sowohl die privaten als auch die öffentlichen Konsumausgaben expandierten. Die Bruttoanlageinvestitionen (Ausrüstungs- und Bauinvestitionen) wuchsen ebenfalls im 1. Quartal 2019 robust. Der Export stieg im 1. Quartal 2019 um 0,6 %. Insgesamt bestätigt sich jedoch das Bild der seit Mitte 2018 abnehmenden Dynamik. Die Importnachfrage stieg im 1. Quartal 2019 um 0,4 %. Die Konjunkturabkühlung beginnt sich allmählich auch auf dem Arbeitsmarkt bemerkbar zu machen, wenngleich die Situation immer noch günstig ist. Die Zahl der unselbständig aktiv Beschäftigten erhöhte sich nach vorläufigen Schätzungen im Juni weiter (+60.000 bzw. +1,6 % im Vorjahresvergleich). Die Arbeitslosenquote gemäß nationaler Definition lag im Juni bei 6,5 %, was einem Rückgang von 0,3 Prozentpunkten gegenüber Juni 2018 entspricht. Die Inflationsrate (VPI) bewegte sich im Mai 2019 mit 1,7 % auf dem Niveau des Euro-Raums. Der Preisanstieg ist weiterhin mäßig.

In ihrer aktuellen Wirtschaftsprognose geht die Österreichische Nationalbank (OeNB) davon aus, dass die nachlassende internationale Konjunktur zwar das Wirtschaftswachstum in Österreich bremst, die anhaltend dynamische Binnennachfrage jedoch einem stärkeren Abschwung entgegenwirkt. Vor diesem Hintergrund rechnet das WIFO für 2019 mit einem BIP-Wachstum von 1,7 % und für 2020 von

1,5%. Die Bank Austria geht für 2019 von einem spürbar moderateren Wachstumstempo der Bruttoanlageinvestitionen von knapp über 2% aus. Dabei sieht die Bank die Entwicklung am Bau generell optimistischer als im Ausrüstungsbereich. Der Verbraucherpreisindex (VPI) geht nach Prognosen der OeNB von 2,1% im Jahr 2018 auf 1,7% im laufenden Jahr zurück und wird 2020 und 2021 auf diesem Niveau verharren. Für 2019 rechnet das WIFO aufgrund der abkühlenden Konjunktur mit einem leichten Abflauen der Beschäftigungsdynamik.

Die Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt sind unverändert gut. Das Jahr 2018 wurde durch das niedrige Zinsniveau, ein leicht rückläufiges, aber immer noch gutes Immobilienangebot sowie eine sehr gute Nachfrage nach Immobilien seitens Eigennutzer und Anleger geprägt und daran werde sich auch 2019 nichts Wesentliches ändern, berichteten die Experten des Immobiliendienstleisters RE/MAX Austria zu Jahresbeginn 2019. Entsprechend zeigen die Werte des aktuellen Wohnimmobilienpreisindex der OeNB auf Basis neuer und gebrauchter Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser in Österreich für das 1. Quartal 2019 ein Plus von 5,0% gegenüber der Vorjahresperiode. In Wien stiegen die Preise gegenüber der Vorjahresperiode um 5,5%. Im übrigen Bundesgebiet (Österreich ohne Wien) lag die Preisentwicklung im gleichen Zeitraum etwas niedriger bei 4,1%. Die Wohnungsmieten stiegen laut VPI von Statistik Austria in Österreich im Mai 2019 gegenüber dem Vorjahresmonat um 3,3%. Der OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien zeigt im 1. Quartal 2019 gegenüber dem 4. Quartal 2018 für Wien einen weiteren Anstieg einer möglichen Überbewertung an, in Österreich insgesamt blieb er stabil. Laut RE/MAX Immobilien-Zukunfts-Index wird erwartet, dass 2019 die Preise für Wohnimmobilien in Summe leicht zunehmen, die Steigerungsraten aber unter den Vorjahreswerten liegen. Mieten und Preise für Eigentumswohnungen werden sowohl in den Zentren der Städte als auch am Stadtrand weiter anwachsen, während in Landgemeinden die Preise für Eigentumswohnungen nahezu unverändert bleiben und die Mieten schwächeln. Die Wohnungskaufpreise steigen voraussichtlich stärker als frei zu vereinbarende Mieten. Für Wien rechnet EHL 2019 mit Mietsteigerungen von rund 1,5% und Steigerungen der Wohnungskaufpreise in durchschnittlichen Lagen von ca. 2,75 bis 4%.

Die Bevölkerungszahl Österreichs hat in der Vergangenheit stark zugenommen und wird auch in Zukunft weiter wachsen, berichtet die Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK). Laut OeNB hatte sich wegen sinkender Haushaltsgrößen, steigender Nettozuwanderung und schwacher Bauleistung seit Mitte der 2000er-Jahre ein Nachfrageüberhang aufgebaut, welcher im Jahr 2016 seinen Höhepunkt erreichte. Mit der dynamischen Entwicklung der Wohnbautätigkeit in den Jahren 2017 und 2018 bei sich deutlich

abschwächender Wohnungsnachfrage dürfte der Nachfrageüberhang laut Ansicht der OeNB österreichweit bis zum Jahr 2020 abgebaut werden. Eine Ausnahme ist Wien, wo auch 2020 weiter mit einem Mangel an Wohnungen zu rechnen ist. Laut EHL Immobilien belastet unter anderem die neue Wiener Bauordnung, z. B. mit der Vorschrift für einen höheren Anteil geförderter Wohnungen bei Neuwidmungen, den Wiener Wohnungsmarkt. Kurz- und mittelfristig wird das Wohnungsangebot negativ beeinflusst, womit auch die leichte Entspannung bei den Wohnungspreisen und -mieten ein Ende nehmen könnte.

Die dynamische Entwicklung des österreichischen Immobilieninvestmentmarkts setzte sich im 1. Quartal 2019 weiter fort. Laut EHL wurden Transaktionen im Wert von knapp 900 Mio. € abgeschlossen. Das zuletzt zunehmend an Bedeutung gewinnende Wohnsegment war im 1. Quartal jedoch mit einem Anteil von nur 9% eher unterdurchschnittlich repräsentiert, wobei in diesem Segment 2019 noch einige weitere, auch großvolumige Transaktionen zu erwarten sind. Österreich wird laut EHL von internationalen Investoren weiterhin als überdurchschnittlich attraktiver Investmentstandort wahrgenommen.

Schweden

Nachdem das Jahr 2018 mit einem starken BIP-Wachstum in Schweden zu Ende ging, verlangsamte es sich im 1. Quartal 2019 auf 0,6%. Auf der Nachfrageseite zeigte sich ein gemischtes Bild. Nach Aussage des „Konjunkturinstitut“, dem Nationalen Institut für Wirtschaftsforschung (NIWF), ging die Inlandsnachfrage aufgrund abnehmender Investitionen und des geringeren Konsums der privaten Haushalte leicht zurück. Das führte zusammen mit einer schwachen Krone zu einem Rückgang der Importe. Die Abwertung der Krone beflügelte hingegen den Export. Die Verlangsamung im 1. Quartal 2019 spiegelt sich auch am Arbeitsmarkt wider, da die Beschäftigung auf relativ hohem Niveau stagniert. Die Zuwanderung ließ jedoch die potenzielle Erwerbsbevölkerung expandieren, was die Arbeitslosenquote leicht auf 6,4% erhöhte. Trotz eines relativ starken Arbeitsmarkts nehmen sowohl Wirtschaftsvertrauensindex als auch Verbrauchervertrauen seit dem Spätsommer 2018 ab – beide Indizes liegen derzeit unter ihren jeweiligen langfristigen Mittelwerten. Die Inflationsrate (CPIF) lag im Mai bei 2,1%. Die schwedische Notenbank sah sich im April aufgrund der hinter der Prognose der Riksbank liegenden Inflation dazu veranlasst, eine bevorstehende Zinserhöhung bis Frühjahr 2020 aufzuschieben und belässt daher den aktuellen Zins auf -0,25%. Für das 2. Quartal 2019 geht das NIWF davon aus, dass sich das BIP-Wachstum mit 0,2% weiter verlangsamten wird.

Die Entwicklung der schwedischen Wirtschaft wird 2019 voraussichtlich unter dem Vorjahresergebnis von 2,3% liegen, auch wenn das NIWF kürzlich seine Prognose mit einem BIP-Wachstum von 1,9% für 2019 nach oben korrigiert hat. Die Europäische Kommission geht von 1,4% aus. Die Folgejahre versprechen ebenfalls keine größeren Wachstumssprünge: Für 2020 rechnet das NIWF mit einem Wirtschaftswachstum von 1,2%. Den größten Beitrag dazu wird vermutlich der Privatkonsum liefern. Nach wie vor steigt die Zahl der Arbeitsplätze nur langsam. Gleichzeitig wächst die Erwerbsbevölkerung weiter, sodass die Arbeitslosigkeit leicht zunehmen dürfte. Der Außenhandel wird sich jüngsten Prognosen zufolge positiv entwickeln. Wegen der Abwertung der Schwedischen Krone werden die Exporte 2019 und 2020 voraussichtlich weiter schneller zulegen als die Importe. Die Staatsausgaben bleiben 2019 auf Vorjahresniveau. Die Bruttoanlageinvestitionen werden 2019 im Vergleich zu 2018 sinken. In den Folgejahren ist mit einer steigenden Investitionstätigkeit zu rechnen. Investitionshemmnisse sind der zunehmende Fachkräftemangel und die Sorge um die Entwicklung des Welthandels. Für die schwedische Wirtschaft gelten die gleichen Unsicherheitsfaktoren wie für Deutschland und Österreich. Die Inflationsrate (CPIF) wird laut NIWF 2019 mit 1,8% voraussichtlich knapp unter dem Ziel der Riksbank von 2% liegen. Für 2020 erwartet das NIWF ein weiteres Absinken der Inflationsrate auf 1,7%.

Laut Sveriges Allmännyttä (ehemals SABO) – dem schwedischen Verband der kommunalen Wohnungsunternehmen – steht der Wohnungsmarkt stark unter Druck. Die Bevölkerung ist in den vergangenen Jahren stark gewachsen und wird voraussichtlich weiterhin wachsen. Das Neubaugeschehen blieb in den vergangenen Jahren hinter dem Bevölkerungszuwachs zurück. In weiten Teilen Schwedens und insbesondere in den Metropolregionen herrscht Wohnungsmangel. Laut der Wohnungsmarktumfrage 2019 von Boverket, dem schwedischen Amt für Wohnungswesen, Bauwesen und Raumordnung werden insbesondere Mietwohnungen benötigt. In vielen Gemeinden wird aber der Wohnungsbau durch hohe Baukosten und die Schwierigkeiten für Privatpersonen, Kredite zu erhalten, begrenzt. Nach Angaben des Statistischen Amtes Schwedens stiegen die Mieten 2018 im Durchschnitt um 1,1%. Sie werden voraussichtlich auch 2019 steigen. Nach Angaben von „Hem & Hyra“, der Mitgliederzeitung des schwedischen Mieterverbandes („Hyresgästföreningen“) waren im Mai 2019 die diesjährigen Mietverhandlungen weitgehend abgeschlossen. Die durchschnittliche Zunahme betrug rund 2% und lag höher als in den Vorjahren.

Wie der Immobiliendienstleister CBRE berichtet, unterscheidet sich die Marktsituation bei Mehrfamilienhäusern zwischen Miet- und Eigentumswohnungen. Während für mietpreisgebundene Wohnungen – der schwedische Mietwohnungsmarkt ist stark reguliert – ein verstärktes Interesse internationaler Investoren zu verzeichnen ist, steht der Eigentumswohnungsmarkt unter Druck. Einige Entwickler stehen laut CBRE vor einem schwierigen Jahr und einzelne Projektentwicklungen könnten in Mietwohnungen umgewandelt werden. Die Preise am Markt für Wohneigentum gerieten im Herbst 2017 unter Druck, haben sich aber nach Angaben von Boverket in den letzten Quartalen weitgehend stabilisiert. Valueguards HOX-Preisindex für die Preisentwicklung typischer Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser lag im Mai 2019 1,8% höher als zwölf Monate zuvor. Strengere Vorschriften bei Immobilienfinanzierungen trugen zu Preisrückgängen ab Herbst 2017 bei, die laut Europäischer Kommission hauptsächlich von einer Schwäche im Segment der sogenannten Mieter-Eigentümer-Wohnungen („Bostadsrätt“, eine in Schweden verbreitete genossenschaftliche Eigentumsstruktur für ein Mehrfamilienhaus) getrieben wurde. Zudem dürfte auch das größere Neubaueangebot zum Abkühlen der Preise beigetragen haben, welches laut dem Immobiliendienstleister Newsec aber oft in einem zu teuren Marktsegment entsteht. Die Immobilienpreise dürften sich laut NIWF allmählich von ihrem vorherigen Rückgang erholen. Größte Preisrisiken sind laut Boverket derzeit Befürchtungen eines Abschwungs und das hohe Angebot.

Nach dem Rückgang der Hauspreise gingen laut NIWF nach einer langen Phase schnellen Wachstums die Wohnungsbauinvestitionen im vergangenen Jahr zurück. Die Zahl der Baustarts hat stark abgenommen. Der Rückgang ist laut SEB („Skandinaviska Enskilda Banken“) vor allem auf Mieter-Eigentümer-Wohnungen konzentriert, während Mietwohnungs- und Einfamilienhausbau deutlich stabiler sind. Boverket rechnet damit, dass die Zahl der Baustarts von fast 68.000 im Jahr 2017 auf 49.000 im Jahr 2019 sinken wird. Damit bliebe die Bautätigkeit weiter hinter dem Bedarf zurück; Boverket rechnete in seiner Prognose vom Juni 2018 mit einem Baubedarf von jährlich 93.000 Wohnungen bis 2020.

Der Immobilieninvestmentmarkt startete laut Savills ein-drucksvoll ins 1. Quartal 2019. Das Investitionsvolumen belief sich auf 42 Mrd. SEK, 54% mehr als im Vorjahreszeitraum und das höchste jemals für ein 1. Quartal beobachtete Volumen. Wohnimmobilien verzeichneten mit einem Investitionsvolumen von 10 Mrd. SEK ebenfalls ein starkes 1. Quartal. Das Investoreninteresse ist sowohl für Neubauten als auch für Bestandsobjekte groß. Savills erwartet, dass das Volumen in diesem Sektor im Jahr 2019 durchgängig hoch bleibt.

Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2019

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Am 1. April 2019 erfolgte der Vollzug des Erwerbs 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 führte Vonovia eine Kapitalerhöhung von 16.500.000 neuen Aktien durch. 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 15. Mai 2019 ausgeübt, sodass Vonovia zum 30. Juni 2019 91,4 % der Gesamtaktienanzahl und 94,4 % der Gesamtstimmrechte kontrolliert.

Daraufhin bat Vonovia den Verwaltungsrat von Victoria Park darum, ein Squeeze-out-Verfahren zum Erwerb aller ausstehenden Aktien an Victoria Park entsprechend dem schwedischen Aktiengesetz einzuleiten. Der Verwaltungsrat entschied, 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 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 verteilt sich auf die Geschäftsbereiche Nord, Südost, West, Mitte und Süd des Segments Rental in Deutschland. Darüber hinaus ist ein negativer Effekt aufgrund von Währungsänderungen der Schwedischen Krone in Höhe von 5,8 Mio. € entstanden.

Ertragslage

Vonovia verzeichnete im 1. Halbjahr 2019 bei unveränderter Unternehmensstrategie eine solide Gesamtentwicklung des Konzerns.

Zum 30. Juni 2019 verfügte Vonovia über ein Immobilienportfolio bestehend aus 396.739 Wohneinheiten, 120.964 Garagen und Stellplätzen sowie 5.278 gewerblichen Einheiten. Die Standorte erstreckten sich dabei auf 691 Städte und Gemeinden in Deutschland, Österreich und Schweden. Hinzu kommen 79.015 Wohneinheiten, die im Auftrag Dritter bewirtschaftet werden.

Die nachstehenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Ertragslage von Vonovia im 1. Halbjahr 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 Juni

2019 enthalten sind. Die BUWOG wurde mit Wirkung zum 31. März 2018 und die Victoria Park mit Wirkung zum 30. Juni 2018 erstkonsolidiert. In den Kennzahlen und Segmentzahlen des 1. Halbjahres 2018 ist damit die BUWOG mit ihren Ergebnisbeiträgen April bis Juni enthalten.

in Mio. €	H1 2018	H1 2019	Veränderung in %	12M 2018
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.282,9	1.432,1	11,6	2.708,2
davon Mieteinnahmen Rental	890,7	1.014,8	13,9	1.894,2
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	386,4	226,7	-41,3	1.097,5
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	73,5	124,9	69,9	225,1
Adjusted EBITDA Total	714,1	872,8	22,2	1.554,8
Adjusted EBITDA Rental	616,9	724,0	17,4	1.315,1
Adjusted EBITDA Value-add	54,4	75,7	39,2	121,2
Adjusted EBITDA Recurring Sales	34,9	42,4	21,5	79,1
Adjusted EBITDA Development	7,9	30,7	>100	39,4
Group FFO	539,4	609,1	12,9	1.132,0
EBITDA IFRS	692,8	811,9	17,2	1.534,4
Monatliche Ist-Miete (€/m ²)	6,36	6,64	4,4	6,52
Durchschnittliche Fläche eigener Wohnungen im Berichtszeitraum (in Tsd. m ²)	23.190	25.114	8,3	24.293
Durchschnittliche Anzahl eigener Wohnungen (Anzahl WE)	368.999	395.785	7,3	384.777
Leerstandsquote in %	2,8	2,9	3,6	2,4
Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen (€/m ²)	8,85	8,31	-6,1	17,72
davon Instandhaltungsaufwand (€/m ²)	6,04	5,85	-3,1	11,92
davon substanzwahrende Investitionen (€/m ²)	2,81	2,46	-12,5	5,79
Anzahl erworbener Einheiten	63.444	2.556	-96,0	63.706
Anzahl verkaufter Einheiten	6.285	1.988	-68,4	15.102
davon Recurring Sales	1.200	1.234	2,8	2.818
davon Non-core Disposals	5.085	754	-85,2	12.284
Mitarbeiter (Anzahl zum 30. Juni/31. Dezember)	9.685	10.024	3,5	9.923

Group FFO

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

Group FFO

in Mio. €	H1 2018	H1 2019	Veränderung in %	12M 2018
Mieteinnahmen Rental	890,7	1.014,8	13,9	1.894,2
Aufwendungen für Instandhaltung	-140,0	-147,0	5,0	-289,7
Operative Kosten Rental	-133,8	-143,8	7,5	-289,4
Adjusted EBITDA Rental	616,9	724,0	17,4	1.315,1
Umsätze Value-add	614,5	760,9	23,8	1.462,2
davon externe Umsätze	92,4	134,9	46,0	203,9
davon interne Umsätze	522,1	626,0	19,9	1.258,3
Operative Kosten Value-add	-560,1	-685,2	22,3	-1.341,0
Adjusted EBITDA Value-add	54,4	75,7	39,2	121,2
Erlöse aus der Veräußerung Recurring Sales	156,3	174,9	11,9	356,1
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-114,5	-124,5	8,7	-262,8
Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales	41,8	50,4	20,6	93,3
Vertriebskosten Recurring Sales	-6,9	-8,0	15,9	-14,2
Adjusted EBITDA Recurring Sales	34,9	42,4	21,5	79,1
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	73,5	124,9	69,9	225,1
Herstellkosten Development to sell	-60,6	-95,2	57,1	-181,8
Rohhertrag Development to sell	12,9	29,7	>100	43,3
Fair Value Development to hold	25,5	103,8	>100	98,0
Herstellkosten Development to hold	-22,8	-86,1	>100	-79,3
Rohhertrag Development to hold*	2,7	17,7	>100	18,7
Operative Kosten Development	-7,7	-16,7	>100	-22,6
Adjusted EBITDA Development	7,9	30,7	>100	39,4
Adjusted EBITDA Total	714,1	872,8	22,2	1.554,8
Zinsaufwand FFO	-140,1	-177,8	26,9	-328,8
Laufende Ertragsteuern FFO	-15,8	-30,6	93,7	-36,5
Konsolidierung**	-18,8	-55,3	>100	-57,5
Group FFO	539,4	609,1	12,9	1.132,0

* Vorjahreswert Neubau VTS: 0,6 Mio. €, BUWOG: 2,1 Mio. €.

** Davon Zwischengewinne H1 2019: 23,8 Mio. € (H1 2018: 16,1 Mio. €), Bewertungsergebnis Neubau/Development to hold H1 2019: 17,7 Mio. € (H1 2018: 2,7 Mio. €), IFRS-16-Effekte H1 2019: 13,8 Mio. € (H1 2018: 0,0 Mio. €).

Per Ende Juni 2019 war unser Wohnungsbestand weiterhin nahezu voll vermietet. Der Leerstand der Wohnungen lag mit 2,9% leicht über dem Vergleichswert Ende Juni 2018 von 2,8%. Die Mieteinnahmen im **Segment Rental** stiegen von 890,7 Mio. € im Halbjahreszeitraum 2018 im Wesentlichen bedingt durch die im Vorjahr getätigten Ankäufe der BUWOG und Victoria Park um 13,9% auf 1.014,8 Mio. € im Halbjahreszeitraum 2019 an. Dazu trug die BUWOG mit einem Volumen in Höhe von 100,4 Mio. € (April-Juni 2018: 51,9 Mio. €) und die Victoria Park mit einem Volumen in Höhe von 65,0 Mio. € bei. Die Mieteinnahmen im Segment Rental von insgesamt 1.014,8 Mio. € entfallen mit 895,6 Mio. € auf das Portfolio in Deutschland (H1 2018: 858,3 Mio. €), mit 54,2 Mio. € auf das Portfolio in Österreich (H1 2018: 32,4 Mio. €) und mit 65,0 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 Juni 2019 bei 6,64 € pro m² gegenüber 6,36 € pro m² per Ende Juni 2018. Per Ende Juni 2019 lag die monatliche Ist-Miete im deutschen Portfolio bei 6,65 € pro m², im österreichischen Portfolio bei 4,59 € pro m² sowie 9,20 € pro m² im schwedischen Portfolio. 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.

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	H1 2018	H1 2019	Veränderung in %	12M 2018
Aufwendungen für Instandhaltung	140,0	147,0	5,0	289,7
Substanzwahrende Investitionen	65,3	61,7	-5,5	140,7
Modernisierungsmaßnahmen*	360,2	595,6	65,4	1.139,0
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen	565,5	804,3	42,2	1.569,4

* inkl. Neubau H1 2019: 163,5 Mio. €, H1 2018: 26,4 Mio. €.

Im 1. Halbjahr 2019 haben wir unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie erfolgreich fortgesetzt. Das Gesamtvolumen stieg von 565,5 Mio. € im 1. Halbjahr 2018 auf 804,3 Mio. € im 1. Halbjahr 2019. Dazu trug eine Steigerung des Modernisierungsvolumens inkl. Neubau von 360,2 Mio. € im Jahr 2018 um 65,4% auf 595,6 Mio. € im Jahr 2019 bei.

Die operativen Kosten Rental lagen im 1. Halbjahr 2019 mit 143,8 Mio. € um 7,5% über den Vergleichszahlen 2018 von 133,8 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 616,9 Mio. € im 1. Halbjahr 2018 um 17,4% auf 724,0 Mio. € im Jahr 2019 an.

Im 1. Halbjahr 2019 hat sich auch das **Segment Value-add** positiv entwickelt. Wir haben die Leistungen unserer Handwerkerorganisation weiter ausweiten können und die Investitionen zur Bestandsverbesserung fortgesetzt. Darüber hinaus haben wir unsere Geschäftsaktivitäten in den Bereichen Versorgung unserer Mieter mit Kabelfernsehen, Messdienstleistungen sowie Erbringung von Versicherungs- und Wohnumfelddienstleistungen weiter ausgebaut. Die

Vonovia Immobilien Treuhand betreute zum Ende des 1. Halbjahres 2019 in Summe rund 100.600 Einheiten, darunter 79.015 Wohnungen von Dritten. Den Bereich Energielieferungen konnten wir auch im Sechsmonatszeitraum erneut ausbauen. Zum Ende des 1. Halbjahres 2019 wurden von uns rund 15.000 Haushalte direkt mit Energie beliefert.

Im Halbjahreszeitraum stiegen die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden von 92,4 Mio. € im 1. Halbjahr 2018 um 46,0% auf 134,9 Mio. € im 1. Halbjahr 2019 an. Die konzerninternen Umsätze stiegen im gleichen Zeitraum von 522,1 Mio. € im Jahr 2018 um 19,9% auf 626,0 Mio. € im Jahr 2019 an. Insgesamt ergibt sich damit ein Anstieg der Value-add-Umsätze von 614,5 Mio. € im Berichtszeitraum 2018 um 23,8% auf 760,9 Mio. € im Jahr 2019. Das Adjusted EBITDA Value-add stieg im Halbjahreszeitraum um 39,2%, es lag im 1. Halbjahr 2019 bei 75,7 Mio. € im Vergleich zu 54,4 Mio. € im 1. Halbjahr 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 Miet-

einnahmen im Konzern, entwickelte sich im Berichtszeitraum erneut positiv. Sie stieg von 73,4 % (inklusive BUWOG) im 1. Halbjahr 2018 auf 76,4 % im aktuellen Berichtszeitraum an.

Im 1. Halbjahr 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 Halbjahreszeitraum 2019 mit 174,9 Mio. € 11,9 % über dem Vergleichswert 2018 von 156,3 Mio. €; davon entfallen 125,1 Mio. € auf Verkäufe in Deutschland (H1 2018: 118,7 Mio. €) und 49,8 Mio. € auf Verkäufe in Österreich (H1 2018: 37,6 Mio. €). Im Sechsmonatszeitraum 2019 privatisierten wir 1.234 Wohnungen (H1 2018: 1.200), davon 958 in Deutschland (H1 2018: 1.006) und 276 in Österreich (H1 2018: 194). Das Adjusted EBITDA Recurring Sales lag im 1. Halbjahr 2019 mit 42,4 Mio. € um 21,5 % über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2018 von 34,9 Mio. €. Der Verkehrswert-Step-up Recurring Sales lag im Berichtszeitraum 2019 mit 40,5 % über dem Vergleichswert von 36,6 % im Jahr 2018.

Außerhalb des Segments Recurring Sales haben wir im Sechsmonatszeitraum im Rahmen der Bestandsbereinigung 754 Non-core Disposals (H1 2018: 5.085) mit Gesamterlösen von 51,8 Mio. € (H1 2018: 230,1 Mio. €) veräußert. Der Verkehrswert-Step-up bei Non-core Disposals lag mit 20,4 % deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums von 15,4 %.

Das **Segment Development** entwickelte sich im 1. Halbjahr 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 124,9 Mio. € 69,9 % über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2018 von 73,5 Mio. €, davon entfielen 53,9 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland und 71,0 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich. Der resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug 29,7 Mio. € (H1 2018: 12,9 Mio. €). Im Bereich Development to hold wurde im Berichtszeitraum ein Fair Value von 103,8 Mio. € (H1 2018: 25,5 Mio. €) realisiert, dieser entfiel mit 74,8 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (H1 2018: 25,5 Mio. €) und mit 29,0 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich. Der Rohertrag für Development to hold belief sich auf 17,7 Mio. € (H1 2018: 2,7 Mio. €). Das Adjusted EBITDA für das Segment Development lag im 1. Halbjahr 2019 bei 30,7 Mio. € (H1 2018: 7,9 Mio. €). Im Bereich Development to sell wurden im 1. Halbjahr 2019 insgesamt 379 Einheiten fertiggestellt (H1 2018: 365 Einheiten), davon 74 Einheiten in Deutschland (H1 2018: 61) und 305 Einheiten in Österreich (H1 2018: 304). Im Bereich Development to hold wurden insgesamt 385 Einheiten fertiggestellt (H1 2018: 176 Einheiten), davon 257 in Deutschland (H1 2018: 176 Einheiten) und 128 Einheiten in Österreich. Zum Ende des 1. Halbjahres 2019 sind rund 36.000 Einheiten in der Developmentpipeline enthalten.

Im Sechsmonatszeitraum stieg die führende Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Kerngeschäfts, der Group FFO, im Wesentlichen akquisitionsbedingt um 12,9 % von 539,4 Mio. € im Jahr 2018 auf 609,1 Mio. € im Jahr 2019 an. Maßgeblich trug dazu die positive Entwicklung des Adjusted EBITDA Total bei. Es stieg im Berichtszeitraum von 714,1 Mio. € um 22,2 % auf 872,8 Mio. € an.

Die im Adjusted EBITDA Total eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Berichtszeitraum 2019 bei 25,3 Mio. € (H1 2018: 50,5 Mio. €). Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

Sondereinflüsse

in Mio. €	H1 2018	H1 2019	Veränderung in %	12M 2018
Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten*	30,0	11,6	-61,3	87,8
Abfindungen/Altersteilzeitprogramme	13,3	8,9	-33,1	18,3
Geschäftsmodelloptimierung/Entwicklung neuer Geschäftsfelder	7,4	0,6	-91,9	0,8
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	-0,2	4,2	-	-0,3
Summe Sondereinflüsse	50,5	25,3	-49,9	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 -195,7 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2018 auf -233,1 Mio. € im Jahr 2019. Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO wie folgt ab:

Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

in Mio. €	H1 2018	H1 2019	Veränderung in %	12M 2018
Erträge aus Ausleihungen	1,3	1,0	-23,1	2,2
Zinserträge	3,9	2,6	-33,3	6,8
Zinsaufwendungen	-200,9	-236,7	17,8	-449,1
Finanzergebnis*	-195,7	-233,1	19,1	-440,1
Anpassungen:				
Transaktionskosten	8,4	19,4	>100	14,2
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	3,6	7,5	>100	8,4
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	7,7	-12,8	-	14,9
Derivate	10,1	30,0	>100	14,3
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	3,9	4,8	23,1	9,1
Zinsabgrenzungen	37,8	-2,3	-	43,4
Zinsen auf Steuern Vorjahr	-	-	-	20,3
Sonstige Effekte	7,3	2,6	-64,4	13,5
Zinszahlungssaldo	-116,9	-183,9	57,3	-302,0
Korrektur Zinsabgrenzungen/IFRS16 Leasing	-37,8	6,5	-	-43,4
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	13,9	0,2	-98,6	14,0
Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern	0,7	-0,6	-	2,6
Zinsaufwand FFO	-140,1	-177,8	26,9	-328,8

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

Im Sechsmonatszeitraum 2019 lag der Zinsaufwand FFO mit -177,8 Mio. € im Jahr 2019 um 26,9% über dem Vergleichswert des Vorjahres von -140,1 Mio. €, im Wesentlichen aufgrund der 100%-Fremdfinanzierung der BUWOG-Akquisition am Ende des 1. Quartals 2018.

Im Sechsmonatszeitraum 2019 betrug das Periodenergebnis 125,3 Mio. € gegenüber 1.200,0 Mio. € im 1. Halbjahr 2018. Maßgeblich haben dazu im 1. Halbjahr 2019 die Goodwill-Wertberichtigungen mit 1.901,0 Mio. € (H1 2018: 0,0 Mio. €) beigetragen. Gegenläufig wirkte das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties mit 2.258,7 Mio. € (H1 2018: 1.372,9 Mio. €).

Überleitung Periodenergebnis/Group FFO

in Mio. €	H1 2018	H1 2019	Veränderung in %	12M 2018
Periodenergebnis	1.200,0	125,3	-89,6	2.402,8
Finanzergebnis*	195,7	233,1	19,1	440,1
Ertragsteuern	646,7	776,3	20,0	1.471,5
Abschreibungen	23,3	1.935,9	>100	737,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-1.372,9	-2.258,7	64,5	-3.517,9
= EBITDA IFRS	692,8	811,9	17,2	1.534,4
Sondereinflüsse	50,5	25,3	-49,9	106,6
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-7,8	0,3	-	-0,5
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-13,9	-0,2	-98,6	-14,0
Sonstiges (Non-core Disposals)	-26,3	-6,0	-77,2	-129,2
Zwischengewinne	16,1	23,8	47,8	38,8
Bewertungsergebnis Neubau/Development to hold	2,7	17,7	>100	18,7
= Adjusted EBITDA Total	714,1	872,8	22,2	1.554,8
Zinsaufwand FFO**	-140,1	-177,8	26,9	-328,8
Laufende Ertragsteuern FFO	-15,8	-30,6	93,7	-36,5
Konsolidierung	-18,8	-55,3	>100	-57,5
= Group FFO	539,4	609,1	12,9	1.132,0
Group FFO pro Aktie in €***	1,04	1,12	7,7	2,18

* Ohne Erträge aus Beteiligungen.

** Inkl. Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen.

*** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.06.2018: 518.077.934, 30.06.2019: 542.273.611 und 31.12.2018: 518.077.934

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2018		30.06.2019	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	47.639,6	96,5	48.565,9	95,4
Kurzfristige Vermögenswerte	1.748,0	3,5	2.317,1	4,6
Aktiva	49.387,6	100,0	50.883,0	100,0
Eigenkapital	19.664,1	39,8	20.071,8	39,4
Langfristige Schulden	25.577,8	51,8	27.147,0	53,4
Kurzfristige Schulden	4.145,7	8,4	3.664,2	7,2
Passiva	49.387,6	100,0	50.883,0	100,0

Das Gesamtvermögen des Konzerns stieg im Vergleich zum 31. Dezember 2018 von 49.387,6 Mio. € um 1.495,4 Mio. € auf 50.883,0 Mio. €. Dies resultiert zu einem wesentlichen Teil aus der Erhöhung der Investment Properties von

43.490,9 Mio. € um 3.406,0 Mio. € auf 46.896,9 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 1.901,0 Mio. €. Die Wertminderung ist ein Ergebnis des im 2. Quartal 2019 durchgeführten Werthaltigkeitstests. Weiterhin verringerten 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 732,9 Mio. €. Geschäfts- oder Firmenwerte sowie Markenrechte betragen 2,0 % des Gesamtvermögens.

Zum 30. Juni 2019 betrug der **Gross Asset Value (GAV)** des Immobilienvermögens 47.704,5 Mio. €, dies entspricht 93,8 % 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 407,7 Mio. € auf 20.071,8 Mio. € resultiert insbesondere aus den durchgeführten Kapitalerhöhungen im Mai und Juni 2019 von insgesamt 1.080,9 Mio. € (nach Abzug von Transaktionskosten). Gegenläufig wirkte die Dividendenausschüttung in Höhe von 746,0 Mio. €. Darüber hinaus hat das Periodenergebnis der ersten sechs Monate in Höhe von 125,3 Mio. € sowie gegenläufig der Eigenkapitaleffekt aus der erstmaligen Anwendung des neuen IFRS-Standards zur Leasingbilanzierung (IFRS 16) in Höhe von -35,0 Mio. € (24,1 Mio. € nach Berücksichtigung latenter Steuern) die Entwicklung des Eigenkapitals beeinflusst.

Nettovermögensdarstellung (NAV)

in Mio. €	31.12.2018	30.06.2019	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	17.880,2	18.264,2	2,1
Latente Steuern auf Investment Properties	8.161,1	8.900,5	9,1
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	87,2	103,2	18,3
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-23,5	-27,3	16,2
EPRA NAV	26.105,0	27.240,6	4,4
Goodwill	-2.842,4	-935,6	-67,1
Adjusted NAV	23.262,6	26.305,0	13,1
EPRA NAV pro Aktie in €**	50,39	50,23	-0,3
Adjusted NAV pro Aktie in €**	44,90	48,51	8,0

* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

** Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 31.12.2018: 518.077.934, 30.06.2019: 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-

Die Eigenkapitalquote beträgt damit 39,4 % im Vergleich zu 39,8 % am Jahresende 2018.

Die Schulden stiegen von 29.723,5 Mio. € um 1.087,7 Mio. € auf 30.811,2 Mio. € an. Dabei stieg die Summe der originären Finanzschulden um 390,4 Mio. € an, im Wesentlichen bedingt durch den Ankauf eines Immobilienportfolios in Schweden. Darüber hinaus erhöhten sich die Schulden um 692,1 Mio. € durch den Anstieg der latenten Steuern infolge der Aufwertung des Immobilienbestandes.

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. Halbjahres 2019 lag der EPRA NAV mit 27.240,6 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 50,23 € zum Ende des 1. Halbjahres 2019. Der Adjusted NAV lag mit 26.305,0 Mio. € zum Ende des 1. Halbjahres 2019 um 13,1 % 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 48,51 € zum Ende des 1. Halbjahres 2019.

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

Darüber hinaus sind im Berichtszeitraum im Bau befindliche Gebäude (Neubau/Development to hold) fertiggestellt worden. Hier erfolgt erstmalig mit Fertigstellung der Objekte

eine Fair-Value-Bewertung. Daraus resultiert für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2019 ein Bewertungseffekt in Höhe von 17,7 Mio. € (1. Halbjahr 2018: 2,7 Mio. € aus Neubau VTS und BUWOG).

Der Berliner Senat hat im Juni Eckpunkte für einen sogenannten Mietendeckel beschlossen, wodurch das Mietniveau in Berlin mit wenigen Ausnahmen für fünf Jahre fixiert werden soll. Ein entsprechendes Gesetz soll im Herbst 2019 erarbeitet und Anfang 2020 beschlossen werden. Derzeit ist die genaue Ausgestaltung und die Verfassungskonformität unklar. Entsprechend bleibt abzuwarten, wie der Markt reagiert. Zum Halbjahresabschluss 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 stellen sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	H1 2018	H1 2019
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	513,5	774,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.158,7	-82,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.244,8	40,2
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	599,6	732,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	266,2	547,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	865,8	1.280,6

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** ist von 513,5 Mio. € für das 1. Halbjahr 2018 auf 774,8 Mio. € für das 1. Halbjahr 2019 angestiegen. Dabei wirkten sich geringere Auszahlungen im Nettoumlaufvermögen positiv auf den operativen Cashflow aus.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für das 1. Halbjahr 2019 eine Nettoauszahlung in Höhe von -82,1 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 -1.176,9 Mio. €. Darin enthalten ist der Ankauf eines schwedischen Immobilienportfolios für einen Kaufpreis von 406,8 Mio. €. Gegenläufig konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 438,0 Mio. € vereinnahmt werden. Der Vorjahreszeitraum war wesentlich geprägt durch die Nettokaufpreiszahlungen für die Anteile der BUWOG und der Victoria Park in Höhe von insgesamt 2.934,2 Mio. €.

Im Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** sind Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von -1.611,2 Mio. € sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 1.995,3 Mio. € enthalten. Auszahlungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf 42,0 Mio. €. Die Zinszahlungen im 1. Halbjahr 2019 betragen -188,0 Mio. €. Darüber hinaus enthält der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit Auszahlungen für den Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen in Höhe von -435,5 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 732,9 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. Juni 2019 insgesamt ein Volumen in Höhe von 13,1 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 12,4 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 ist der 29. Juni 2019.

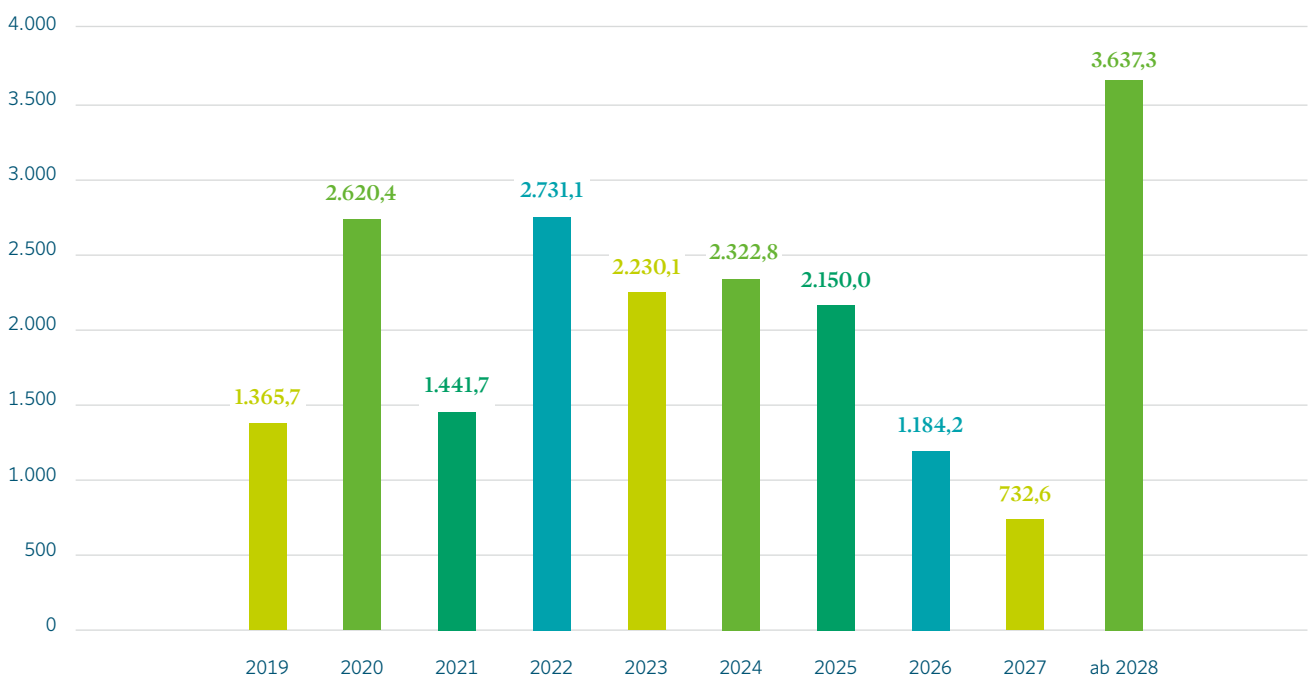
Victoria Park hat alle Anleihegläubiger am 17. Juni 2019 informiert und mit Stichtag 10. Juni 2019 die Unternehmensanleihe (Bond Schweden) über 58,5 Mio. € formgerecht zurückgezahlt.

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

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 30. Juni 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	30.06.2019	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	20.136,0	20.526,4	1,9
Fremdwährungseffekte	-33,5	-34,9	4,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-547,7	-1.280,6	>100
Net Debt	19.554,8	19.210,9	-1,8
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-256,7	15,0	-105,8
Bereinigtes Net Debt	19.298,1	19.225,9	-0,4
Verkehrswert des Immobilienbestands	44.239,9	47.449,0	7,3
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	800,3	127,4	-84,1
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	45.040,2	47.576,4	5,6
LTV	42,8 %	40,4 %	-2,4 pp

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtstichtag eingehalten.

in Mio. €	31.12.2018	30.06.2019	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	20.136,0	20.526,4	1,9
Summe Aktiva	49.387,6	50.883,0	3,0
LTV Bond Covenants	40,8 %	40,3 %	-0,5 pp

Chancen und Risiken

Zusätzlich zu den im zusammengefassten Lagebericht des Geschäftsjahres 2018 dargestellten Chancen und Risiken sind für den Zwischenabschluss zum 30. Juni 2019 keine weiteren darüber hinausgehenden Chancen und Risiken oder wesentliche Änderungen zu diesen zu benennen.

Bestandsgefährdende Risiken bestehen nicht und sind gegenwärtig auch für die Zukunft nicht erkennbar.

Geschäftsausblick

Für Vonovia waren die ersten sechs 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. Maßgebliche Effekte bedingt durch die derzeitige Diskussion über den Mietendeckel in Berlin erwarten wir aktuell nicht.

Unsere aktuelle Prognose basiert auf der für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten Vorschau, die sowohl die

ursprüngliche Gesamtplanung für das Geschäftsjahr 2019 als auch die aktuelle Geschäftsentwicklung 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 für die bedeutsamen Leistungskennzahlen wurde in Übereinstimmung mit den im Quartalsabschluss 2019 angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen/-vorschriften aktualisiert, inkl. Erstanwendung des IFRS 16:

	Ist 2018	Prognose 2019	Aktuelle Prognose 2019 Quartalsmitteilung Q1 2019	Aktuelle Prognose 2019 Quartalsmitteilung H1 2019
Adjusted NAV pro Aktie	44,90 €	ausgesetzt	ausgesetzt	ausgesetzt
Adjusted EBITDA Total	1.554,8 Mio. €	1.650-1.700 Mio. €	1.700-1.750 Mio. €	1.700-1.750 Mio. €
Group FFO	1.132,0 Mio. €	1.140-1.190 Mio. €	1.165-1.215 Mio. €	1.165-1.215 Mio. €
Group FFO pro Aktie*	2,18 €	2,20-2,30 €	2,25-2,35 €	2,15-2,24 €
Customer Satisfaction Index (CSI)	Rückgang um 2,6 %	Leicht über Vorjahr	Schwächer als Vorjahr	Einstelliger Prozentwert unter Vorjahr
Mieteinnahmen Rental	1.894,2 Mio. €	2.020-2.070 Mio. €	2.020-2.070 Mio. €	2.020-2.070 Mio. €
Organische Mietsteigerung	4,4 %	Steigerung um ~4,4 %	Steigerung um ~4,4 %	Steigerung um ~4,4 %
Instandhaltung inkl. substanzwahrende Investitionen	430,4 Mio. €	-	-	-
Modernisierung und Neubau	1.139,0 Mio. €	1.300-1.600 Mio. €	1.300-1.600 Mio. €	1.300-1.600 Mio. €
Anzahl verkaufter Einheiten Recurring Sales	2.818	~2.500	~2.500	~2.500
Step-up Recurring Sales	35,5 %	~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 22. Juli 2019

Der Vorstand

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

26	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
27	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
28	Konzernbilanz
30	Konzern-Kapitalflussrechnung
32	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
34	Konzernanhang

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2019	01.04.- 30.06.2018	01.04.- 30.06.2019
Erlöse aus der Vermietung		1.258,6	1.396,9	669,3	702,7
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		24,3	35,2	13,6	17,7
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	5	1.282,9	1.432,1	682,9	720,4
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		386,4	226,7	272,4	72,2
Buchwert der veräußerten Immobilien		-340,5	-194,7	-234,7	-57,6
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		34,6	27,0	25,9	21,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	6	80,5	59,0	63,6	35,6
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)		73,5	124,9	73,5	65,5
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-60,6	-95,2	-60,6	-49,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)		12,9	29,7	12,9	16,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	7	1.372,9	2.258,7	1.372,9	2.201,8
Aktivierete Eigenleistungen		255,7	309,9	150,1	171,4
Materialaufwand	8	-627,3	-693,1	-347,1	-358,6
Personalaufwand		-236,9	-265,3	-125,1	-131,4
Abschreibungen und Wertminderungen		-23,3	-1.935,9	-14,3	-1.919,4
Sonstige betriebliche Erträge		47,2	51,9	24,6	27,6
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-10,0	-9,9	-4,4	-4,4
Gewinne aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten		1,3	1,2	0,2	0,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-134,9	-110,2	-78,1	-51,5
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		-0,2	-2,4	-0,5	-2,5
Finanzerträge	9	26,8	12,6	17,5	1,4
Finanzaufwendungen	10	-200,9	-236,7	-115,9	-121,4
Ergebnis vor Steuern		1.846,7	901,6	1.639,3	585,5
Ertragsteuern	11	-646,7	-776,3	-568,5	-661,6
Periodenergebnis		1.200,0	125,3	1.070,8	-76,1
davon entfallen auf:					
Anteilseigner von Vonovia		1.143,4	98,7	1.027,2	-86,5
Hybridkapitalgeber von Vonovia		14,8	14,8	7,4	7,4
Nicht beherrschende Anteilseigner		41,8	11,8	36,2	3,0
Ergebnis pro Aktie (verwässert und unverwässert) in €		2,32	0,19	2,05	-0,16

Konzern- Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2019	01.04.- 30.06.2018	01.04.- 30.06.2019
Periodenergebnis	1.200,0	125,3	1.070,8	-76,1
Cashflow Hedges				
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-3,9	-6,0	5,2	-5,2
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	2,8	2,0	-0,9	1,7
Realisierte Gewinne/Verluste	0,3	5,4	-8,3	6,7
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	-0,1	-0,2	2,7	-1,4
Summe	-0,9	1,2	-1,3	1,8
Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung				
Änderungen der Periode	-1,9	-27,6	-1,9	-14,8
Summe	-1,9	-27,6	-1,9	-14,8
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können	-2,8	-26,4	-3,2	-13,0
EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis				
Änderungen der Periode	83,1	30,5	58,8	0,1
Steuern auf Änderungen der Periode	-1,0	-0,4	-0,8	-
Summe	82,1	30,1	58,0	0,1
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen				
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	-	-48,8	-	-25,7
Steuereffekt	-	16,2	-	8,5
Summe	-	-32,6	-	-17,2
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	82,1	-2,5	58,0	-17,1
Sonstiges Ergebnis	79,3	-28,9	54,8	-30,1
Gesamtergebnis	1.279,3	96,4	1.125,6	-106,2
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Vonovia	1.222,7	72,7	1.082,0	-115,0
Hybridkapitalgeber von Vonovia	14,8	14,8	7,4	7,4
Nicht beherrschende Anteilseigner	41,8	8,9	36,2	1,4

Konzernbilanz

Aktiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2018	30.06.2019
	12	2.943,2	1.038,4
Immaterielle Vermögenswerte			
Sachanlagen		250,4	332,8
Investment Properties	13	43.490,9	46.896,9
Finanzielle Vermögenswerte		888,8	228,5
Sonstige Vermögenswerte		12,2	15,3
Latente Steueransprüche		54,1	54,0
Langfristige Vermögenswerte		47.639,6	48.565,9
Vorräte		8,8	9,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		493,1	219,9
Finanzielle Vermögenswerte		0,8	1,0
Sonstige Vermögenswerte		114,4	233,6
Laufende Ertragsteueransprüche		170,2	120,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		547,7	1.280,6
Immobilienvorräte		307,1	312,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		105,9	139,1
Kurzfristige Vermögenswerte		1.748,0	2.317,1
Summe Aktiva		49.387,6	50.883,0

Passiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2018	30.06.2019
Gezeichnetes Kapital		518,1	542,3
Kapitalrücklage		7.183,4	8.238,4
Gewinnrücklagen		9.942,0	9.533,3
Sonstige Rücklagen		236,7	-49,8
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia		17.880,2	18.264,2
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		1.001,6	1.021,4
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia und der Hybridkapitalgeber		18.881,8	19.285,6
Nicht beherrschende Anteile		782,3	786,2
Eigenkapital	14	19.664,1	20.071,8
Rückstellungen		616,7	659,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4,4	2,8
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	15	17.437,5	17.944,7
Derivate		69,8	90,5
Verbindlichkeiten aus Leasing		94,7	420,6
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		24,2	23,6
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung		56,1	53,3
Sonstige Verbindlichkeiten		42,5	28,3
Latente Steuerschulden		7.231,9	7.924,0
Langfristige Schulden		25.577,8	27.147,0
Rückstellungen		450,5	461,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		239,1	196,6
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	15	2.698,5	2.581,7
Derivate		41,4	43,5
Verbindlichkeiten aus Leasing		4,7	24,9
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		9,0	7,0
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung		104,7	106,0
Sonstige Verbindlichkeiten		597,8	243,3
Kurzfristige Schulden		4.145,7	3.664,2
Schulden		29.723,5	30.811,2
Summe Passiva		49.387,6	50.883,0

Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2019
Periodenergebnis		1.200,0	125,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	7	-1.372,9	-2.258,7
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	6	-34,6	-27,0
Abschreibungen		23,3	1.935,9
Zinsaufwendungen/-erträge	9/10	196,0	233,1
Ertragsteuern	11	646,7	776,3
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties	6	-45,9	-32,0
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		0,4	1,0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		0,5	1,7
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		-70,8	17,2
Ertragsteuerzahlungen		-29,2	2,0
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		513,5	774,8
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		361,8	438,0
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten		0,6	695,2
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	13	-544,5	-1.176,9
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte		-46,5	-42,5
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel		-2.934,2	-
Zinseinzahlungen		4,1	4,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-3.158,7	-82,1

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2019
Kapitaleinzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien (einschließlich Agio)	14	995,8	744,2
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE und nicht beherrschende Anteilseigner	14	-385,6	-409,5
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	15	3.486,8	1.995,3
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	15	-630,9	-1.611,2
Tilgung von Leasingverhältnissen		-	-13,1
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen		-45,0	-23,6
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten		-3,5	-18,4
Auszahlungen für den Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen		-68,0	-435,5
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Unternehmen		16,2	-
Zinsauszahlungen		-121,0	-188,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		3.244,8	40,2
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		599,6	732,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		266,2	547,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende*		865,8	1.280,6

* Davon mit Verfügungsbeschränkungen 66,9 Mio. € (30.06.2018: 93,7 Mio. €).

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Cashflow Hedges	Sonstige Rücklagen
					EK-Instrumente zum beizule- genden Zeitwert im sonstigen Ergebnis
Stand 1. Januar 2018	485,1	5.966,3	8.471,6	-68,8	225,7
Periodenergebnis			1.143,4		
Sonstiges Ergebnis					
Änderungen der Periode				-1,1	82,1
Ergebniswirksame Reklassifizierung				0,2	
Gesamtergebnis			1.143,4	-0,9	82,1
Kapitalerhöhung	33,0				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		1.224,4			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-7,0			
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-640,3		
Erwerb BUWOG					
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		-1,5	4,1		
Stand 30. Juni 2018	518,1	7.182,2	8.978,8	-69,7	307,8
Stand 1. Januar 2019	518,1	7.183,4	9.942,0	-63,3	284,8
Anwendung neuer IFRS-Standards			-34,0		
Latente Steuern auf die Anwendung neuer IFRS-Standards			10,6		
Stand 1. Januar 2019 angepasst	518,1	7.183,4	9.918,6	-63,3	284,8
Periodenergebnis			98,7		
Sonstiges Ergebnis					
Änderungen der Periode			-32,1	-4,0	30,1
Ergebniswirksame Reklassifizierung				5,2	
Gesamtergebnis			66,6	1,2	30,1
Kapitalerhöhung	24,2				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		1.061,3			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-4,6			
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-746,0		
Verkauf von EK-Instrumenten zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis			292,6		-292,6
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		-1,7	1,5		
Stand 30. Juni 2019	542,3	8.238,4	9.533,3	-62,1	22,3

Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung	Summe	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	Eigenkapital der Hybridkapitalgeber von Vonovia	Eigenkapital der Anteilseigner und der Hybridkapitalgeber von Vonovia	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
0,9	157,8	15.080,8	1.001,6	16.082,4	608,8	16.691,2
		1.143,4	14,8	1.158,2	41,8	1.200,0
-1,9	79,1	79,1		79,1		79,1
	0,2	0,2		0,2		0,2
-1,9	79,3	1.222,7	14,8	1.237,5	41,8	1.279,3
		33,0		33,0		33,0
		1.224,4		1.224,4		1.224,4
		-7,0		-7,0		-7,0
		-640,3		-640,3		-640,3
					336,5	336,5
		2,6	5,0	7,6	-49,4	-41,8
-1,0	237,1	16.916,2	1.021,4	17.937,6	937,7	18.875,3
15,2	236,7	17.880,2	1.001,6	18.881,8	782,3	19.664,1
		-34,0		-34,0	-1,0	-35,0
		10,6		10,6	0,3	10,9
15,2	236,7	17.856,8	1.001,6	18.858,4	781,6	19.640,0
		98,7	14,8	113,5	11,8	125,3
-25,2	0,9	-31,2		-31,2	-2,9	-34,1
	5,2	5,2		5,2		5,2
-25,2	6,1	72,7	14,8	87,5	8,9	96,4
		24,2		24,2		24,2
		1.061,3		1.061,3		1.061,3
		-4,6		-4,6		-4,6
		-746,0		-746,0		-746,0
	-292,6					
		-0,2	5,0	4,8	-4,3	0,5
-10,0	-49,8	18.264,2	1.021,4	19.285,6	786,2	20.071,8

Konzernanhang

Grundsätze der Rechnungslegung

1 Grundlagen des Konzernabschlusses

Die Vonovia SE ist in Deutschland ansässig und registriert. Der eingetragene Firmensitz ist Bochum.

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2019 wurde entsprechend den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union für Zwischenabschlüsse gemäß IAS 34 anzuwenden sind, erstellt. Er umfasst das Unternehmen sowie seine Tochtergesellschaften.

Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzernzwischenabschlusses von Vonovia zum 30. Juni 2019 ein gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 verkürzter Berichtsumfang gewählt.

2 Unternehmenszusammenschlüsse

Akquisition der Victoria Park

Die endgültige Kaufpreisallokation unter Anwendung der Anticipated Acquisition Method sowie die gewährte Gegenleistung stellt sich für den Stichtag 30. Juni 2019 unverändert zum 31. Dezember 2018 dar. Der Bewertungszeitraum der erstmaligen Bilanzierung des Unternehmenszusammenschlusses mit Victoria Park endet am 30. Juni 2019.

Am 15. Mai 2019 wurden die Kaufoptionen, welche der Deutsche Annington Acquisition im Rahmen der ursprünglichen Angebotsfrist eingeräumt wurden, ausgeübt. Die

Kaufoptionen umfassten insgesamt 10.235.198 Stammaktien der Klasse A und 14.264.946 Stammaktien der Klasse B, was 10,0% der Gesamtaktienanzahl und 12,5% der Gesamtstimmrechte in Victoria Park entspricht. Der Ausübungspreis der Kaufoptionen entspricht dem Preis, welcher auch im öffentlichen Übernahmeangebot für die Aktien von Victoria Park gezahlt wurde. Damit besitzt Vonovia 91,4% des Aktienkapitals und 94,4% aller Stimmrechte an Victoria Park.

Auf der Grundlage des damit bestehenden Stimmrechtsanteils von über 90% bat Vonovia den Verwaltungsrat von Victoria Park darum, ein Squeeze-out-Verfahren zum Erwerb aller ausstehenden Aktien an Victoria Park entsprechend dem schwedischen Aktiengesetz (sv. aktiebolagslagen (2005:551)) einzuleiten. Der Verwaltungsrat entschied daraufhin, 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.

Darüber hinaus wurde auf der außerordentlichen Hauptversammlung der Victoria Park AB (publ), Malmö, Schweden, vom 19. Juni 2019 die Einziehung aller 1.032.047 Vorzugsaktien beschlossen. Dies geschieht entsprechend § 5.4 der Satzung zu einem Einziehungspreis von 300 SEK pro Aktie.

3 Währungsumrechnung

Die Wechselkurse der für den Vonovia Konzern relevanten Währungen haben sich wie folgt entwickelt:

Basis: 1 €	Stichtagskurs		Periodendurchschnitt	
	31.12.2018	30.06.2019	01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2019
HUF - Ungarische Forint	320,98	323,39	314,11	320,42
SEK - Schwedische Krone	10,25	10,56	10,31	10,52
UAH - Ukrainische Griwna	32,79*	-	32,36	-
USD - US-Dollar	1,15	1,14	1,21	1,13

* Der Stichtagskurs für 2018 ist für den 30. September ermittelt, da die Gesellschaft zum 30. September 2018 veräußert wurde.

4 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2018 zugrunde lagen. In der Berichtsperiode ergaben sich keine Saison- und Konjunkturlaufverläufe, welche die Geschäftstätigkeit von Vonovia beeinflussen.

Die ab dem 1. Januar 2019 neu anzuwendenden Standards und Interpretationen haben, ausgenommen vom neuen Leasingstandard IFRS 16, keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Leasing

Der neue Leasingstandard IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ ist verpflichtend für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2019 anzuwenden und regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten im Hinblick auf Leasingverhältnisse im Abschluss von Unternehmen, die nach IFRS bilanzieren.

IFRS 16 ersetzt insbesondere den bisherigen Leasingstandard IAS 17 „Leasingverhältnisse“ und führt für Leasingnehmer nur noch ein einziges Bilanzierungsmodell (right-of-use-Modell) ein, wonach grundsätzlich alle Leasingverhältnisse in der Bilanz anzusetzen sind. Für kurzfristige Leasingverhältnisse oder solche über Vermögenswerte von geringem Wert besteht ein Bilanzierungswahlrecht. Vonovia übt dieses Wahlrecht dahingehend aus, dass solche Leasingverhältnisse nicht angesetzt werden. Die bisherige Unterscheidung zwischen Operating- und Finanzierungsleasingverhältnissen bleibt lediglich für die Bilanzierung beim Leasinggeber erhalten.

Als Leasingverhältnis im Sinne von IFRS 16 sind ab dem 1. Januar 2019 alle Verträge anzusehen, die dem Vonovia Konzern das Recht einräumen, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts über einen bestimmten Zeitraum gegen Entgelt kontrollieren zu können. Ob es sich bei den Leasingverträgen des Vonovia Konzerns um Leasingverhältnisse im Sinne von IFRS 16 handelt oder sie ein solches Leasingverhältnis enthalten, wurde zum 1. Januar 2019 für alle Leasingverträge des Konzerns beurteilt. Insofern wurde die Erleichterung des IFRS 16.C3 nicht in Anspruch genommen.

Für zuvor als Operating-Leasingverhältnisse klassifizierte Leasingverträge setzt Vonovia zum 1. Januar 2019 Leasingverbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen an, diskontiert mit dem laufzeitabhängigen Grenzfremdkapitalzinssatz zum Zeitpunkt der Erstanwendung. Korrespondierend hierzu werden auf der Aktivseite Nutzungsrechte an den Leasingobjekten

(right-of-use assets) bilanziert. Die Erstbewertung der Nutzungsrechte zum 1. Januar 2019 erfolgt in Höhe der Leasingverbindlichkeiten zuzüglich bereits geleisteter Vorauszahlungen. Anfängliche, direkt zurechenbare Kosten (initial costs) werden zum 1. Januar 2019 nicht angesetzt.

Die Nutzungsrechte werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen bilanziert. Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die die Definition von Investment Properties gemäß IAS 40 erfüllen, werden ab dem Erstanwendungszeitpunkt zum Fair Value entsprechend den Bilanzierungs- und Bewertungsregeln des IAS 40 bewertet.

Die Leasingverbindlichkeiten werden finanzmathematisch fortentwickelt. Sie erhöhen sich um die periodischen Zinsaufwendungen und vermindern sich in Höhe der geleisteten Leasingzahlungen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden die in den Vorjahren linear erfassten Leasingaufwendungen aus Operating-Leasingverhältnissen durch Abschreibungen bzw. Ergebniseffekte aus der Fair-Value-Bewertung (bei Nutzungsrechten an Vermögenswerten i. S. v. IAS 40) sowie Zinsaufwendungen ersetzt.

Leasingverhältnisse, die vertragsgemäß innerhalb des Geschäftsjahres 2019 enden bzw. auslaufen, werden wie kurzfristige Leasingverhältnisse behandelt und dementsprechend nicht bilanziert. Für angemietete IT-Ausstattung wurden Portfolien für Leasingverträge mit ähnlicher Laufzeit gebildet und auf diese ein einziger Diskontierungszinssatz angewendet. Beim Übergang auf IFRS 16 berücksichtigt Vonovia auch Sachverhalte gemäß IAS 37 und passt die Bewertung der Nutzungsrechte um am Bilanzstichtag erfasste Rückstellungen für belastende Verträge an. Zeiträume aus einseitig eingeräumten Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen werden auf Einzelfallbasis beurteilt und nur dann berücksichtigt, wenn deren Inanspruchnahme – etwa aufgrund von wirtschaftlichen Anreizen – hinreichend wahrscheinlich ist.

Neben dem klassischen Leasing von Fahrzeugen (KFZ-Leasing) werden im Vonovia Konzern auch IT-Ausstattung (IT-Leasing), Wohn- und Gewerbeimmobilien zum Zwecke der Weitervermietung (Zwischenvermietung), Wärmeerzeugungsanlagen zur Versorgung der eigenen Immobilien mit Wärme (Contracting) sowie Bürogebäude, Büro- und Lagerflächen (Anmietung) geleast. Im Rahmen von Gestattungsverträgen mit öffentlichen Institutionen wird Vonovia das Recht eingeräumt, öffentliche Grundstücke zur Nutzung als Lager- oder Stellplatz, zur Verlegung von Kabeln oder Heizrohren oder zur Errichtung von Kinderspielplätzen nutzen zu können. Den größten Einfluss auf die Vermögens-

Finanz- und Ertragslage haben jedoch langfristige Erbbaurechtsverträge. Hierbei werden Grundstücke zum Zwecke der Vermietung von errichteten Wohn- und Gewerbeimmobilien angemietet.

Vonovia wendet den neuen Leasingstandard IFRS 16 erstmalig ab dem 1. Januar 2019 unter Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode im Sinne der Übergangsvorschriften an. Dementsprechend wurde der kumulierte Effekt aus der Erstanwendung von IFRS 16 als Anpassung des Eröffnungsbilanzwerts in Höhe von -35,0 Mio. € (-24,1 Mio. € nach Berücksichtigung latenter Steuern) in den Gewinnrücklagen/Nicht beherrschenden Anteilen erfasst. Der Effekt resultiert aus der unterschiedlichen Abzinsung der Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten im Zusammenhang mit Erbbaurechtsverträgen. Aufgrund der IAS 40-Bewertung der Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsverträgen wird der Fair Value der Nutzungsrechte mittels immobilien-spezifischer Abzinsungssätze ermittelt. Die Leasingverbindlichkeiten aus Erbbaurechtsverträgen werden hingegen mithilfe laufzeitabhängiger Grenzfremdkapitalzinssätze berechnet. Vergleichsinformationen wurden nicht angepasst.

Effekte aus der Erstanwendung von IFRS 16

Insgesamt wurden zum 1. Januar 2019 Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 357,5 Mio. € sowie Nutzungsrechte in Höhe von 1.085,0 Mio. € angesetzt.

Der Unterschied zwischen Leasingverbindlichkeiten und Nutzungsrechten resultiert im Wesentlichen aus der Fair-Value-Bewertung der Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsverträgen nach IAS 40. Dabei wurden bisher bereits in den Investment Properties enthaltene Erbbaurechte in die Nutzungsrechte innerhalb der Investment Properties in Höhe von 762,5 Mio. € umgegliedert.

Kumulierter Effekt aus der Erstanwendung von IFRS 16 innerhalb der Gewinnrücklagen/Nicht beherrschenden Anteile zum 1. Januar 2019

in Mio. €

Nutzungsrechte innerhalb der Investment Properties	1.002,8
Nutzungsrechte innerhalb der Sachanlagen	82,2
Nutzungsrechte zum 1. Januar 2019	1.085,0
Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019	-357,5
Fair Value der Erbbaurechtsverträge innerhalb der Investment Properties zum 1. Januar 2019	-762,5
Kumulierter Eigenkapitaleffekt zum 1. Januar 2019 (vor lat. St.)	-35,0
Latente Steuern aus der Erstanwendung von IFRS 16	10,9
Kumulierter Eigenkapitaleffekt zum 1. Januar 2019 (nach lat. St.)	-24,1

Der Großteil der neu hinzugekommenen Nutzungsrechte in Höhe von 1.085,0 Mio. € wird innerhalb der Bilanzposition **Investment Properties** ausgewiesen und resultiert neben Erbbaurechtsverträgen (1.001,4 Mio. €) auch aus Zwischenmietverträgen (1,4 Mio. €). Die übrigen Nutzungsrechte in Höhe von 82,2 Mio. € werden innerhalb der **Sachanlagen** ausgewiesen und umfassen im Wesentlichen Nutzungsrechte aus der Anmietung eines Grundstücks zur Errichtung einer selbst genutzten Gewerbeimmobilie (26,5 Mio. €), aus geschlossenen Anmietungsverträgen (22,8 Mio. €), Wärmelieferverträgen (16,5 Mio. €) sowie KFZ-Leasingverträgen (11,8 Mio. €).

Neue Nutzungsrechte durch IFRS 16

in Mio. €	01.01.2019	30.06.2019
Nutzungsrechte		
Erbbaurechte	1.001,4	1.015,1
Zwischenmietverträge	1,4	1,2
Nutzungsrechte in den Investment Properties	1.002,8	1.016,3
Anmietung Grundstücke zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	26,5	26,4
Anmietungsverträge	22,8	19,4
Wärmelieferverträge	16,5	15,7
KFZ-Leasing	11,8	9,0
Pacht-/Gestattungsverträge	2,6	1,6
IT-Leasing	2,0	1,5
Nutzungsrechte in den Sachanlagen	82,2	73,6
	1.085,0	1.089,9

Neue Leasingverbindlichkeiten durch IFRS 16

in Mio. €	01.01.2019		30.06.2019	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten aus Leasing				
Erbaurechte (IAS 40)	269,0	4,9	268,9	2,7
Zwischenmietverträge	0,4	1,0	0,2	0,9
Anmietung Grundstücke zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	25,7	0,8	25,3	0,8
Anmietungsverträge	16,0	6,8	12,9	6,6
Wärmelieferverträge	15,1	1,4	14,4	1,4
KFZ-Leasing	5,6	6,2	3,2	5,8
Pacht-/Gestattungsverträge	0,6	2,0	0,6	1,0
IT-Leasing	1,1	0,9	0,7	0,8
	333,5	24,0	326,2	20,0

Zum 30. Juni 2019 sind Nutzungsrechte in Höhe von 1.089,9 Mio. € sowie Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 346,2 Mio. € bilanziert. Der gewichtete durchschnittliche Grenzfremdkapitalzinssatz aller zum 1. Januar 2019 anzusetzenden Leasingverbindlichkeiten beträgt 2,3 %.

Der Barwert der im Konzernanhang zum 31. Dezember 2018 ausgewiesenen künftigen Leasingverpflichtungen nach IAS 17 weicht von dem Barwert der zum 1. Januar 2019 anzusetzenden Leasingverbindlichkeiten nach IFRS 16 ab. Die Abwertung resultiert neben künftigen Leasingverpflichtungen aus in 2019 auslaufenden Leasingverhältnissen (short-term) vor allem aus solchen Leasingverträgen, die im Sinne des right-of-use-Modells kein Leasingverhältnis i. S. v. IFRS 16 darstellen.

Überleitung des Barwerts der Leasingverpflichtungen zum 31. Dezember 2018 (IAS 17) zu dem Barwert der Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019 (IFRS 16)

in Mio. €	
Barwert der Mindestleasingzahlungen zum 31. Dezember 2018	367,9
In 2019 auslaufende/ausgelaufene Leasingverhältnisse (short-term)	-5,3
Keine Leasingverhältnisse nach IFRS 16	-5,1
Barwert der Operating-Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019	357,5
Verpflichtungen aus Finanzierungsleasingverhältnissen zum 1. Januar 2019	99,4
Barwert der gesamten Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019 nach IFRS 16	456,9

Die dargestellten Änderungen durch IFRS 16 werden auch im Konzernabschluss für das Gesamtjahr 2019 reflektiert sein.

Auswirkungen auf bestehende Finanzierungsleasingverhältnisse

Bis zum 31. Dezember 2018 hat Vonovia sowohl Wärmelieferverträge mit jeweils festen Laufzeiten als auch das Immobilienobjekt Spree-Bellevue mit einer Laufzeit bis zum Jahr 2044 als Finanzierungsleasingverhältnisse nach den Vorschriften des IAS 17 bilanziert. Zum Übergangszeitpunkt werden die Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten aus den zuvor genannten Verträgen in Höhe der Buchwerte vom 31. Dezember 2018 (Nutzungsrechte: 75,7 Mio. €; Leasingverbindlichkeiten: 99,4 Mio. €) angesetzt und ab diesem Zeitpunkt nach den Vorschriften des IFRS 16 bilanziert.

Zum 30. Juni 2019 belaufen sich die Nutzungsrechte aus zuvor nach IAS 17 bilanzierten Finanzierungsleasingverhältnissen auf 81,1 Mio. €. Hiervon werden 76,6 Mio. € unter den Investment Properties (Spree-Bellevue) und 4,5 Mio. € unter den Sachanlagen (Wärmeerzeugungsanlagen) ausgewiesen. Die damit verbundenen Leasingverbindlichkeiten belaufen sich auf 99,3 Mio. €.

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Vorjahreszahlen sind aufgrund der im Vorjahr erfolgten Akquisitionen nur bedingt vergleichbar.

5 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2019
Mieteinnahmen	892,6	1.016,2
Betriebskosten	366,0	380,7
Erlöse aus der Vermietung	1.258,6	1.396,9
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	24,3	35,2
	1.282,9	1.432,1

6 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2019
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	258,5	110,4
Buchwert der veräußerten Investment Properties	-212,6	-78,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	45,9	32,0
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	127,9	116,3
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-127,9	-116,3
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	34,6	27,0
Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	34,6	27,0
	80,5	59,0

Die Wertanpassung von zur Veräußerung gehaltenen Investment Properties, für die ein Kaufvertrag geschlossen wurde, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zum 30. Juni 2019 zu einem positiven Ergebnis von 27,0 Mio. € (1. Halbjahr 2018: 34,6 Mio. €).

7 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die Bewertung der Investment Properties führte zum 30. Juni 2019 zu einem positiven Ergebnis in Höhe von 2.258,7 Mio. € (1. Halbjahr 2018: 1.372,9 Mio. €; siehe Erläuterungen Kapitel 13 „Investment Properties“). Hierin enthalten sind 3,9 Mio. € (1. Halbjahr 2018: 0,0 Mio. €) für die Bewertung von Nutzungsrechten (IFRS 16).

8 Materialaufwand

in Mio. €	01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2019
Aufwendungen für Betriebskosten	334,1	360,6
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	247,4	287,4
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	45,8	45,1
	627,3	693,1

9 Finanzerträge

in Mio. €	01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2019
Erträge aus übrigen Beteiligungen	21,6	8,9
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1,3	1,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3,9	2,7
	26,8	12,6

Die Erträge aus übrigen Beteiligungen beinhalten Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen in Höhe von 0,2 Mio. € (1. Halbjahr 2018: 13,9 Mio. €). Durch den Verkauf der Anteile an der Deutsche Wohnen mit Wirkung zum 1. Februar 2019 steht der im Vorjahr enthaltenen Dividende in Höhe von 13,5 Mio. € im Berichtsjahr kein korrespondierender Beteiligungsertrag mehr gegenüber.

Darüber hinaus sind Finanzerträge aus der Vereinnahmung von Gewinnen aus der Beteiligung an der AVW GmbH & Co. KG, Hamburg, in Höhe von 8,2 Mio. € (1. Halbjahr 2018: 7,5 Mio. €), für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr enthalten.

10 Finanzaufwendungen

in Mio. €	01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2019
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	155,6	175,1
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	5,4	6,6
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	7,7	-12,8
Effekte aus der Bewertung von Swaps	11,3	27,9
Transaktionskosten	8,4	19,5
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen	3,6	7,5
Zinsanteil Zuführung Rückstellungen	4,4	4,8
Zinsaufwand Leasing	2,8	7,0
Sonstige Finanzaufwendungen	1,7	1,1
	200,9	236,7

11 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern betreffen mit 36,9 Mio. € laufende Steuern (1. Halbjahr 2018: 28,1 Mio. €) und mit 739,4 Mio. € (1. Halbjahr 2018: 618,6 Mio. €) latente Steuern.

Dem Ertragsteueraufwand liegt der für das gesamte Geschäftsjahr zu erwartende durchschnittliche effektive Konzernsteuersatz zu Grunde. Das Verhältnis von Steueraufwand zu Vorsteuerergebnis (Konzernsteuersatz) ist von 35,0% im 1. Halbjahr 2018 auf 86,1% im 1. Halbjahr 2019 angestiegen.

Der Anstieg des Konzernsteuersatzes resultiert im Wesentlichen aus der nicht steuerbaren Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 1.901,0 Mio. € (1. Halbjahr 2018: 0,0 Mio. €). Da der Aufwand aus der Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts steuerlich nicht abzugsfähig ist, beeinflusst er zwar das Vorsteuerergebnis, nicht aber den Steueraufwand. Ebenso führt die Minderung des Geschäfts- oder Firmenwerts nicht zu latentem Steuerertrag, da bei erstmaliger Erfassung des Geschäfts- oder Firmenwerts keine passive latente Steuer gebildet werden durfte.

Erläuterungen zur Konzernbilanz

12 Immaterielle Vermögenswerte

Geschäfts- oder Firmenwerte

Die Geschäfts- oder Firmenwerte betragen zum 30. Juni 2019 935,6 Mio. €. Im Vergleich zum 31. Dezember 2018 haben sich die Geschäfts- oder Firmenwerte damit um 1.906,8 Mio. € vermindert. Die Veränderung resultiert aus einer Wertminderung in Höhe von 1.901,0 Mio. € sowie einem negativen Effekt aufgrund von Währungsänderungen der Schwedischen Krone in Höhe von 5,8 Mio. €.

Die Wertminderung ist ein Ergebnis des im 2. Quartal 2019 durchgeführten Werthaltigkeitstests. Als Triggering Event i. S. d. IAS 36 wurde die Werterhöhung der Immobilienbestände in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von 2.258,7 Mio. € (davon 2.056,2 Mio. € in Deutschland) in Kombination mit der zum 1. Juli 2019 vorgesehenen Überarbeitung der Regionalstruktur innerhalb Deutschlands eingestuft (siehe Erläuterungen in Kapitel 18 „Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“). Dies führte zu einer Werthaltigkeitsprüfung der deutschen Geschäftsbereiche des Segments Rental. Außer für diese Geschäftsbereiche wurde für keine anderen Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten ein Triggering Event identifiziert.

Generell hat eine Werterhöhung der Immobilienbestände zur Folge, dass sich der Buchwert der von der Bewertung betroffenen Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten erhöht, wodurch es im Umkehrschluss zu einer Wertberichtigung der auf die Geschäftsbereiche allokierten Geschäfts- oder Firmenwerte kommen kann.

Im Rahmen des Werthaltigkeitstests wurde nach IAS 36.19 zunächst der Nutzungswert auf Basis der vom Vorstand genehmigten Detailplanung mit einem Planungszeitraum von fünf Jahren ermittelt. Diese wurde aus der vom Vorstand genehmigten und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommenen Fünfjahresplanung auf Konzernebene abgeleitet. Wesentlicher Treiber für die Ergebnisse der Fünfjahresplanung in Bezug auf die regionalen Geschäftsbereiche des Segments Rental sind die Steigerung der Bruttomieteinnahmen sowie die geplante Leerstandsquote.

Die Wachstumsrate für die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Segments Rental wurde regionalspezifisch auf Basis der Ist-Mieten ermittelt und auf 1% für das Segment in Summe begrenzt. Wesentliche Parameter für die Ermittlung des Nutzungswerts sind die nachhaltige Wachstumsrate, die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten (WACC) und die erwarteten Mittelzu- und -abflüsse.

Parameter der WACC-Ermittlung für das Segment Rental (Deutschland)

	31.12.2018	30.06.2019
Risikoloser Zinssatz in %	1,1	0,8
Marktrisikoprämie in %	7,0	7,0
Verschuldetes Beta	0,53	0,64
WACC (nach Steuern) in %	3,6	3,8

Der ermittelte Wertminderungsbedarf verteilt sich auf die Geschäftsbereiche Nord, Südost, West, Mitte und Süd, wobei ausgenommen von den Geschäftsbereichen West und Zentral der jeweils zugeordnete Geschäfts- oder Firmenwert vollständig abgeschrieben wurde. Im Geschäftsbereich West verbleibt ein Geschäfts- oder Firmenwert von 341,0 Mio. € sowie im Geschäftsbereich Zentral von 19,2 Mio. €.

Die Wertminderung wurde in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Abschreibungen und Wertminderungen erfasst. Der Nutzungswert für den Geschäftsbereich (GB) Nord beträgt 5,8 Mrd. €, für den GB Südost 3,4 Mrd. €, für den GB West 4,8 Mrd. €, für den GB Mitte 4,9 Mrd. € und GB Süd 5,5 Mrd. €.

Jede negative Abweichung der für die wesentlichen Annahmen geplanten Werte würde c. p. im Geschäftsbereich West zu einer weiteren Wertminderung führen. Bei Rückgang der geplanten nachhaltigen Wachstumsrate um 0,25 pp oder Anstieg des durchschnittlichen Gesamtkapitalkostensatzes um 0,4 pp käme es im Geschäftsbereich West zu einer vollständigen Wertminderung von 341,0 Mio. € des in diesem Geschäftsbereich verbliebenen Geschäfts- oder Firmenwerts. Im Geschäftsbereich Zentral setzt c. p. eine Wertminderung des zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwerts von 19,2 Mio. € bei einem Anstieg des durchschnittlichen Gesamtkapitalkostensatzes um 0,3 pp ein, eine vollständige Wertminderung ergibt sich bei einem Anstieg von 0,4 pp.

13 Investment Properties

in Mio. €

Stand 1. Januar 2019	43.490,9
Zugänge von Nutzungsrechten (IFRS 16)	241,2
Zugänge	733,8
Aktivierete Modernisierungskosten	455,6
Erhaltene Zuschüsse	-1,9
Umbuchungen von Vorräten in Bau	5,5
Umbuchungen zu Vorräten in Bau	-23,7
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3,8
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-153,2
Abgänge von Nutzungsrechten (IFRS 16)	-1,0
Abgänge	-78,4
Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-4,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	2.254,8
Ergebnis aus der Bewertung von Nutzungsrechten (IFRS 16)	3,9
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	27,0
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-56,5
Stand 30. Juni 2019	46.896,9
Stand 1. Januar 2018	33.182,8
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	6.214,7
Zugänge	365,8
Aktivierete Modernisierungskosten	1.006,0
Erhaltene Zuschüsse	-2,6
Umbuchungen von Sachanlagen	10,7
Umbuchungen zu Sachanlagen	-6,5
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	24,4
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-323,9
Abgänge	-597,6
Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-2,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	3.517,9
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	68,5
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	33,0
Stand 31. Dezember 2018	43.490,9

In den Werten zum 30. Juni 2019 sind 378,9 Mio. € (31. Dezember 2018: 346,2 Mio. €) Vermögenswerte enthalten, die nach dem Anschaffungskostenmodell bewertet sind, da sich ihr Fair Value nicht fortwährend verlässlich bewerten lässt.

Am 1. April 2019 erfolgte der Vollzug des Erwerbs von 2.340 Wohnungen in den Großräumen Stockholm und Göteborg zwischen Vonovia und der Akelius Residential Property.

Verkehrswerte (Fair Values)

Die Verkehrswertermittlung von Vonovia folgt den Vorschriften des IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Wir verweisen auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2018.

Vonovia bewertet sein Portfolio anhand des sogenannten Discounted-Cash-Flow (DCF)-Verfahrens. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie über einen Zeitraum von 10 Jahren prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Darüber hinaus wird der Endwert der Immobilie (Terminal Value) am Ende des 10-jährigen Betrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Jahresreinertrag (Net Operating Income) ermittelt und wiederum auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Beim Portfolio in Österreich werden zusätzlich für ein Teilportfolio Verkaufsszenarien einer Einzelprivatisierung der Wohnungen unterstellt. Die erzielbaren Erlöse werden nach dem Vergleichswertfahren bestimmt und periodengerecht im DCF-Modell erfasst. Zur Berücksichtigung der Verkaufspotenziale wird für die österreichischen Bestände der DCF-Detailzeitraum auf 100 Jahre verlängert und auf die Verwendung eines Terminal Value verzichtet. Für das Portfolio in Schweden erfolgte eine Übernahme des Ergebnisses des externen Gutachters Savills Sweden AB in Zusammenarbeit mit Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB in die Zwischenbilanz. Die Verkehrswerte für das Victoria-Park-Portfolio wurden ebenfalls anhand eines DCF-Verfahrens ermittelt.

Aufgrund der im 1. Halbjahr 2019 bereits erkennbaren besonderen bundesweiten Marktdynamik hat Vonovia entschieden, eine Neubewertung der 20 deutschen Standorte mit den größten Verkehrswertanteilen durchzuführen. Die Liste der zu bewertenden Standorte wurde ergänzt um sechs weitere deutsche Standorte, bei denen eine größere Wertänderung zu beobachten war, sowie um den Standort Wien und das Portfolio in Schweden. Die Auswahl umfasst mit mehr als zwei Dritteln des Gesamtverkehrswerts den wesentlichen Teil des Portfolios. Die Verkehrswerte für die genannten neu bewerteten Standorte (ausgenommen des schwedischen Portfolios) wurden zum Stichtag 30. Juni 2019 durch die interne Bewertungsabteilung anhand der beschriebenen Methodik ermittelt. Erstmals erfolgte zum 30. Juni 2019 eine Bewertung für den Standort Wien durch die interne Bewertungsabteilung. Das Immobilienvermögen in Deutschland und Österreich wird zusätzlich durch den unabhängigen Gutachter CBRE GmbH bewertet. Der aus dem externen Gutachten resultierende Marktwert weicht im Ergebnis weniger als 0,1 % vom internen Bewertungsergebnis ab.

Für den nicht neu bewerteten Bestand wird die um Aktivierungen fortgeschriebene Bewertung vom Jahresende 2018 beibehalten. Basis für die zum Jahresabschluss nicht intern bewerteten Teilportfolien aus dem Bestand der BUWOG und Conwert ist dabei das Ergebnis der Bewertung des externen Gutachters CBRE.

Der Immobilienbestand von Vonovia findet sich in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbstgenutzte Immobilien), Immobilienvorräte, vertragliche Vermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Der Verkehrswert des Portfolios mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen, Projektentwicklungen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 30. Juni 2019 auf 47.449,0 Mio. € (31.12.2018: 44.239,9 Mio. €). Dies entspricht für die bebauten Grundstücke (Gesamtbestand inklusive Österreich und Schweden) einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 3,2 % (31.12.2018: 3,4 %). Für Deutschland resultiert daraus für den Bestand ein Ist-Mieten-Multiplikator von 22,7 (31.12.2018: 21,5) und ein Marktwert pro m² in Höhe von 1.789 € (31.12.2018: 1.677 €). Der Ist-Mieten-Multiplikator liegt für den Bestand Österreich bei 24,1 (31.12.2018: 23,6) und einem Marktwert pro m² von 1.394 € (31.12.2018: 1.346 €), für Schweden bei 16,0 (31.12.2018: 14,6) und einem Marktwert pro m² von 1.738 € (31.12.2018: 1.563 €).

Die wesentlichen Bewertungsparameter der Investment Properties (Level 3) im Immobilienportfolio stellen sich zum 30. Juni 2019 nach regionalen Märkten wie folgt dar:

30.06.2019	Bewertungsergebnisse*			
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon zum Verkauf gehal- tene Immobilien (in Mio. €)	davon selbst genutzte Immobilien (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)
Regionalmarkt				
Berlin	7.171,0	2,5	6,0	7.162,5
Rhein-Main-Gebiet	4.191,3	5,8	6,5	4.179,1
Rheinland	3.610,3	2,9	8,4	3.599,0
Südliches Ruhrgebiet	3.579,3	13,2	4,4	3.561,7
Dresden	3.432,3	0,1	6,2	3.425,9
Hamburg	2.566,6	1,3	2,8	2.562,5
München	2.170,2	11,8	3,3	2.155,2
Stuttgart	2.007,6	1,0	2,0	2.004,6
Kiel	2.051,5	15,9	2,7	2.032,9
Hannover	1.773,4	1,2	2,0	1.770,3
Nördliches Ruhrgebiet	1.579,6	2,7	4,6	1.572,3
Bremen	1.134,2	0,0	2,6	1.131,6
Leipzig	910,5	0,0	1,0	909,4
Westfalen	860,6	0,0	1,3	859,3
Freiburg	630,2	0,0	2,0	628,2
Sonstige strategische Standorte	2.673,2	1,1	4,0	2.668,1
Gesamt strategische Standorte	40.341,9	59,6	59,7	40.222,6
Non-strategic Standorte	738,6	74,5	1,4	662,7
Vonovia Deutschland	41.080,4	134,1	61,1	40.885,3
Vonovia Österreich**	2.563,0	1,5	0,0	2.561,4
Vonovia Schweden**	2.260,1	0,0	0,0	2.260,1

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 1,545,6 Mio. € für Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 946,0 Mio. € Investment Properties.

** Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter. Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten werden nicht gesondert ausgewiesen.

Der Ansatz der Inflationsrate beträgt im DCF-Verfahren 1,6%. Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im 1. Halbjahr 2019 auf 2.258,7 Mio. € (31.12.2018: 3.517,9 Mio. €). Für das österreichische Portfolio wurde für 51,7% des Bestands ein Verkaufsszenario mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 1.985 € pro m² angenommen.

Erläuterungen zu Vorjahresangaben können dem Geschäftsbericht 2018 der Vonovia SE entnommen werden.

Sensitivitätsanalysen

Die Analysen der Sensitivitäten des Immobilienbestands von Vonovia zeigen den Einfluss der vom Markt beeinflussbaren Werttreiber. Insbesondere sind das die Marktmieten und Marktmietenentwicklung, die Höhe der angesetzten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, die Kostensteigerung, die Leerstandsquote sowie die Zinssätze. Die Auswirkung möglicher Schwankungen dieser Parameter ist im Folgenden jeweils isoliert voneinander nach regionalen Märkten abgebildet.

Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar. Zusammenhänge können beispielsweise zwischen den Parametern Leerstand und Marktmiete entstehen. Trifft eine steigende Wohnungsnachfrage auf ein sich nicht adäquat entwickelndes Angebot, können sowohl reduzierte

Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mieteinheit/Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in €/m ² pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m ² pro Monat)	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
257	14,23	7,55	1,8 %	1,2 %	4,2 %	2,5 %
276	14,26	8,91	1,8 %	1,2 %	5,0 %	3,3 %
273	13,87	7,81	1,7 %	1,9 %	5,2 %	3,6 %
271	12,83	6,62	1,5 %	2,6 %	5,3 %	4,0 %
243	14,35	6,64	1,7 %	2,2 %	5,2 %	3,8 %
261	14,54	8,10	1,6 %	1,3 %	4,8 %	3,5 %
265	14,14	10,81	1,8 %	0,6 %	4,7 %	3,0 %
273	14,47	8,86	1,8 %	1,3 %	5,1 %	3,5 %
263	14,60	6,95	1,7 %	1,6 %	5,3 %	3,8 %
263	14,16	7,14	1,7 %	1,9 %	5,2 %	3,7 %
269	13,32	6,06	1,2 %	3,4 %	5,7 %	4,8 %
268	13,36	6,51	1,8 %	2,1 %	5,1 %	3,5 %
258	14,79	6,34	1,7 %	3,2 %	5,2 %	3,6 %
267	13,32	6,84	1,5 %	1,9 %	5,3 %	4,0 %
272	15,01	8,00	1,7 %	1,0 %	4,6 %	3,1 %
269	14,47	7,23	1,5 %	2,3 %	5,4 %	4,0 %
264	13,97	7,40	1,7 %	1,9 %	5,0 %	3,5 %
274	14,40	7,18	1,6 %	2,7 %	5,3 %	3,6 %
265	14,02	7,38	1,7 %	1,9 %	5,0 %	3,5 %
n.a.	n.a.	5,64	1,2 %	n.a.	5,6 %	n.a.
n.a.	n.a.	9,32	2,0 %	0,7 %	5,9 %	4,0 %

Leerstände als auch gleichzeitig steigende Marktmieten beobachtet werden. Wird die steigende Nachfrage allerdings durch eine hohe Leerstandsreserve am Standort kompensiert, kommt es nicht zwingend zu Änderungen des Marktmietniveaus.

Eine geänderte Wohnungsnachfrage kann darüber hinaus auch Einfluss auf das Risiko der erwarteten Zahlungsströme nehmen, das sich dann in angepassten Ansätzen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen zeigt. Allerdings müssen sich die Effekte nicht zwangsläufig begünstigen, wenn die geänderte Nachfrage nach Wohnimmobilien beispielsweise durch gesamtwirtschaftliche Entwicklungen überlagert wird.

Des Weiteren können sich neben der Nachfrage auch andere Faktoren auf die genannten Parameter auswirken. Als Beispiel seien hier Änderungen im Wohnungsbestand, des Verkäufer- und Käuferverhaltens, politische Entscheidungen oder Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt aufgeführt.

Nachfolgend werden die prozentualen Wertauswirkungen bei einer Änderung der Bewertungsparameter aufgezeigt. Die absolute Wertauswirkung ergibt sich durch Multiplikation der prozentualen Auswirkung mit dem Verkehrswert der Investment Properties.

30.06.2019	Wertänderung in Prozent bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/ Inflation
	-10% / +10%	-10% / +10%	-0,5% / +0,5%-Punkte
Regionalmarkt			
Berlin	0,5 / -0,5	1,7 / -1,7	5,1 / -5,2
Rhein-Main-Gebiet	0,5 / -0,5	1,4 / -1,4	3,0 / -3,2
Rheinland	0,5 / -0,5	1,7 / -1,7	3,5 / -3,6
Südliches Ruhrgebiet	0,8 / -0,8	2,3 / -2,3	4,4 / -4,5
Dresden	0,7 / -0,7	2,1 / -2,1	4,2 / -4,4
Hamburg	0,5 / -0,5	1,7 / -1,7	3,5 / -3,6
München	0,4 / -0,4	1,2 / -1,2	3,4 / -3,5
Stuttgart	0,5 / -0,5	1,5 / -1,5	3,0 / -3,2
Kiel	0,7 / -0,7	2,2 / -2,2	4,1 / -4,3
Hannover	0,6 / -0,6	2,0 / -2,0	3,9 / -4,0
Nördliches Ruhrgebiet	1,0 / -1,0	2,8 / -2,8	4,4 / -4,5
Bremen	0,7 / -0,7	2,2 / -2,2	4,9 / -5,0
Leipzig	0,7 / -0,7	2,3 / -2,2	4,9 / -4,9
Westfalen	0,7 / -0,7	2,3 / -2,2	4,1 / -4,2
Freiburg	0,5 / -0,5	1,7 / -1,8	3,9 / -4,0
Sonstige strategische Standorte	0,6 / -0,6	2,0 / -2,0	3,3 / -3,5
Gesamt strategische Standorte	0,6 / -0,6	1,9 / -1,9	4,0 / -4,1
Non-strategische Standorte	0,7 / -0,6	2,3 / -2,3	6,1 / -6,0
Vonovia Deutschland	0,6 / -0,6	1,9 / -1,9	4,0 / -4,2
Vonovia Österreich*	n.a.	n.a.	n.a.
Vonovia Schweden*	n.a.	n.a.	1,3 / -1,3

* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter. Die Verwaltungs- sowie Instandhaltungskosten werden nicht gesondert ausgewiesen.

Wertänderung in Prozent bei geänderten Parametern

	Marktmiete Wohnen	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- und Kapitalisierungszins Gesamt
	-2,0% / +2,0%	-0,2% / +0,2%-Punkte	-1% / +1%-Punkte	-0,25% / +0,25%-Punkte
	-2,4 / 2,3	-9,2 / 11,2	1,7 / -1,8	11,4 / -9,3
	-2,3 / 2,3	-6,7 / 7,8	1,2 / -1,6	8,2 / -7,0
	-2,3 / 2,3	-6,5 / 7,4	1,7 / -1,8	7,7 / -6,7
	-2,5 / 2,5	-6,5 / 7,4	2,0 / -2,0	7,0 / -6,1
	-2,4 / 2,5	-6,6 / 7,4	1,9 / -1,9	7,4 / -6,5
	-2,1 / 2,2	-6,8 / 7,9	1,2 / -1,7	8,3 / -7,1
	-2,0 / 2,1	-7,6 / 9,0	0,7 / -1,5	9,9 / -8,3
	-2,2 / 2,2	-6,5 / 7,5	1,4 / -1,6	7,9 / -6,8
	-2,4 / 2,4	-6,5 / 7,4	1,9 / -1,9	7,2 / -6,3
	-2,4 / 2,3	-6,6 / 7,5	1,8 / -1,8	7,6 / -6,6
	-2,6 / 2,6	-5,7 / 6,3	2,3 / -2,3	5,6 / -5,1
	-2,3 / 2,3	-7,3 / 8,4	1,9 / -1,9	8,1 / -7,0
	-2,5 / 2,6	-7,0 / 8,1	2,0 / -1,9	7,8 / -6,7
	-2,3 / 2,3	-6,2 / 7,1	1,9 / -2,0	6,9 / -6,1
	-2,4 / 2,3	-7,5 / 8,8	1,2 / -1,7	8,9 / -7,6
	-2,2 / 2,2	-6,0 / 6,8	1,7 / -1,8	6,9 / -6,1
	-2,3 / 2,3	-7,1 / 8,2	1,6 / -1,8	8,3 / -7,1
	-2,5 / 2,9	-8,6 / 10,2	2,0 / -2,1	10,2 / -8,6
	-2,3 / 2,3	-7,1 / 8,2	1,6 / -1,8	8,4 / -7,1
	-0,4 / 0,4	n.a.	n.a.	4,2 / -3,9
	-2,9 / 2,9	-1,3 / 1,3	1,3 / -1,8	5,8 / -5,1

14 Eigenkapital

Entwicklung des Gezeichneten Kapitals

in €

Stand zum 1. Januar 2019	518.077.934,00
Barkapitalerhöhung vom 16. Mai 2019	16.500.000,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 13. Juni 2019 (Aktividivende)	7.695.677,00
Stand zum 30. Juni 2019	542.273.611,00

Entwicklung der Kapitalrücklage

in €

Stand zum 1. Januar 2019	7.183.423.174,39
Agio aus Barkapitalerhöhung vom 16. Mai 2019	727.650.000,00
Agio aus Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 13. Juni 2019 (Aktividivende)	333.622.989,30
Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien (nach latenten Steuern)	-4.566.577,64
Sonstige ergebnisneutrale Veränderungen	-1.718.362,59
Stand zum 30. Juni 2019	8.238.411.223,46

Die Vonovia SE hat am 16. Mai 2019, mit Zustimmung des Finanzausschusses des Aufsichtsrats, das Grundkapital unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2018 und unter Ausschluss des Bezugsrechts von 518.077.934,00 € um 16.500.000,00 € auf 534.577.934,00 € gegen Bareinlage erhöht.

Die 16.500.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien wurden im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Anlegern mittels eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) platziert und sind ab dem 1. Januar 2019 gewinnberechtigt.

Die Aktien wurden zu einem Platzierungspreis von 45,10 € pro Aktie zugeteilt, womit der Vonovia SE ein Emissionserlös in Höhe von 744,2 Mio. € vor Provisionen und Kosten zufließt. Der Nettoemissionserlös aus der Kapitalerhöhung ist vorgesehen, um den Erwerb eines schwedischen Immobilienportfolios durch die schwedische Tochtergesellschaft von Vonovia, der Victoria Park AB, auf Konzernebene zu refinanzieren und zukünftiges Wachstum zu finanzieren, während mit dem verbleibenden Teil allgemeine Gesellschaftszwecke verfolgt werden sollen.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 16. Mai 2019 wurde für das Geschäftsjahr 2018 eine Dividende in Höhe von 1,44 € pro Aktie beschlossen.

Wie in den Vorjahren wurde den Aktionären angeboten, zwischen der Auszahlung der Dividende in bar oder in Form der Gewährung von neuen Aktien zu wählen. Während der Bezugsfrist haben sich Aktionäre mit insgesamt 45,8 % der dividendenberechtigten Aktien für die Aktividivende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 7.695.677 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft nach § 5b der Satzung der Gesellschaft („Genehmigtes Kapital 2018“) zum Bezugspreis von 44,352 € mit einem Gesamtbetrag von 341.318.666,30 € ausgegeben. Die Gesamtzahl an Vonovia Aktien ist damit auf 542.273.611 Aktien angestiegen. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 404.713.558,66 €.

Die Änderungen der EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf von rund 16,8 Mio. Aktien an der Deutsche Wohnen SE mit Wirkung zum 1. Februar 2019 im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens an institutionelle Investoren zu einem Preis pro Aktie in Höhe von 41,50 €. Dies entspricht einem marktüblichen Discount von 4,8 % auf den Schlusskurs von 43,59 € am 31. Januar 2019. Es ergibt sich ein Gesamterlös von 698,1 Mio. €.

Die Änderungen der Periode am sonstigen Ergebnis in Höhe von 30,1 Mio. € resultieren im Wesentlichen aus dem Anstieg des Kurses der Deutsche Wohnen SE Aktien bis zum Veräußerungszeitpunkt. Der Gesamtgewinn in Höhe von 292,6 Mio. € wurde gemäß Designation nach IFRS 9 mit Vollzug der Transaktion erfolgsneutral aus den sonstigen Rücklagen in die Gewinnrücklagen umgegliedert.

15 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2018		30.06.2019	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	4.893,5	306,6	5.170,0	633,0
gegenüber anderen Kreditgebern	12.544,0	2.272,0	12.774,7	1.830,8
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	119,9	-	117,9
	17.437,5	2.698,5	17.944,7	2.581,7

Die 2013 begebene US-Dollar-Unternehmensanleihe wird nach den anzuwendenden IFRS-Regelungen zum Stichtagskurs umgerechnet. Unter Berücksichtigung des durch das abgeschlossene Zinssicherungsgeschäft festgeschriebenen Sicherungskurses läge diese Finanzverbindlichkeit um 34,9 Mio. € (31.12.2018: 33,5 Mio. €) unter dem bilanzierten Wert.

Die Nominalverpflichtungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern haben sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	31.12.2018	30.06.2019
Unternehmensanleihe (Bond)*	600,0	600,0
Unternehmensanleihe (Bond Schweden)*	58,5	0,0
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	184,9	184,9
Unternehmensanleihe (EMTN)*	11.850,0	12.350,0
Unternehmensanleihe (Hybrid)*	700,0	0,0
Commercial Paper	420,0	0,0
Portfoliofinanzierungen		
Berlin Hannoversche Hypothekbank, Hessische Landesbank*	-	461,8
Pfandbriefbank, Landesbank Baden-Württemberg*	-	500,0
Berlin-Hannoversche Hypothekbank (Landesbank Berlin)*	499,4	499,4
Berlin Hannoversche Hypothekbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg*	321,4	311,9
Deutsche Hypothekbank*	162,7	160,1
Nordrheinische Ärzteversorgung*	29,7	29,2
Norddeutsche Landesbank*	113,7	112,0
Hypothekendarlehen	5.094,1	5.206,6
	20.034,4	20.415,9

* Vonovia ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen („Financial Covenants“) verpflichtet.

Rückzahlung von Unternehmensanleihen

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

Darüber hinaus hat Vonovia über ihre schwedische Tochtergesellschaft Victoria Park mit Stichtag 10. Juni 2019 die Unternehmensanleihe (Bond Schweden) über 58,5 Mio. € formgerecht zurückgezahlt.

Begebung von Anleihen aus der EMTN-Daueremission (European Medium Term Notes Program)

Vonovia hat über ihre niederländische Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. mit Wirkung zum 29. Januar 2019 im Rahmen ihres 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.

Sonstige Erläuterungen und Angaben

16 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen:

in Mio. €

Buchwerte
30.06.2019

Vermögenswerte	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	830,6
Commercial Papers	450,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	47,4
Forderungen aus Vermietung	43,1
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8,7
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten (Development)	120,7
Finanzielle Vermögenswerte	
Beteiligungen, die at equity bewertet werden	26,4
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,3
Sonstige Ausleihungen	16,8
Langfristige Wertpapiere	4,1
Übrige Beteiligungen	122,1
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	22,9
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps sowie eingebettete Derivate	3,9
Schulden	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	199,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	20.526,4
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	38,9
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	65,1
Sonstige Swaps	30,0
Verbindlichkeiten aus Leasing	445,5
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	159,3
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	30,6

Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9

Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral mit Reklassifizierung	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16/IAS 28	Fair Value 30.06.2019	Fair-Value- Hierarchiestufe
830,6					830,6	1
450,0					450,0	2
47,4					47,4	2
43,1					43,1	2
8,7					8,7	2
120,7					120,7	2
				26,4	26,4	n.a.
33,3					57,6	2
16,8					20,3	2
			4,1		4,1	1
			122,1		122,1	2
	-10,6	33,5			22,9	2
	3,9				3,9	2
199,4					199,4	2
20.526,4					21.799,2	2
38,9					38,9	2
	65,1				65,1	2
	2,6	27,4			30,0	2
				445,5	542,6	2
159,3					159,3	2
30,6					30,6	2

Bewertungskategorien und Klassen:**Buchwerte
31.12.2018**

in Mio. €

Vermögenswerte

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	547,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	258,6
Forderungen aus Vermietung	44,4
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6,4
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten (Development)	183,7
Finanzielle Vermögenswerte	
Beteiligungen, die at equity bewertet werden	29,1
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,4
Sonstige Ausleihungen	10,2
Langfristige Wertpapiere	4,0
Übrige Beteiligungen	792,1
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	16,3
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps sowie eingebettete Derivate	4,5

Schulden

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	243,5
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	20.136,0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	36,8
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	54,6
Sonstige Swaps	19,8
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	99,4
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	160,8
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	33,2

Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9

Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral mit Reklassifizierung	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Fair Value 31.12.2018	Fair-Value- Hierarchiestufe
547,7					547,7	1
258,6					258,6	2
44,4					44,4	2
6,4					6,4	2
183,7					183,7	2
				29,1	29,1	n.a.
33,4					48,1	2
10,2					15,8	2
			4,0		4,0	1
			792,1		792,1	2
	-11,0	27,3			16,3	2
	4,5				4,5	2
243,5					243,5	2
20.136,0					20.471,2	2
36,8					36,8	2
	54,6				54,6	2
	-2,6	-17,2			19,8	2
				99,4	198,0	2
160,8					160,8	2
33,2					33,2	2

Nachfolgend berichten wir über die finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht unter IFRS 9 fallen:

- > Leistungen an Arbeitnehmer gemäß IAS 19: Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen in Höhe von 4,6 Mio. € (31.12.2018: 4,7 Mio. €).

- > Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung von 0,5 Mio. € (31.12.2018: 1,1 Mio. €).
- > Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 565,8 Mio. € (31.12.2018: 520,6 Mio. €).

Die folgende Tabelle stellt die Vermögenswerte und Schulden dar, die in der Bilanz zum Fair Value angesetzt werden sowie deren Klassifizierung hinsichtlich der Fair-Value-Hierarchie:

in Mio. €	30.06.2019	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	46.896,9			46.896,9
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	4,1	4,1		
Übrige Beteiligungen	122,1		122,1	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	139,1		139,1	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	22,9		22,9	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps sowie eingebettete Derivate	3,9		3,9	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	30,0		30,0	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	65,1		65,1	

in Mio. €	31.12.2018	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	43.490,9			43.490,9
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	4,0	4,0		
Übrige Beteiligungen	792,1	672,8	119,3	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	105,9		105,9	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	16,3		16,3	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps sowie eingebettete Derivate	4,5		4,5	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	19,8		19,8	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	54,6		54,6	

Vonovia bewertet seine Investment Properties grundsätzlich anhand der Discounted-Cash-Flow (DCF)-Methodik (Stufe 3). Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse sind dem Kapitel 13 „Investment Properties“ zu entnehmen.

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte der Investment Properties werden zum Zeitpunkt der Umbuchung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit ihrem neuen Fair Value, dem vereinbarten Kaufpreis, angesetzt (Stufe 2).

Hinsichtlich der Finanzinstrumente kam es gegenüber der Vergleichsperiode zu keinen Wechseln zwischen den Hierarchiestufen.

Die Bewertung der Wertpapiere und der in den sonstigen Beteiligungen enthaltenen Anteile an börsennotierten Unternehmen erfolgt grundsätzlich anhand notierter Marktpreise auf aktiven Märkten (Stufe 1).

Zur Bewertung der Finanzinstrumente werden zunächst Zahlungsströme kalkuliert und diese Zahlungsströme nachfolgend diskontiert. Zur Diskontierung wird neben dem tenorspezifischen EURIBOR/STIBOR (3M; 6M) das jeweilige Kreditrisiko herangezogen. In Abhängigkeit von den erwarteten Zahlungsströmen wird bei der Berechnung entweder das eigene oder das Kontrahentenrisiko berücksichtigt.

Im Konzernabschluss war für Zinsswaps grundsätzlich das eigene Kreditrisiko relevant. Dieses wird für die wesentlichen Risiken aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und liegt in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 20 und 100 Basispunkten. Hinsichtlich der positiven Marktwerte der Währungsswaps wurde ein Kontrahentenrisiko von 50 Basispunkten berücksichtigt.

Die kalkulierten Zahlungsströme der Währungsswaps ergeben sich aus den Forwardkurven für USD/EUR. Die Zahlungsströme werden auf Basis der Referenzzinssätze der jeweiligen Währung diskontiert (LIBOR und EURIBOR) und zum aktuellen Wechselkurs in Euro umgerechnet (Stufe 2).

Die Fair Values der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Finanzforderungen entsprechen aufgrund ihrer überwiegend kurzen Restlaufzeiten zum Abschlussstichtag näherungsweise deren Buchwerten. Die Höhe der geschätzten Wertberichtigung auf Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente wurde auf Grundlage erwarteter Verluste innerhalb von zwölf Monaten berechnet. Es wurde ermittelt, dass die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente auf Grundlage der externen Ratings und der kurzen Restlaufzeiten ein geringes Ausfallrisiko aufweisen und keine wesentlichen Wertminderungen auf Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente vorliegen.

17 Segmentberichterstattung

Die Segmentinformationen stellten sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar, in den Vorjahreszahlen sind nunmehr die Segmentergebnisse der BUWOG enthalten:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
01.01.-30.06.2019								
Segmenterlöse	1.014,8	760,9	174,9	124,9	2.075,5	51,8	-343,6	1.783,7
davon externe Erlöse	1.014,8	134,9	174,9	124,9	1.449,5	51,8	282,4	1.783,7
davon interne Erlöse		626,0			626,0		-626,0	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-145,8		-145,8	-48,9		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			21,3		21,3	5,9		
Aufwendungen für Instandhaltung	-147,0				-147,0			
Herstellkosten Development				-95,2	-95,2			
Operative Kosten	-143,8	-685,2	-8,0	-16,7	-853,7	-2,8	319,8	
Bewertungsergebnis Neubau/ Development to hold				17,7	17,7		-17,7	
Adjusted EBITDA Total	724,0	75,7	42,4	30,7	872,8	6,0	-41,5	837,3
Sondereinflüsse								-25,3
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								-0,3
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen								0,2
EBITDA IFRS								811,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								2.258,7
Abschreibungen								-1.935,9
Erträge aus sonstigen Beteiligungen								-9,0
Finanzerträge								12,6
Finanzaufwendungen								-236,7
EBT								901,6
Ertragsteuern								-776,3
Periodenergebnis								125,3

* Bei den Erlösen der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development handelt es sich um die Erlöse, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (Chief Operating Decision Maker) regelmäßig berichtet werden und das nachhaltige Geschäft der Vonovia abbilden. Die Erlöse/Kosten in den Spalten „Sonstiges“ und „Konsolidierung“ sind nicht Bestandteil der Segmentsteuerung des Vorstands.

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
01.01.-30.06.2018								
Segmenterlöse	890,7	614,5	156,3	73,5	1.735,0	230,1	-222,3	1.742,8
davon externe Erlöse	890,7	92,4	156,3	73,5	1.212,9	230,1	299,8	1.742,8
davon interne Erlöse		522,1			522,1		-522,1	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-128,2		-128,2	-212,3		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			13,7		13,7	13,0		
Aufwendungen für Instandhaltung	-140,0				-140,0			
Herstellkosten Development				-60,6	-60,6			
Operative Kosten	-133,8	-560,1	-6,9	-7,7	-708,5	-4,5	206,2	
Bewertungsergebnis Neubau/ Development to hold				2,7	2,7		-2,7	
Adjusted EBITDA Total	616,9	54,4	34,9	7,9	714,1	26,3	-18,8	721,6
Sondereinflüsse								-50,5
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								7,8
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen								13,9
EBITDA IFRS								692,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								1.372,9
Abschreibungen								-23,3
Erträge aus sonstigen Beteiligungen								-21,6
Finanzerträge								26,8
Finanzaufwendungen								-200,9
EBT								1.846,7
Ertragsteuern								-646,7
Periodenergebnis								1.200,0

* Bei den Erlösen der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development handelt es sich um die Erlöse, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (Chief Operating Decision Maker) regelmäßig berichtet werden und das nachhaltige Geschäft von Vonovia abbilden. Die Erlöse/Kosten in den Spalten „Sonstiges“ und „Konsolidierung“ sind nicht Bestandteil der Segmentsteuerung des Vorstands. Das im Vorjahr ausgewiesene Segment Vertrieb wurde in Recurring Sales und Non-core Disposals (Ausweis unter Sonstiges) aufgeteilt und die Kosten des Holdingbereichs Transaktion dem Segment Rental zugeordnet.

Für den Berichtszeitraum stellten sich die Sondereinflüsse im Einzelnen wie folgt dar:

in Mio. €	01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2019
Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten*	30,0	11,6
Abfindungen/Altersteilzeitprogramme	13,3	8,9
Geschäftsmodelloptimierung/ Entwicklung neuer Geschäftsfelder	7,4	0,6
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	-0,2	4,2
Summe Sondereinflüsse	50,5	25,3

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

Ausweis der Vorjahreszahlen gemäß aktueller Berichtsstruktur.

Die Aufgliederung der konzernexternen Erlöse aus Verträgen mit Kunden (gem. IFRS 15.114f.) und deren Zuordnung zu den oben dargestellten Segmenten stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Sonstiges	Summe
01.01.-30.06.2019						
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	314,7	0,2	-	0,1	-	315,0
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	-	-	86,0	-	24,4	110,4
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	-	-	-	124,9	-	124,9
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	7,2	27,9	-	0,1	-	35,2
Erlöse aus Verträgen mit Kunden	321,9	28,1	86,0	125,1	24,4	585,5
davon zeitraumbezogen				97,7		97,7
davon zeitpunktbezogen	321,9	28,1	86,0	27,4	24,4	487,8
Erlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	1.014,8	1,0	-	0,4	-	1.016,2
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*	65,7	-	-	-	-	65,7
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (IFRS 5)	-	-	88,9	-	27,4	116,3
Andere Umsatzerlöse	1.080,5	1,0	88,9	0,4	27,4	1.198,2
Umsatzerlöse	1.402,4	29,1	174,9	125,5	51,8	1.783,7

* Beinhaltet Grundsteuern und Gebäudeversicherungen.

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Sonstiges	Summe
01.01.-30.06.2018						
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	310,3	0,6	-	-	-	310,9
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	-	-	156,3	-	102,2	258,5
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	-	-	-	73,5	-	73,5
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	6,4	17,9	-	-	-	24,3
Erlöse aus Verträgen mit Kunden	316,7	18,5	156,3	73,5	102,2	667,2
davon zeitraumbezogen				33,4		33,4
davon zeitpunktbezogen	316,7	18,5	156,3	40,1	102,2	633,8
Erlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	890,7	1,8	-	-	-	892,5
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*	55,2	-	-	-	-	55,2
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (IFRS 5)	-	-	-	-	127,9	127,9
Andere Umsatzerlöse	945,9	1,8	-	-	127,9	1.075,6
Umsatzerlöse	1.262,6	20,3	156,3	73,5	230,1	1.742,8

* Beinhaltet Grundsteuern und Gebäudeversicherungen.

Die externen Erlöse und langfristigen Vermögenswerte, ausgenommen von Finanzinstrumenten, latente Steueransprüche, Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses sowie Rechte aus Versicherungsverträgen, teilen sich

wie folgt auf das Herkunftsland von Vonovia sowie Drittländer auf. Die Erlöse werden auf Basis des Sitzes der leistungserbringenden Einheit zugeordnet.

in Mio. €	Externe Erlöse		Vermögen	
	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019
Deutschland	1.605,7	1.504,2	41.369,9	42.920,8
Österreich	110,5	213,3	2.687,3	2.929,0
Schweden		66,0	1.641,5	2.501,1
Frankreich				87,0
Sonstige Länder	26,6	0,2	48,6	74,0
Summe	1.742,8	1.783,7	45.747,3	48.511,9

18 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Wirkung zum 1. Juli 2019 hat Vonovia eine überarbeitete Regionalstruktur des Segments Rental in Deutschland in ihrem Steuerungssystem implementiert. Dies hat zu einer Änderung der Zusammensetzung der für den Werthaltigkeitstest relevanten zahlungsmittelgenerierenden Einheiten geführt mit der Folge, dass der Geschäfts- oder Firmenwert zu diesem Stichtag zu reallokieren ist. Parallel dazu muss im Rahmen des Werthaltigkeitstest auch die Bestimmung des erzielbaren Betrags sowie des Buchwerts jeder zahlungsmittelgenerierenden Einheit angepasst werden. Aus diesem Sachverhalt ergibt sich für den dem Segment Rental in Deutschland zuzurechnenden Geschäfts- oder Firmenwert ein vorraussichtlicher Wertminderungsbedarf von rund 200 Mio. €, welcher im Quartalsabschluss zum 30. September 2019 reflektiert sein wird.

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

Bochum, den 22. Juli 2019



Rolf Buch
(CEO)



Arnd Fittkau
(CRO)



Helene von Roeder
(CFO)



Daniel Riedl
(CDO)

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die Vonovia SE, Bochum

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Konzernanhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Vonovia SE, Bochum, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2019, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen sowie unter ergänzender Beachtung des International Standard of Review Engagements „Review of Interim Financial Information performed by the Independent Auditor of the Entity“ (ISRE 2410) vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei

kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Düsseldorf, den 31. Juli 2019

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Ufer
Wirtschaftsprüfer



Bornhofen
Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernzwischenabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des

Konzerns so dargestellt wird, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Bochum, den 22. Juli 2019



Rolf Buch
(CEO)



Arnd Fittkau
(CRO)



Helene von Roeder
(CFO)



Daniel Riedl
(CDO)

Bestandsinformationen

Vonovia bewirtschaftet zum 30. Juni 2019 einen eigenen Immobilienbestand mit einem Verkehrswert von 47,4 Mrd. €. Unsere Wohnungen befinden sich überwiegend in Regionen mit positiven wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungsperspektiven.

Portfoliostruktur

30.06.2019	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m ²)**
	(in Mio. €)	(in €/m ²)			
Strategic	36.752,6	1.789	323.491	2,8	6,65
Operate	9.225,5	1.784	75.046	2,6	6,92
Invest	27.527,1	1.791	248.445	2,8	6,56
Recurring Sales	3.771,5	1.920	28.686	3,2	6,79
Non-core Disposals	556,4	1.231	5.263	7,0	6,11
Vonovia Deutschland	41.080,4	1.789	357.440	2,9	6,65
Vonovia Österreich	2.563,0	1.394	22.661	4,8	4,59
Vonovia Schweden	2.260,1	1.738	16.638	1,6	9,20
Gesamt	45.903,5	1.759	396.739	2,9	6,64

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

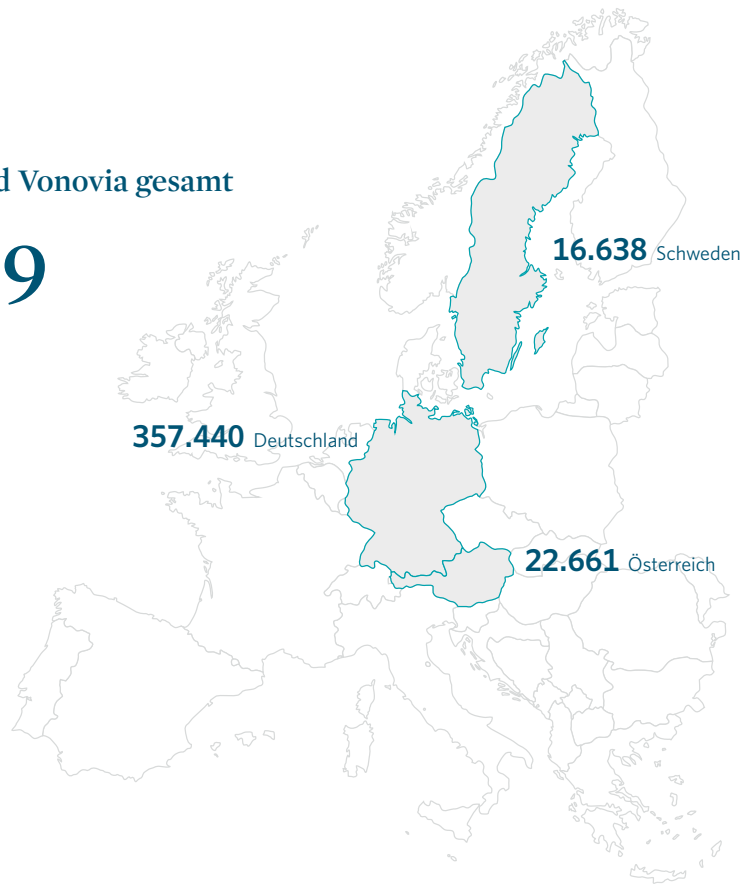
30.06.2019	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m ²)**
	(in Mio. €)	(in €/m ²)			
Regionalmarkt					
Berlin	7.171,0	2.594	42.042	1,6	6,73
Rhein-Main-Gebiet	4.191,3	2.346	27.530	1,6	8,17
Rheinland	3.610,3	1.839	28.803	2,6	7,11
Südliches Ruhrgebiet	3.579,3	1.326	43.382	3,5	6,04
Dresden	3.432,3	1.499	38.485	3,8	6,09
Hamburg	2.566,6	2.003	19.829	2,0	7,03
München	2.170,2	3.322	9.661	1,2	8,12
Kiel	2.051,5	1.473	23.373	2,3	6,25
Stuttgart	2.007,6	2.254	13.797	1,9	7,89
Hannover	1.773,4	1.694	16.310	3,3	6,59
Nördliches Ruhrgebiet	1.579,6	974	26.009	3,6	5,70
Bremen	1.134,2	1.533	11.862	3,9	5,74
Leipzig	910,5	1.465	9.188	4,3	6,00
Westfalen	860,6	1.381	9.494	3,6	6,04
Freiburg	630,2	2.263	4.033	2,0	7,37
Sonstige strategische Standorte	2.673,2	1.536	26.808	3,2	6,64
Gesamt strategische Standorte Deutschland	40.341,9	1.802	350.606	2,8	6,66

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 1.545,6 Mio. €, davon 405,6 Mio. € unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, 414,0 Mio. € Anlagen im Bau, 495,5 Mio. € Development und 230,5 Mio. € Sonstige.

** Darstellung nach landesspezifischer Definition.

Wohnungsbestand Vonovia gesamt

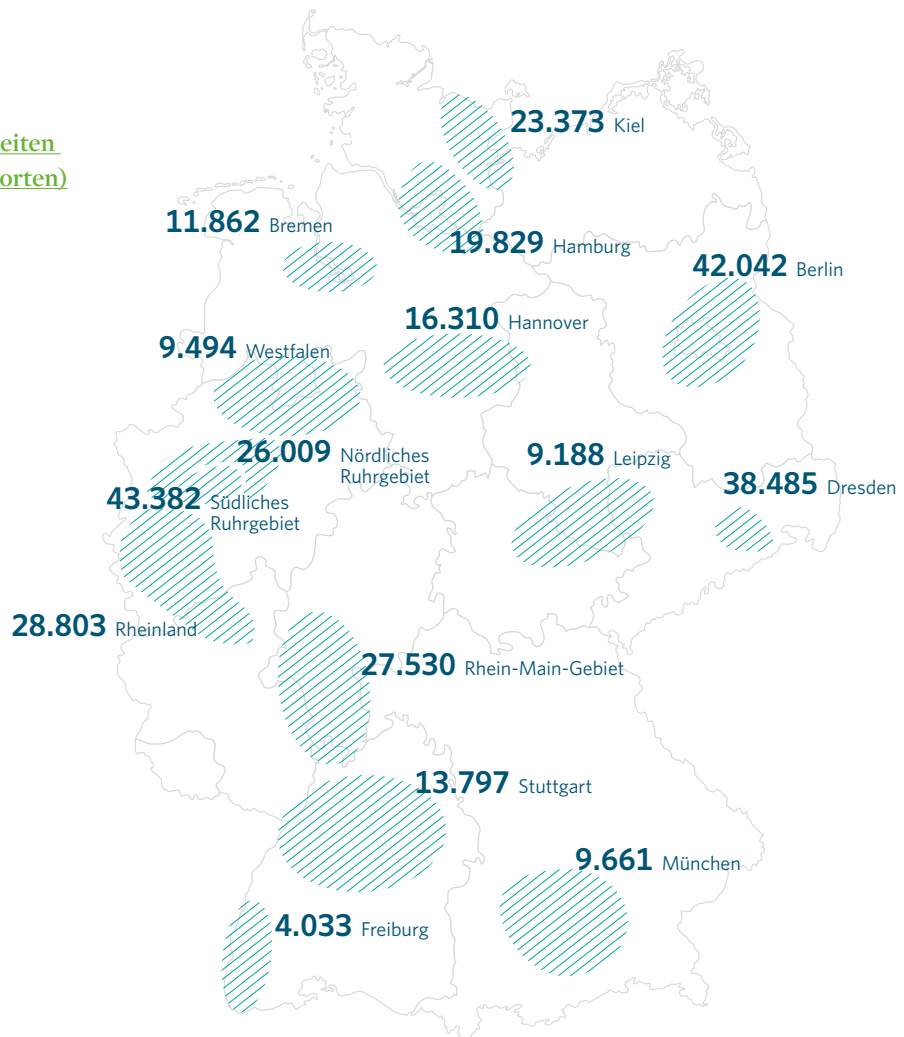
396.739



Wohnungsbestand nach Regionalmärkten

(einschließlich 26.808 Wohneinheiten
an sonstigen strategischen Standorten)

350.606



Finanzkalender

2. August 2019

Veröffentlichung des Halbjahres-Zwischenberichts 2019

5. November 2019

Veröffentlichung des 9-Monats-Zwischenberichts 2019

Kontakt

Vonovia SE

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

Ihre Ansprechpartner

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: August 2019
© Vonovia SE, Bochum

