

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen* in Mio. €	H1 2022	H1 2023	Veränderung in %	12M 2022
Segmenterlöse Total	3.102,0	2.925,7	-5,7	6.256,9
Adjusted EBITDA Total	1.405,8	1.338,3	-4,8	2.763,1
Adjusted EBITDA Rental	1.111,7	1.198,2	7,8	2.233,5
Adjusted EBITDA Value-add	83,9	44,1	-47,4	126,7
Adjusted EBITDA Recurring Sales	82,3	37,0	-55,0	135,1
Adjusted EBITDA Development	84,9	23,8	-72,0	183,2
Adjusted EBITDA Pflege	43,0	35,2	-18,1	84,6
Group FFO	1.066,6	964,8	-9,5	2.035,6
davon entfallen auf nicht beherrschende Anteilseigner	41,0	45,2	10,2	91,3
Group FFO nach nicht beherrschenden Anteilseignern	1.025,6	919,6	-10,3	1.944,3
Group FFO pro Aktie in €**	1,34	1,18	-11,9	2,56
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	3.115,9	-6.382,9	-	-1.269,8
EBT	2.887,2	-5.868,7	-	-732,7
Periodenergebnis	1.870,4	-4.130,4	-	-669,4
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	1.039,6	911,4	-12,3	2.084,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.399,9	-346,2	-	938,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.298,6	-186,3	-91,9	-3.145,1
Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen	1.119,9	670,4	-40,1	2.300,7
davon Instandhaltung	377,2	313,1	-17,0	856,2
davon Modernisierung	402,0	243,3	-39,5	837,4
davon Neubau	340,7	114,0	-66,5	607,1

Bilanzielle Kennzahlen/Financial Covenants in Mio. €	31.12.2022	30.06.2023	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	94.694,5	88.242,8	-6,8
EPRA NTA	45.744,5	40.460,1	-11,6
EPRA NTA pro Aktie in €**	57,48	49,67	-13,6
LTV in %	45,1 %	47,2 %	2,1 pp
Net Debt/EBITDA	15,8x	16,0x	0,2x
ICR Bond Covenants	5,5x	4,7x	-0,8x

Nichtfinanzielle Kennzahlen*	H1 2022	H1 2023	Veränderung in %	12M 2022
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	621.846	618.516	-0,5	621.303
davon eigene Wohnungen	549.484	548.080	-0,3	548.524
davon Wohnungen Dritter	72.362	70.436	-2,7	72.779
Anzahl erworbener Einheiten	893	63	-92,9	969
Anzahl verkaufter Wohnungen	17.748	1.282	-92,8	19.760
davon Recurring Sales	1.349	628	-53,4	2.710
davon Non Core/Sonstiges	16.399	654	-96,0	17.050
Anzahl neu gebauter Wohnungen	1.103	1.193	8,2	3.749
davon für den eigenen Bestand	511	962	88,3	2.071
davon für den Verkauf an Dritte	592	231	-61,0	1.678
Leerstandsquote in %	2,2	2,2	-	2,0
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	7,44	7,58	1,9	7,49
Mietsteigerung organisch in %	3,4	3,5	0,1 pp	3,3
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. Juni/31. Dezember)	15.845	15.764	-0,5	15.915

* Vorjahreswerte 2022 vergleichbar gemäß aktueller Kennzahldefinition/Segmentierung 2023.

** Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

Inhalt

Konzernzwischenlagebericht – Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2023

- 2 Im Überblick
- 4 Vonovia SE am Kapitalmarkt
- 7 Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2023
- 24 Chancen und Risiken
- 25 Geschäftsausblick

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

- 28 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 29 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 30 Konzernbilanz
- 32 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 34 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 36 Konzernanhang

Informationen

- 68 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
- 69 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 70 Bestandsinformationen
- 72 Finanzkalender, Kontakt

Konzernzwischen- lagebericht – Geschäftsent- wicklung im 1. Halbjahr 2023

Im Überblick

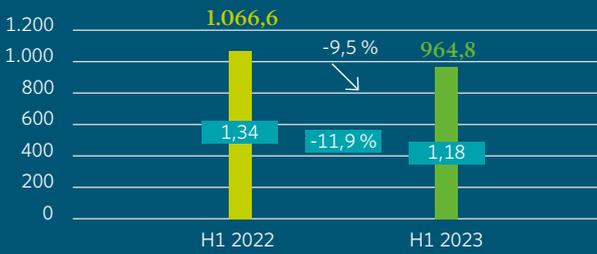
- > Inflation, Zinsentwicklung und damit Geldpolitik bleiben wesentliche Treiber für das Investitionsgeschehen; fundamentaler Rahmen des Geschäfts unverändert positiv.
- > Wertanpassungen bei den Investment Properties.
- > Positive Geschäftsentwicklung im Kerngeschäft Bewirtschaftung bei faktischer Vollvermietung.

2	Im Überblick
4	Vonovia SE am Kapitalmarkt
7	Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2023
24	Chancen und Risiken
25	Geschäftsausblick

Nachhaltige Ertragskraft

Group FFO*

in Mio. €



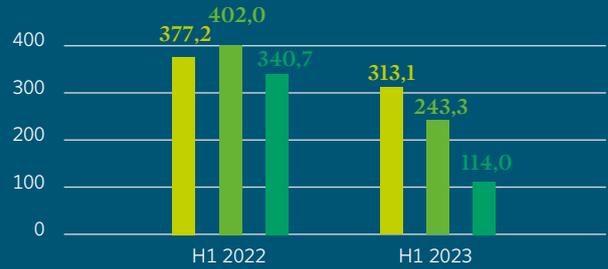
■ Group FFO pro Aktie (€)

* Basierend auf der neuen Definition 2022 ohne Eliminierung IFRS 16-Effekt, ohne Ergebnisse aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen.

Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung

Investitionen

in Mio. €

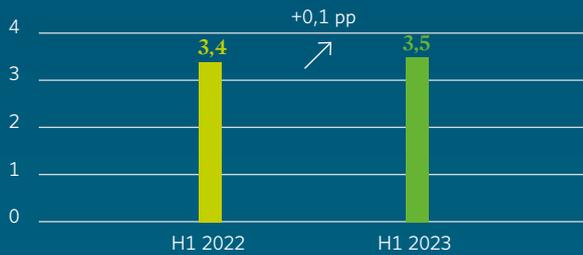


■ Instandhaltung & Substanz ■ Modernisierung ■ Neubau

Organisches Mietwachstum

Mietsteigerung organisch

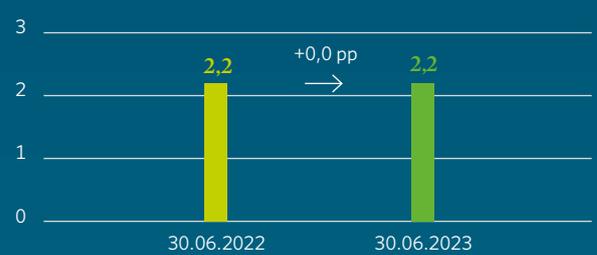
in %



Leerstand

Leerstandsquote

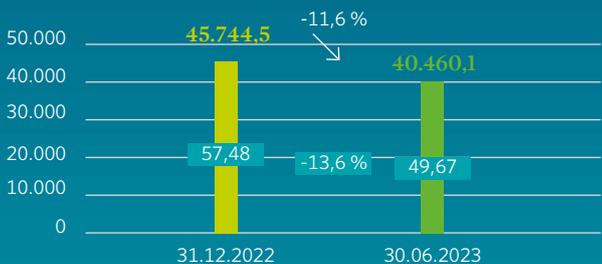
in %



Nettovermögen

EPRA NTA

in Mio. €



■ EPRA NTA pro Aktie

Verkehrswert des Immobilienbestands

Verkehrswert

in Mio. €



Vonovia SE am Kapitalmarkt

Die Vonovia Aktie

An den Kapitalmärkten standen in der ersten Jahreshälfte weiterhin der Ukraine-Krieg und die daraus resultierenden Konsequenzen im Fokus. Insbesondere die Inflation, die Zinsentwicklung und die Geldpolitik der Notenbanken prägten die Entwicklung an den Börsen maßgeblich. Zwar konnten die breit aufgestellten Indizes DAX (+16,0%) und EURO STOXX 50 (+16,0%) nach einem schwachen Vorjahr nun eine positive Performance aufweisen; der Immobiliensektor insgesamt und deutsche Wohnimmobilienaktien im Besonderen verzeichneten zum Teil jedoch deutliche Kursverluste. So beendete der EPRA Europe die erste Jahreshälfte mit einem Minus von 10,2%, während die Aktien deutscher Wohnimmobilienunternehmen teilweise noch tiefer fielen.

Die Vonovia Aktie verlor in diesem äußerst schwierigen Markt überdurchschnittlich und notierte am Ende des 2. Quartals bei 17,90 € und damit 18,7% unter dem Schlusskurs von 2022. Hier zeigte sich im Wesentlichen die negative Korrelation mit steigenden Zinsen und steigenden Renditen auf Staatsanleihen. Insbesondere das erhöhte Zinsumfeld und die pessimistische Sicht des Kapitalmarkts hinsichtlich der zumindest kurzfristigen Auswirkungen auf Erträge und Immobilienwerte waren maßgeblich für die rückläufige Performance.

Wir beobachten daher weiterhin ein Auseinanderlaufen der Kapitalmarkterwartung einerseits und der nach wie vor eher stabilen Marktentwicklung für Wohnimmobilien andererseits. Während der Kapitalmarkt eine ausgeprägte Korrektur einzupreisen scheint, erweisen sich die Wohnungsmärkte, in denen wir aktiv sind, weiterhin als äußerst robust. Den im Vergleich zur Kapitalmarkterwartung eher geringen Immobilienwertanpassungen stehen zunehmend steigende Mieten und eine deutliche Verknappung des Angebots gegenüber.

Somit sind wir unverändert zuversichtlich, dass die fundamentalen Rahmenbedingungen in unseren Märkten langfristig für eine positive Entwicklung sorgen dürften. Hier sind insbesondere das aus Eigentümersicht günstige Verhältnis zwischen Nachfrage und Angebot in urbanen Regionen sowie die strukturelle Dynamik auf der Einnahmeseite zu nennen.

Die Marktkapitalisierung betrug zum 30. Juni 2023 rund 14,6 Mrd. €.

Entwicklung des Aktienkurses

■ Vonovia SE ■ DAX ■ FTSE EPRA Europe ■ EURO STOXX 50

Source: FactSet

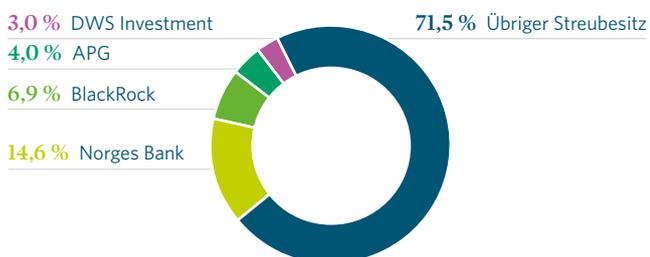
in %



Aktionärsstruktur

Das nachfolgend abgebildete 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.

Wesentliche Anteilseigner (per 30. Juni 2023)



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 2023 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 85,4%. Die zugrunde liegenden [Stimmrechtsmitteilungen](#) sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie online.

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

Investor-Relations-Aktivitäten

Die Vonovia SE pflegt einen transparenten und kontinuierlichen Dialog mit ihren Aktionären und potenziellen Investoren. Auch im 1. Halbjahr 2023 führten wir unsere Roadshows und Gespräche sowohl virtuell als auch physisch. Insgesamt nahmen wir an 11 Investorenkonferenzen teil und führten 14 Roadshowtage durch.

Darüber hinaus gab es zahlreiche Einzelgespräche sowie Video- und Telefonkonferenzen mit Investoren und Analysten, um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren. Vor allem die folgenden Themengebiete dominierten die Gespräche im 1. Halbjahr 2023: Zinsen, Inflation, Mietsteigerung, Energiepreise, Kapitalstruktur sowie Nachhaltigkeit.

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.

Hauptversammlung

Am 17. Mai 2023 fand die ordentliche Hauptversammlung der Vonovia SE in virtueller Form statt. Die Aktionärinnen und Aktionäre haben sämtliche von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegten Beschlussvorlagen mit der dafür erforderlichen Zustimmung gebilligt. Zudem entlasteten sie Aufsichtsrat und Vorstand mit jeweils großer Mehrheit für das Geschäftsjahr 2022.

Die Hauptversammlung folgte dem Dividendenvorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand in Höhe von 0,85 €, was einer Dividendenrendite von 3,9% entspricht, bezogen auf den Schlusskurs des Jahres 2022 von 22,02 €. Den Aktionärinnen und Aktionären stand es frei, zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende zu wählen. Es entschieden sich 44,87% für eine Dividende in Form von Aktien.

Insgesamt waren 68,08% des Grundkapitals vertreten.

Analysteneinschätzungen

Per 30. Juni 2023 verfassten 24 internationale Analysten Research-Studien über Vonovia. Der durchschnittliche Zielkurs lag bei 30,37 €. Es sprachen 67% eine Kaufempfehlung, 21% eine Halten-Empfehlung sowie 12% eine Verkaufsempfehlung aus.

Informationen zur Aktie (Stand 30. Juni 2023)

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 € 14,71 €*
Gesamtaktienanzahl	814.644.998
Grundkapital	814.644.998 €
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	VNA
Common Code	94567408
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt
Indizes	DAX 40, EURO STOXX 50, DAX 50 ESG, Dow Jones Sustainability Index Europe, STOXX Global ESG Leaders, EURO STOXX ESG Leaders 50, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe und GPR 250 World

* TERP-adjusted.

Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2023

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Das operative Geschäft verlief im 1. Halbjahr insgesamt erwartungsgemäß. Dabei stützt die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum die operative Basis unseres Geschäfts, insbesondere im Kerngeschäft Bewirtschaftung.

Die hohen Kundenzufriedenheitswerte bestätigen unsere Anstrengungen in der Bewirtschaftung und bilden mit der niedrigen Leerstandsquote ein solides Fundament für unser Geschäft. Gleichzeitig bedeutet dies positive Cashflows und damit eine solide Basis für die Erträge aus unseren Beständen.

Die geänderten Rahmenbedingungen an den Finanzmärkten führen aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus zu veränderten Renditekriterien und wirken damit auf Investitionsentscheidungen sowohl bei Vonovia selbst als auch bei potenziellen Transaktionspartnern. Das gestiegene Zinsniveau wirkt sich dadurch potenziell auch auf die Beurteilung von Geschäftsmodellen und die Bewertung von Vermögenswerten, also auf zu Zeitwerten bewertete Bestände sowie Geschäfts- oder Firmenwerte, aus.

Im 2. Quartal 2023 wurde eine Wertanpassung auf die Investment Properties in Höhe von rund 2,8 Mrd. € vorgenommen, was für das 1. Halbjahr 2023 eine Wertanpassung von insgesamt rund 6,4 Mrd. € ergibt. Der Wert der Investment Properties beträgt zum 30. Juni 2023 rund 85,7 Mrd. €. Geschäfts- oder Firmenwerte sowie die Markenrechte der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Development wurden vollständig in Höhe von 204,8 Mio. € wertberichtigt.

Mit Veröffentlichung vom 26. April 2023 hat sich Vonovia mit einem Investmentvehikel, beraten und gemanagt von Apollo Capital Management L.P., auf eine Minderheitsbeteiligung von 34,5 % direkt bzw. durchgerechnet von 27,6 % an einem ausgewählten Portfolio von rund 21.000 Wohneinheiten in Baden-Württemberg geeinigt. Die Transaktion bewertet den Immobilienbestand mit rund 3,3 Mrd. € (ohne Schulden und Barmittel), die Nettogegenleistung beträgt rund 1,0 Mrd. €. Die Transaktion wurde im 2. Quartal 2023

vollzogen. Das Investmentvehikel, AP Sunrise S.à.r.l., wird finanziert durch Versicherungen und andere langfristige Investoren. Vonovia wird die Erlöse für das Verbindlichkeitenmanagement verwenden, was den LTV und das Verhältnis von Nettoverschuldung zu EBITDA sowie den ICR positiv beeinflusst.

Die Transaktion bewertet das Südewo-Portfolio mit 3,3 Mrd. € (ohne Schulden und Barmittel), was einen Abschlag von weniger als 5 % auf den Fair Value der Südewo zum 31. Dezember 2022 und von weniger als 6 % auf den Fair Value zum 30. Juni 2022 bedeutet. Vonovia hat eine langfristige Option zum Rückkauf der Beteiligung zu einer Investitionsrendite von 6,95 %-8,30 % (einschließlich erhaltener Dividenden). Eine Verpflichtung zur Ausübung der Option besteht nicht. Vonovia wird das Portfolio, das mehr als 21.000 Wohneinheiten an Standorten in ganz Baden-Württemberg umfasst, weiterhin kontrollieren, bewirtschaften und konsolidieren.

Am 4. Mai 2023 haben Vonovia und Deutsche Wohnen mit von CBRE Investment Management verwalteten Fonds den Verkauf von fünf Objekten in Berlin, München und Frankfurt mit insgesamt 1.350 Wohnungen und einem Kaufpreis von rund 560 Mio. € vereinbart. Dabei handelt es sich um drei neu errichtete Bestandsobjekte sowie zwei Neubauprojekte in der finalen Bauphase.

Vonovia hatte ferner im 1. Quartal 2023 ihre 10 %-ige Beteiligung an der französischen Vesta SAS für netto 95,7 Mio. € veräußert und sich damit aus dem französischen Markt zurückgezogen.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 17. Mai 2023 wurde für das Geschäftsjahr 2022 eine Dividende in Höhe von 0,85 € 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 44,87 % der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 18.795.001 neue

Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft mit einem Gesamtbetrag von 303.539.266,15 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 372.933.231,30 €.

Darüber hinaus stimmte die Hauptversammlung über die Wahl von acht Aufsichtsratsmitgliedern ab. Neu in das Gremium gewählt wurde Dr. Daniela Gerd tom Markotten. Wie geplant wurde der Aufsichtsrat von zwölf auf zehn Mitglieder verkleinert. In seiner konstituierenden Sitzung hat der Aufsichtsrat Clara C. Streit zu seiner Vorsitzenden gewählt.

Am 7. März 2023 wurde Vonovia wie berichtet durch die Staatsanwaltschaft Bochum aufgrund notwendiger Durchsuchungsmaßnahmen im Rahmen eines Ermittlungsverfahrens darüber informiert, dass gegen frühere und aktuelle Mitarbeiter im technischen Bereich wegen des Verdachts der Korruption ermittelt werde. Hierbei ist es durch die Beschuldigten durch Außerkraftsetzung und Umgehung von Kontrollen und Compliance-Regularien auch zu potenziellen Schädigungen von Vonovia gekommen.

Vonovia kooperiert unverändert vollumfänglich mit den Ermittlungsbehörden bei der Aufklärung. Zur forensischen Aufbereitung des Sachverhalts in Gänze wurden die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte sowie die Rechtsanwaltskanzlei Hengeler Mueller beauftragt. Ein Schaden lässt sich derzeit noch nicht abschließend beziffern. Für 2022 wird der Schaden auf maximal 1 % des durch Vonovia vergebenen Auftragsvolumens taxiert.

Umfeldentwicklung

Die EU-Wirtschaft entwickelte sich im letzten Winter laut Europäischer Kommission besser als erwartet, nachdem eine Winterrezession in der EU im vergangenen Jahr noch unvermeidlich schien. Die EU hat die Energiekrise gut überstanden und das Risiko von Engpässen im nächsten Winter hat sich erheblich verringert. Die Widerstandsfähigkeit der EU-Wirtschaft hat jedoch auch die Verlangsamung der Inflation verzögert. Die deutsche Wirtschaft ist hingegen laut Statistischem Bundesamt (Destatis) mit einem leichten Rückgang des Bruttoinlandprodukts (BIP, 1. Quartal 2023 -0,3% zum Vorquartal) in das Jahr 2023 gestartet und verzeichnete damit zwei negative Quartale in Folge. Belastungen gingen zum Jahresbeginn von den weiterhin hohen Preissteigerungen aus. In Schweden wuchs das BIP im gleichen Zeitraum laut Statistik Schweden (SCB) um 0,6%. Der Aufschwung ist vor allem auf eine Zunahme der Lagerbestände und ein starkes Wachstum der Warenexporte zurückzuführen. Auch in Österreich wuchs das BIP im 1. Quartal 2023, wenn auch nur leicht, um 0,1% gegenüber dem Vorquartal. Allerdings hat sich die Wachstumsdynamik laut Statistik Austria in fast allen Wirtschaftsbereichen abgeflacht. Für 2023 wird ein BIP-Wachstum von -0,3% in Deutschland (IfW Kiel), -0,2% in Schweden (Konjunkturinstitut) und 0,3% in Österreich (WIFO) erwartet.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich in Deutschland trotz schwacher Wirtschaftsentwicklung insgesamt zunächst durchaus stabil, die schwache Konjunktur ist aber auch hier spürbar. So stieg im Juni 2023 laut Bundesagentur für Arbeit die Arbeitslosigkeit an, die Unterbeschäftigung ging aber zurück. Die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen stieg im Juni 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte auf 5,5% (nicht saisonbereinigt). Der Einfluss durch die Migration ukrainischer Geflüchteter lag bei etwa 0,4 Prozentpunkten. Laut Statistik Schweden (SCB) ist die Arbeitslosenquote in Schweden im Mai 2023 gegenüber Mai 2022 nicht saisonbereinigt um 0,6 Prozentpunkte auf 7,9% gesunken. In Österreich lag die Arbeitslosenquote nach nationaler Berechnung laut Arbeitsmarktservice im Juni 2023 bei 5,7% und ist damit um 0,2 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2023 wird eine Arbeitslosenquote nach jeweils nationaler Definition von in Deutschland 5,6% (IfW Kiel), in Schweden 7,5% (Konjunkturinstitut) und in Österreich 6,4% (WIFO) erwartet.

Gemessen am Verbraucherpreisindex (VPI) lag die Inflation in Deutschland laut Destatis im Vergleich zum Vorjahresmonat im Mai 2023 bei 6,1% bzw. im Juni bei 6,4%. Damit waren die Inflationsraten niedriger als noch zu Jahresbeginn. Der leichte Anstieg von Mai auf Juni ist laut DB Research vor allem auf Basiseffekte aufgrund der Einführung des Tankrabatts und des 9-Euro-Tickets im Juni 2022 zurückzuführen.

In Schweden und Österreich lagen die Inflationsraten gemessen am jeweils nationalen VPI im Vergleich zum Vorjahr im Juni 2023 bei 9,3% (SCB) bzw. bei voraussichtlich 8,0% (Statistik Austria) und fielen ebenfalls geringer als noch zum Jahresanfang aus. Die Inflationsraten liegen in allen drei Ländern weiterhin auf hohem Niveau. Inflationstreibend wirkten zuletzt in Deutschland beispielsweise die Teuerung bei Nahrungsmitteln, in Schweden die Entwicklung der Hypothekenzinsen für Haushalte und in Österreich die Preise für Haushaltsenergie. Im Jahresdurchschnitt 2023 dürften die Inflationsraten etwas niedriger ausfallen, nach jeweils nationaler Definition wird ein VPI-Anstieg von in Deutschland 5,8% (IfW Kiel), in Schweden 6,1% (Konjunkturinstitut) und in Österreich 7,5% (WIFO) erwartet.

Mit der Absicht, die zeitnahe Rückkehr der Inflation zum mittelfristigen 2%-Ziel zu erreichen, erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) im 1. Halbjahr 2023 den Leitzins weiter, in mehreren Schritten auf 4,00% zu Ende Juni 2023. Die hohe Inflationsrate veranlasste auch die Schwedische Reichsbank, die Policy Rate seit Jahresbeginn in weiteren Schritten zuletzt zum 5. Juli 2023 auf 3,75% anzuheben. Weitere Anhebungen von Leitzins bzw. Policy Rate sind im Jahr 2023 möglich. In diesem Umfeld lagen die Bauzinsen in Deutschland, Schweden und Österreich im ersten Halbjahr 2023 insgesamt höher als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Das Zinsumfeld belastet die Immobilienmärkte. Die Märkte für Wohneigentum haben sich bereits im Jahresverlauf 2022 abgekühlt und der Wohninvestmentmarkt ist durch Preisfindungsprozesse und niedrige Transaktionszahlen bestimmt. Die fundamentalen Rahmenbedingungen aus Sicht von Vermietern sind derweil laut Savills in Deutschland so attraktiv wie selten zuvor. Der Mietwohnungsmarkt hat laut DB Research über eine höhere Einwohnerzahl und auch durch die Umlenkung von potenziellen Käufern in den Mietermarkt weitere Nachfrageimpulse erhalten. Deutschlandweit stiegen die inserierten Mieten weiter an und lagen laut empirica im Durchschnitt aller Baujahre im 2. Quartal 2023 um 5,5% (Neubau 5,2%) höher als im Vorjahresquartal. Weitere Mietsteigerungen sind im Jahr 2023 wahrscheinlich, sowohl bei Angebotsmieten als auch bei Bestandsmieten sind spürbare Anstiege zu erwarten. Im März waren in Schweden laut „Hem & Hyra“, der Mitgliederzeitung des schwedischen Mieterverbands („Hyresgästföreningen“), rund 60% aller Mieten für 2023 verhandelt. Die durchschnittliche Mietsteigerung betrug bis dahin 4,12%. Gemessen am Index für tatsächliche Mietzahlungen für Hauptwohnungen im Rahmen des Verbraucherpreisindex stiegen auch die Mieten in Österreich seit Jahresbeginn weiter an und lagen im Mai 2023 rund 7,5% höher als im Vorjahresmonat.

Während die Wohneigentumspreise zu Jahresbeginn 2022 noch kletterten, kühlte sich die Preisdynamik in Deutsch-

land, Schweden und Österreich im Jahresverlauf 2022 spürbar ab. Der Preisrückgang setzte sich in Deutschland auch zu Beginn des Jahres 2023 fort. Der empirica Preisindex für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) lag zum 2. Quartal 2023 um 5,5% niedriger als im Vorjahreszeitraum (Neubau -0,2%). Insbesondere angesichts der fundamentalen Angebotsknappheit erwartet DB Research in Deutschland nur eine Preisdelle. Die Preise für Mieter-Eigentümer-Wohnungen in Schweden („Bostadsrätter“) sanken laut Svensk Mäklarstatistik im Juni 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 5,4%. Seit Jahresbeginn 2023 setzte eine leichte Erholung der Preise ein. Anhaltende Zinserhöhungen deuten laut SEB aber darauf hin, dass die Preise für Wohneigentum in Schweden noch weiter nachgeben könnten. Der Wohnimmobilienpreisindex der Österreichischen Nationalbank (OeNB) auf Basis neuer und gebrauchter Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser in Österreich zeigt für das 1. Quartal 2023 noch einen Anstieg von 1,1% gegenüber dem Vorjahr. In kurzfristiger Betrachtung, gemessen an den Steigerungen gegenüber dem jeweiligen Vorquartal, fielen die Preise für Wohnimmobilien Ende 2022 erstmals seit mehreren Jahren um zunächst 2,0%. Im 1. Quartal 2023 stagnierten die Preise laut OeNB nahezu auf dem Niveau des Vorquartals (-0,4%). Weitere leichte Preisrückgänge sind nicht auszuschließen, aber die Gefahr plötzlicher starker Preiskorrekturen wird laut OeNB gegenwärtig als eher gering eingeschätzt.

Die Bevölkerungszahl in Deutschland, Schweden und Österreich ist 2022 erneut gestiegen und dürfte weiter wachsen. Es fehlt in vielen großen Städten und Metropolregionen nach wie vor an Wohnungen. Indessen wird ein spürbarer Rückgang der Bautätigkeit erwartet. 2022 wurden laut Destatis in Deutschland 295.300 Wohnungen fertiggestellt. Insbesondere wegen der erheblichen Verteuerung der Finanzierung und der Bauleistungen könnte die Zahl der Fertigstellungen laut Berechnungen des ifo Instituts sukzessive auf nur noch 200.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Die Bundesregierung hat sich das Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen in Deutschland gesetzt. Da die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin steigt, droht laut Savills vielen Städten und Regionen eine massive Wohnungsknappheit. Laut Schätzung von Boverket müssen in Schweden bis 2030 jährlich rund 63.000 Wohnungen neu gebaut werden, 2022 wurden rund 56.700 Wohnungen fertiggestellt. Nach Berechnungen von Boverket werden die Fertigstellungen im Jahr 2023 mit rund 58.000 Wohnungen ihren Höhepunkt erreichen und 2024 auf rund 40.000 Wohnungen bzw. 2025 auf rund 30.000 Wohnungen fallen. Damit wird der jährliche Zusatzbedarf nicht erreicht. In Österreich ist laut OeNB das Ende eines ausgeprägten Wohnungsbauzyklus zu beobachten. Hier hat der Wohnungsbau laut Bank Austria in den letzten Jahren dem stark gestiegenen Bedarf an Wohnraum weitgehend Rechnung getragen. Es dürften aber vor allem im Bereich günstiger

Mietwohnungen in den größeren Städten noch Lücken bestehen. Nach Schätzung der OeNB dürfte die Anzahl fertiggestellter Wohnungen nach 59.000 im Jahr 2022 auf 57.000 im Jahr 2023 und 43.000 im Jahr 2024 sinken.

Die Bauindustrien und Projektentwicklungsmärkte leiden unter den gestiegenen Zinsen und ungünstigeren Finanzierungsbedingungen sowie den gestiegenen Baukosten. In Deutschland und Österreich fehlt es zudem an ausreichend Fachkräften. In Deutschland hat der Bund die Neubauförderung auf ein Minimum reduziert und die Neubaustandards Anfang 2023 verschärft. In Schweden wurde die Investitionsförderung für Mietwohnungen nach 2022 gestrichen. Neubauentwicklungen sind bei den derzeitigen Bedingungen wirtschaftlich kaum noch darstellbar.

Der Wohninvestmentmarkt Deutschland zeigte einen starken Rückgang im 1. Halbjahr 2023 im Vergleich zum 1. Halbjahr 2022. Das Transaktionsvolumen betrug laut Savills 3,7 Mrd. € und lag damit 53 % niedriger als im Vorjahr. Gründe für ein gedämpftes Transaktionsgeschehen sind laut BNP Paribas makroökonomische Unsicherheiten und teurere Fremdkapitalfinanzierung im Rahmen des Zinsanstiegs. Die Preisfindungsphase hielt derweil an. Ausgelöst durch die Zinswende bestehen unterschiedliche Preisvorstellungen bei Käufern und Verkäufern. Seit März 2022 stiegen die Spitzenrenditen nach Angaben von Savills um 120 Basispunkte auf zuletzt 3,4 % an, was kurzfristig für einen Rückgang der Kapitalwerte sorgte. Die sich abzeichnende verschärfende Wohnungsknappheit dürfte zu weiter steigenden Mieten führen, die laut Savills langfristig zu wieder steigenden Kapitalwerten führen müssten. Wegen einer erwarteten ersten Zinspause im Herbst rechnet BNP Paribas mit höherer Dynamik am Wohninvestmentmarkt zum Jahresende 2023. Am schwedischen Transaktionsmarkt wurden laut Savills von Januar bis Mai 2023 Immobilien im Wert von 35 Mrd. SEK gehandelt, etwa 65 % weniger als in den ersten fünf Monaten des Vorjahres. Gemessen am Gesamtvolumen hatten Wohnimmobilien einen Anteil von 19 %. Laut EHL verzeichnete der österreichische Immobilieninvestmentmarkt in der ersten Jahreshälfte 2023 ein Transaktionsvolumen von rund 1,2 Mrd. €, rund 45 % weniger als im Vorjahr. Der Anteil des Segments Wohnen betrug 14,8 % und lag damit niedriger als im Vorjahr (1. Halbjahr 2022: 19,2 %).

Zu den wohnungspolitischen Entwicklungen in der ersten Jahreshälfte 2023 gehören in Deutschland z. B. Änderungen bei der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Eine Reform der BEG ist mit Jahresbeginn 2023 in Kraft getreten. Damit gelten neue Bedingungen für die Sanierung zum Effizienzhausstandard und für Einzelmaßnahmen. Seit dem 1. März 2023 gibt es eine Förderrichtlinie für klimafreundlichen Neubau, klimafreundliche Gebäude mit Standard Effizienzhaus 40 werden mit günstigeren Krediten gefördert.

Beim Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde zum Jahresbeginn 2023 im Neubau das zulässige Primärenergieniveau verschärft. Details zu einer weiteren Novelle des GEG wurden Ende Juni 2023 diskutiert, das Gesetz konnte aber Anfang Juli noch nicht wie geplant im Bundestag verabschiedet werden. Das sogenannte „Heizungsgesetz“ sieht im Wesentlichen vor, dass zukünftig nur Heizungen neu eingebaut werden dürfen, die zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden können. Das Gesetz dürfte frühestens im Jahr 2024 in Kraft treten. Ein Gesetz zur Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter trat zum 1. Januar 2023 in Kraft. Der lineare AfA-Satz zur Abschreibung von Wohngebäuden wurde zum 1. Januar 2023 von 2 auf 3 % angehoben. Das gilt für Wohngebäude mit Fertigstellung ab Januar 2023. Weiterhin ist zu Anfang Juni 2023 das Förderprogramm „Wohneigentum für Familien“ gestartet. Die vom Berliner Senat einberufene Expertenkommission zum Volksentscheid „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“ übergab Ende Juni 2023 ihren Abschlussbericht, mit dem Ergebnis, dass die Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen ihrer Einschätzung nach juristisch möglich sei. Der Berliner Senat werde nun in die Prüfung für ein Vergesellschaftungsrahmengesetz gehen. Mitte März 2023 wurde ein Entwurf zur Neufassung der EU-Gebäuderichtlinien verabschiedet, der z. B. besagt, dass ab 2028 Neubauten emissionsfrei sein sollen. In Österreich wurden zum 1. April 2023 die Richtwertmieten erhöht, eine Erhöhung der Kategoriemieten folgte zum 1. Juli 2023. Zudem gilt seit dem 1. Juli 2023 das Bestellerprinzip bei der Wohnungsvermietung.

Ertragslage

Überblick

Insgesamt entwickelte sich Vonovia im 1. Halbjahr 2023 erwartungsgemäß.

Im 1. Halbjahr 2023 beobachteten wir weiterhin eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und eine positive Geschäftsentwicklung im Kerngeschäft Rental.

Darüber hinaus haben sich im Berichtszeitraum die erwarteten Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und dessen Folgen, insbesondere bei den Energie- und Baukosten sowie bei

gestiegenen Zinsen, im Zwischenabschluss auf die übrigen Segmente niedergeschlagen.

Bei der Analyse der Halbjahreszahlen 2023 ist zu berücksichtigen, dass die Vorjahreszahlen gemäß der aktuellen Segmentierung und die steuerungsrelevanten Größen Adjusted EBITDA Total und Group FFO gemäß der aktuellen Definition ausgewiesen werden.

Per 30. Juni 2023 beschäftigte Vonovia 15.764 Mitarbeiter (30. Juni 2022: 15.845).

Die nachstehenden Kennzahlen geben den Überblick über die Ertragslage von Vonovia im 1. Halbjahr 2023 und die relevanten Werttreiber.

in Mio. €	H1 2022	H1 2023	Veränderung in %	12M 2022
Segmenterlöse Total	3.102,0	2.925,7	-5,7	6.256,9
Segmenterlöse Rental	1.570,5	1.606,4	2,3	3.163,4
Segmenterlöse Value-add	637,4	619,8	-2,8	1.272,0
Segmenterlöse Recurring Sales	295,2	141,4	-52,1	543,4
Segmenterlöse Development	462,0	414,2	-10,3	998,0
Segmenterlöse Pflege	136,9	143,9	5,1	280,1
Adjusted EBITDA Total	1.405,8	1.338,3	-4,8	2.763,1
Adjusted EBITDA Rental	1.111,7	1.198,2	7,8	2.233,5
Adjusted EBITDA Value-add	83,9	44,1	-47,4	126,7
Adjusted EBITDA Recurring Sales	82,3	37,0	-55,0	135,1
Adjusted EBITDA Development	84,9	23,8	-72,0	183,2
Adjusted EBITDA Pflege	43,0	35,2	-18,1	84,6
Group FFO	1.066,6	964,8	-9,5	2.035,6
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	7,44	7,58	1,9	7,49
Durchschnittliche Fläche eigener Wohnungen im Berichtszeitraum (in Tsd. m ²)	34.616	34.380	-0,7	34.525
Durchschnittliche Anzahl eigener Wohnungen (Anzahl WE)	551.390	548.358	-0,5	550.342
Leerstandsquote Vonovia in %	2,2	2,2	-	2,0
Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen Rental (€/m ²)	10,89	9,11	-16,3	24,80
davon Instandhaltungsaufwand (€/m ²)	6,21	6,02	-3,1	12,85
davon substanzwahrende Investitionen (€/m ²)	4,68	3,09	-34,0	11,95
Anzahl erworbener Einheiten	893	63	-92,9	969
Anzahl verkaufter Einheiten	17.748	1.282	-92,8	19.760
davon Recurring Sales	1.349	628	-53,4	2.710
davon Non Core/Sonstiges	16.399	654	-96,0	17.050
Anzahl neu gebauter Wohnungen	1.103	1.193	8,2	3.749
davon für den eigenen Bestand	511	962	88,3	2.071
davon für den Verkauf an Dritte	592	231	-61,0	1.678
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. Juni/31. Dezember)	15.845	15.764	-0,5	15.915

Die **Segmenterlöse Total** lagen mit 2.925,7 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2023 5,7 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 3.102,0 Mio. €. Zu diesem Rückgang haben im Wesentlichen volumenbedingt geringere Erlöse aus Verkäufen von Immobilienvorräten sowie geringere Verkäufe Recurring Sales beigetragen.

Segmenterlöse Total

in Mio. €	H1 2022*	H1 2023	Veränderung in %	12M 2022
Mieteinnahmen Konzern	1.573,0	1.609,3	2,3	3.168,1
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung, soweit nicht in den operativen Kosten Rental verrechnet	56,9	65,9	15,8	118,3
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung aus dem Segment Pflege	136,9	143,8	5,0	280,1
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties, soweit diese auf Recurring Sales entfallen	277,9	137,2	-50,6	515,7
Interne Erlöse Value-add	579,8	553,4	-4,6	1.152,4
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	380,5	222,5	-41,5	588,4
Fair Value Development to hold	97,0	193,6	99,6	433,9
Segmenterlöse Total	3.102,0	2.925,7	-5,7	6.256,9

* Vorjahreswerte Deutsche Wohnen an die aktuelle Segment Definition angepasst.

In nachfolgender Übersicht sind die weiteren wesentlichen Kennzahlen der Ertragslage und deren Überleitung zur Steuerungskennzahl Group FFO dargestellt:

Group FFO

in Mio. €	H1 2022*	H1 2023	Veränderung in %	12M 2022
Segmenterlöse Rental	1.570,5	1.606,4	2,3	3.163,4
Aufwendungen für Instandhaltung	-215,1	-207,0	-3,8	-443,6
Operative Kosten Rental	-243,7	-201,2	-17,4	-486,3
Adjusted EBITDA Rental	1.111,7	1.198,2	7,8	2.233,5
Segmenterlöse Value-add	637,4	619,8	-2,8	1.272,0
davon externe Erlöse	57,6	66,4	15,3	119,6
davon interne Erlöse	579,8	553,4	-4,6	1.152,4
Operative Kosten Value-add	-553,5	-575,7	4,0	-1.145,3
Adjusted EBITDA Value-add	83,9	44,1	-47,4	126,7
Segmenterlöse Recurring Sales	295,2	141,4	-52,1	543,4
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-203,7	-97,1	-52,3	-391,6
Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales	91,5	44,3	-51,6	151,8
Vertriebskosten Recurring Sales	-9,2	-7,3	-20,7	-16,7
Adjusted EBITDA Recurring Sales	82,3	37,0	-55,0	135,1
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	363,2	218,3	-39,9	560,6
Herstellkosten Development to sell	-292,0	-195,7	-33,0	-440,4
Rohrertrag Development to sell	71,2	22,6	-68,3	120,2
Fair Value Development to hold	97,0	193,6	99,6	433,9
Herstellkosten Development to hold**	-68,2	-179,4	>100	-340,6
Rohrertrag Development to hold	28,8	14,2	-50,7	93,3
Mieterlöse Development	1,8	2,3	27,8	3,5
Operative Kosten Development	-16,9	-15,3	-9,5	-33,8
Adjusted EBITDA Development	84,9	23,8	-72,0	183,2
Segmenterlöse Pflege	136,9	143,9	5,1	280,1
Aufwendungen für Instandhaltung	-2,9	-2,6	-10,3	-7,0
Operative Kosten Pflege	-91,0	-106,1	16,6	-188,5
Adjusted EBITDA Pflege	43,0	35,2	-18,1	84,6
Adjusted EBITDA Total	1.405,8	1.338,3	-4,8	2.763,1
Zinsaufwand FFO	-236,4	-297,6	25,9	-493,8
Laufende Ertragsteuern FFO	-60,1	-66,8	11,1	-145,0
Konsolidierung***	-42,7	-9,1	-78,7	-88,7
Group FFO	1.066,6	964,8	-9,5	2.035,6
Group FFO nach nicht beherrschenden Anteilseignern	1.025,6	919,6	-10,3	1.944,3

* Vorjahreswerte an neue Adjusted EBITDA-Definition (ohne Ergebnisse aus at-equity-Beteiligungen) angepasst, Anpassungen Adjusted EBITDA Rental -4,3 Mio. €, Anpassungen Adjusted EBITDA Value-add 0,5 Mio. €. Im Laufe des 4. Quartals 2022 wurde das Segment Deutsche Wohnen aufgelöst und in die Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Pflege überführt. Vorjahreswerte H1 2022 entsprechend aktualisiert.

** Ohne Berücksichtigung von aktivierten Fremdkapitalzinsen H1 2023 in Höhe von 0,5 Mio. € (H1 2022: 0,0 Mio. €), 12M 2022: 2,5 Mio. €.

*** Davon Zwischenverluste H1 2023: +5,1 Mio. € (H1 2022: -13,7 Mio. €), 12M 2022: Zwischenverluste +4,8 Mio. €, Rohrertrag Development to hold H1 2023: -14,2 Mio. € (H1 2022: -28,9 Mio. €), 12M 2022: -93,3 Mio. €.

Zum 30. Juni 2023 bewirtschaftete Vonovia ein Portfolio von 548.080 eigenen Wohnungen (30. Juni 2022: 549.484), 165.085 Garagen und Stellplätzen (30. Juni 2022: 163.558) sowie 8.779 gewerblichen Einheiten (30. Juni 2022: 8.873). Hinzu kommen 70.436 Wohneinheiten (30. Juni 2022: 72.362), die im Auftrag Dritter bewirtschaftet werden.

Erörterung der Ertragslage nach Segmenten

Segment Rental

Ende Juni 2023 war der Wohnungsbestand im Segment Rental bei einer Leerstandsquote in Höhe von 2,2 % (Ende Juni 2022: 2,4 %) weiterhin nahezu voll vermietet.

Die **Segmenterlöse Rental** stiegen im Sechsmonatszeitraum 2023 im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen durch organisches Wachstum aufgrund von Neubau und Modernisierung auch unter Berücksichtigung des Anfang 2022 abgegangenen Berlin-Portfolios insgesamt um 2,3 % (H1 2022: 1,6 %) auf 1.606,4 Mio. € (H1 2022: 1.570,5 Mio. €) an. Von den Segmenterlösen Rental entfielen im Berichtszeitraum 2023 1.376,5 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (H1 2022: 1.338,0 Mio. €), 171,4 Mio. € auf Mieteinnahmen in Schweden (H1 2022: 178,5 Mio. €) sowie 58,5 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (H1 2022: 54,0 Mio. €).

Die **organische Mietsteigerung** (zwölf Monate rollierend) betrug insgesamt 3,5 % (H1 2022: 3,4%). Die aktuelle marktbedingte Mietsteigerung betrug 1,5 % (H1 2022: 1,0 %) und die Steigerung aus Wohnwertverbesserungen ergab weitere 1,2 % (H1 2022: 1,7 %). Insgesamt ergibt dies eine **Like-for-like-Mietsteigerung** in Höhe von 2,7 % (H1 2022: 2,7 %). Zudem trugen Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen mit 0,8 % (H1 2022: 0,7 %) zur organischen Mietsteigerung bei.

Per Ende Juni 2023 lag die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Segment Rental bei 7,58 € pro m² gegenüber 7,44 € pro m² per Ende Juni 2022 (inklusive Deutsche Wohnen). Im deutschen Portfolio lag die monatliche Ist-Miete Ende Juni 2023 bei 7,51 € pro m² (30. Juni 2022: 7,32 € pro m² inklusive Deutsche Wohnen), im schwedischen Portfolio bei 9,50 € pro m² (30. Juni 2022: 10,00 € pro m²) sowie im österreichischen Portfolio bei 5,37 € pro m² (30. Juni 2022: 5,01 € pro m²). Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar. Das heißt, dass Betriebs- und Heizkosten sowie Wasserversorgung in den Mieteinnahmen enthalten sind. In den Mieteinnahmen der österreichischen Immobilienbestände sind zudem Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB) berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2023 haben wir unsere an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasste Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsstrategie fortgesetzt. Die nachfolgende Übersicht stellt Details zu Instandhaltung, Modernisierung und Neubau dar.

Instandhaltung, Modernisierung, Neubau*

in Mio. €	H1 2022	H1 2023	Veränderung in %	12M 2022
Aufwendungen für Instandhaltung	215,1	207,0	-3,8	443,6
Substanzwahrende Investitionen	162,1	106,1	-34,5	412,6
Instandhaltungsleistungen	377,2	313,1	-17,0	856,2
Modernisierungsmaßnahmen	402,0	243,3	-39,5	837,4
Neubau (to hold)	340,7	114,0	-66,5	572,5
Modernisierungs- und Neubauleistungen	742,7	357,3	-51,9	1.409,9
Gesamtsumme Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen	1.119,9	670,4	-40,1	2.266,1

* Ohne Segment Pflege, H1 2022 an neue Struktur angepasst.

Die operativen Kosten im Segment Rental lagen im 1. Halbjahr 2023 mit 201,2 Mio. € um 17,4 % unter den Vergleichszahlen des 1. Halbjahres 2022 von 243,7 Mio. €. Insgesamt lag das **Adjusted EBITDA Rental** mit 1.198,2 Mio. € im

Sechsmonatszeitraum 2023 um 7,8 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 1.111,7 Mio. €.

Segment Value-add

Die Entwicklung des **Segments Value-add** war weiterhin maßgeblich durch die veränderten Rahmenbedingungen für die eigene Handwerkerorganisation geprägt. Generelle Preissteigerungen für Bauleistungen und -materialien sowie Produktivitätseinbußen bedingt durch den Fachkräftemangel beeinflussten die Geschäftsentwicklung negativ. Zudem führten kurzfristige Änderungen in der Technologie für Heizungsmodernisierungen zu einer geringeren Leistungserbringung.

Insgesamt lagen die Value-add-Umsätze im Berichtszeitraum 2023 mit 619,8 Mio. € um 2,8% unter dem Sechsmonatsvergleichswert 2022 von 637,4 Mio. €. Im Sechsmonatszeitraum 2023 lagen die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden mit 66,4 Mio. € bzw. 15,3% über dem Vergleichswert des Sechsmonatszeitraums 2022 von 57,6 Mio. €. Die konzerninternen Umsätze lagen im Sechsmonatszeitraum 2023 mit 553,4 Mio. € 4,6% unter dem Vergleichswert im Sechsmonatszeitraum 2022 von 579,8 Mio. €.

Die operativen Kosten im Segment Value-add lagen im Sechsmonatszeitraum 2023 mit 575,7 Mio. € um 4,0% über den Vergleichszahlen des Sechsmonatszeitraums 2022 von 553,5 Mio. €. Dazu trugen insbesondere höhere Baukosten sowie gestiegene Energiekosten bei.

Das **Adjusted EBITDA Value-add** lag mit 44,1 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2023 deutlich unter dem Vergleichswert von 83,9 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2022.

Segment Recurring Sales

Im **Segment Recurring Sales** lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Sechsmonatszeitraum 2023 mit 141,4 Mio. € bzw. 52,1% volumenbedingt mit 628 Wohnungsverkäufen (H1 2022: 1.349), davon 412 in Deutschland (H1 2022: 1.046) und 216 in Österreich (H1 2022: 303) unter dem Vergleichswert 2022 von 295,2 Mio. €. Dabei entfallen 82,7 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Deutschland (H1 2022: 216,7 Mio. €) und 58,7 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Österreich (H1 2022: 78,4 Mio. €; sowie 0,2 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Schweden in H1 2022).

Der Verkehrswert-Step-up lag im 1. Halbjahr 2023 mit 45,6% über dem Vergleichswert von 44,9% im 1. Halbjahr 2022. Dazu haben im Wesentlichen deutlich höhere Step-ups bei Verkäufen in Österreich beigetragen.

Im Segment Recurring Sales lagen die Vertriebskosten im 1. Halbjahr 2023 mit 7,3 Mio. € 20,7% unter dem Vergleichswert im 1. Halbjahr 2022 von 9,2 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA Recurring Sales** lag im 1. Halbjahr 2023 mit 37,0 Mio. € deutlich unter dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2022 von 82,3 Mio. €.

Ferner sind im 1. Halbjahr 2023 im Rahmen der Bestandsbereinigung 654 Wohneinheiten aus dem Portfolio Non Core/sonstiges (H1 2022: 16.399) mit Gesamterlösen in Höhe von 101,0 Mio. € (H1 2022: 2.627,2 Mio. €) veräußert worden. Der Verkehrswert-Step-up bei Verkäufen Non Core/Sonstiges lag mit 9,2% im Berichtszeitraum 2023 über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2022 von 1,2%.

Segment Development

Im Bereich Development to sell wurden im 1. Halbjahr 2023 insgesamt 231 Einheiten fertiggestellt (H1 2022: 592 Einheiten), davon 104 Einheiten in Deutschland (H1 2022: 16 Einheiten) und 127 Einheiten in Österreich (H1 2022: 576 Einheiten). Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell lagen im 1. Halbjahr 2023 bei 218,3 Mio. € (H1 2022: 363,2 Mio. €), davon entfielen 189,6 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (H1 2022: 173,8 Mio. €) und 28,7 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (H1 2022: 189,4 Mio. €). Der Rückgang war in Österreich durch ein geringeres Beurkundungsvolumen gegenüber dem Vorjahr bedingt. Der resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug im 1. Halbjahr 2023 22,6 Mio. € bei einer Marge von 10,4% (H1 2022: 71,2 Mio. €, Marge 19,6%).

Im Bereich Development to hold wurden im 1. Halbjahr 2023 insgesamt 962 Einheiten (H1 2022: 511 Einheiten) fertiggestellt, davon 502 Einheiten in Deutschland (H1 2022: 448 Einheiten), 296 Einheiten in Österreich (H1 2022: 0 Einheiten) und 164 Einheiten in Schweden (H1 2022: 63 Einheiten). Im Bereich Development to hold wurde im Berichtszeitraum 2023 ein Fair Value von 193,6 Mio. € (H1 2022: 97,0 Mio. €) realisiert. Dieser entfiel mit 82,6 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (H1 2022: 97,0 Mio. €), mit 84,2 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (H1 2022: 0,0 Mio. €) sowie mit 26,8 Mio. € auf die Projektentwicklung in Schweden. Der resultierende Rohertrag aus Development to hold betrug im 1. Halbjahr 2023 14,2 Mio. € bei einer Marge von 7,3% (H1 2022: 28,8 Mio. €, Marge 29,7%).

Die operativen Kosten Development lagen im 1. Halbjahr 2023 mit 15,3 Mio. € 9,5% unter dem Vergleichswert im 1. Halbjahr 2022 mit 16,9 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA im Segment Development** lag im Berichtszeitraum 2023 bei 23,8 Mio. € (H1 2022: 84,9 Mio. €).

Segment Pflege

Das Segment Pflege entwickelte sich im Sechsmonatszeitraum 2023 erwartungsgemäß. Zum Ende des 1. Halbjahres 2023 zählten unverändert 72 Pflegeimmobilien zum Bewirtschaftungsportfolio, davon unverändert 71 im Eigentum von Vonovia.

Die Segmenterlöse lagen im 1. Halbjahr 2023 mit 143,9 Mio. € 5,1% über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2022 von 136,9 Mio. €.

Die Aufwendungen für Instandhaltung betrugen im Berichtszeitraum 2023 2,6 Mio. € (H1 2022: 2,9 Mio. €).

Die operativen Kosten im Segment Pflege lagen im Sechsmonatszeitraum 2023 bei 106,1 Mio. € gegenüber 91,0 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2022. Diese sind im Wesentlichen auf höhere Personal- und Energiekosten sowie zeitversetzte Anpassungen von Pflegekassenzahlungen zurückzuführen.

Das **Adjusted EBITDA Pflege** lag im Berichtszeitraum 2023 mit 35,2 Mio. € um 18,1% unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 43,0 Mio. €.

Group FFO

Im Sechsmonatszeitraum 2023 lag der Group FFO bei 964,8 Mio. € (H1 2022: 1.066,6 Mio. €). Das **Adjusted EBITDA Total** lag mit 1.338,3 Mio. € im 1. Halbjahr 2023 leicht unter dem Vergleichswert von 1.405,8 Mio. € im 1. Halbjahr 2022.

Die im Adjusted EBITDA Total eliminierten Sondereinflüsse lagen im Berichtszeitraum 2023 bei 119,2 Mio. € (H1 2022: 7,5 Mio. €). Die Veränderung ist im Wesentlichen in positiven Sondereffekten im Vorjahr sowie höheren Aufwendungen für Altersteilzeitprogrammes sowie Einmaleffekten im Rahmen der sogenannten Südewo-Transaktion im Berichtszeitraum 2023 begründet.

Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

Sondereinflüsse

in Mio. €	H1 2022	H1 2023	Veränderung in %	12M 2022
Transaktionen*	-3,9	82,9	-	113,2
Personalbezogene Sachverhalte	2,1	26,6	>100	-3,1
Geschäftsmodelloptimierung	7,0	6,2	-11,4	12,2
Forschung & Entwicklung	1,5	3,4	>100	4,2
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	0,8	0,1	-87,5	1,0
Summe Sondereinflüsse	7,5	119,2	>100	127,5

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

Überleitungsrechnungen

Das **Finanzergebnis** änderte sich von -137,8 Mio. € im 1. Halbjahr 2022 auf -317,6 Mio. € im 1. Halbjahr 2023. Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO wie folgt ab:

Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

Mio. €	H1 2022	H1 2023	Veränderung in %	12M 2022
Zinserträge	35,8	49,9	39,4	115,5
Zinsaufwendungen	-152,5	-383,2	>100	-367,6
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	-21,1	15,7	-	-10,9
Finanzergebnis*	-137,8	-317,6	>100	-263,0
Anpassungen:				
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	21,1	-15,7	-	10,9
Effekte aus der Bewertung von Zins- und Währungsderivaten	-94,3	21,2	-	-152,5
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	7,8	4,5	-42,3	12,6
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-32,2	-4,7	-85,4	-77,4
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	5,8	9,2	58,6	6,8
Zinsabgrenzungen/Sonstige Effekte	-61,7	-57,3	-7,1	-40,0
Zinszahlungssaldo	-291,3	-360,4	23,7	-502,6
Korrektur IFRS 16 Leasing	5,5	6,8	23,6	12,2
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	5,0	5,2	4,0	7,9
Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern	-0,5	-1,0	100,0	-0,6
Korrektur Zinsabgrenzungen	44,9	51,8	15,4	-10,7
Zinsaufwand FFO	-236,4	-297,6	25,9	-493,8

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

Im Sechsmonatszeitraum 2023 lag das **Periodenergebnis** bei -4.130,4 Mio. € (H1 2022: 1.870,4 Mio. €). Dies ist im Wesentlichen durch das negative Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von -6.382,9 Mio. € (H1 2022: 3.115,9 Mio. €) geprägt.

Das Periodenergebnis leitet sich gemäß nachfolgender Darstellung zum Group FFO über:

Überleitung Periodenergebnis/Group FFO

in Mio. €	H1 2022*	H1 2023	Veränderung in %	12M 2022
Periodenergebnis	1.870,4	-4.130,4	-	-669,4
Finanzergebnis**	137,8	317,6	>100	263,0
Ertragsteuern	1.016,8	-1.738,3	-	-63,3
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte)	1.104,9	371,4	-66,4	1.303,1
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	334,6	12,3	-96,3	436,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-3.115,9	6.382,9	-	1.269,8
Sondereinflüsse	7,5	119,2	>100	127,5
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	37,9	-2,4	-	52,3
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-5,0	-5,2	4,0	-7,9
Sonstiges	-25,7	2,1	-	-37,2
Zwischengewinne/-verluste	13,7	-5,1	-	-4,7
Rohertrag Development to hold	28,8	14,2	-50,7	93,3
Adjusted EBITDA Total	1.405,8	1.338,3	-4,8	2.763,1
Zinsaufwand FFO***	-236,4	-297,6	25,9	-493,8
Laufende Ertragsteuern FFO	-60,1	-66,8	11,1	-145,0
Konsolidierung	-42,7	-9,1	-78,7	-88,7
Group FFO****	1.066,6	964,8	-9,5	2.035,6
Group FFO nach nicht beherrschenden Anteilseignern	1.025,6	919,6	-10,3	1.944,3
Group FFO pro Aktie in €****	1,34	1,18	-11,9	2,56

* Vorjahreswerte an neue Adjusted EBITDA-Definition (ohne Ergebnisse aus at-equity-Beteiligungen) angepasst, Anpassungen Adjusted EBITDA Total/Group FFO: -3,8 Mio. €. Im Laufe des 4. Quartals 2022 wurde das Segment Deutsche Wohnen aufgelöst und in die Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Pflege überführt. Vorjahreswerte H1 2022 entsprechend aktualisiert.

** Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

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

****Basierend auf der neuen Definition 2022 ohne Eliminierung IFRS 16-Effekt, Group FFO pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2022		30.06.2023	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	96.037,9	94,7	89.451,0	93,8
Kurzfristige Vermögenswerte	5.351,7	5,3	5.920,2	6,2
Aktiva	101.389,6	100,0	95.371,2	100,0
Eigenkapital	34.438,8	34,0	30.953,2	32,5
Langfristige Schulden	61.474,9	60,6	58.721,4	61,6
Kurzfristige Schulden	5.475,9	5,4	5.696,6	6,0
Passiva	101.389,6	100,0	95.371,2	100,0

Das **Gesamtvermögen** des Konzerns verringerte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2022 von 101.389,6 Mio. € um 6.018,4 Mio. € auf 95.371,2 Mio. €.

Die wesentlichste Entwicklung im langfristigen Vermögen ist der Rückgang der Investment Properties um 6.682,2 Mio. € aufgrund der vorgenommenen Wertberichtigung. Innerhalb der langfristigen finanziellen Vermögenswerte ist der Abgang der Beteiligungen an dem französischen Wohnungsportfolio zu verzeichnen. Der Geschäfts- oder Firmenwert sowie das Markenrecht des Developmentsegments in Höhe von zusammen 204,8 Mio. € wurden vollständig wertberichtigt.

Aus der Transaktion mit der Apollo Capital Management L.P. über die Veräußerung eines Anteils von 27,6 % am sogenannten Südewo-Wohnungsportfolio in Baden-Württemberg resultiert eine Call-Option auf diese Anteile, die mit einem Betrag von 359,0 Mio. € bewertet und als Vermögenswert erfolgsneutral eingebucht wurde.

Das kurzfristige Vermögen veränderte sich unter anderem durch die Verminderung der kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte um 57,8 Mio. €. Hierin enthalten ist eine Umgliederung aufgrund des langfristigen Neuabschlusses von Darlehen an die QUARTERBACK Immobilien AG, welche sich spiegelbildlich in den langfristigen finanziellen Vermögenswerten niederschlägt. Darüber hinaus verringerten sich die Vorräte um 81,7 Mio. € sowie die Immobilienvorräte um 69,7 Mio. €. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stiegen um 62,8 Mio. €.

Geschäfts- oder Firmenwerte machten 1,5 % des Gesamtvermögens aus.

Zum 30. Juni 2023 betrug der **Gross Asset Value (GAV)** des Immobilienvermögens 88.645,8 Mio. €. Dies entspricht 92,9 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 95.125,5 Mio. € oder 93,8 % zum Jahresende 2022.

Das **Eigenkapital** verminderte sich von 34.438,8 Mio. € um 3.485,6 Mio. € auf 30.953,2 Mio. €, was insbesondere aus dem Periodenergebnis in Höhe von -4.130,4 Mio. € resultiert. Das sonstige Ergebnis in Höhe von -311,9 Mio. € ist wesentlich beeinflusst durch Währungseffekte in Höhe von -277,6 Mio. €.

Die **Eigenkapitalquote** zum 30. Juni 2023 beträgt 32,5 % im Vergleich zu 34,0 % zum Jahresende 2022.

Die **Schulden** verringerten sich von 66.950,8 Mio. € um 2.532,8 Mio. € auf 64.418,0 Mio. €. Die Summe der langfristigen originären Finanzschulden verringerte sich um 874,6 Mio. €, während die kurzfristigen originären Finanzschulden um 251,4 Mio. € stiegen.

Die latenten Steuerschulden verringerten sich um 1.861,8 Mio. €.

Nettovermögen

Vonovia orientiert sich bei der Darstellung des Nettovermögens an den Verlautbarungen der EPRA (European Public Real Estate Association).

Zum Ende des 1. Halbjahres 2023 lag der EPRA NTA mit 40.460,1 Mio. € 11,6 % unter dem Wert zum Jahresende 2022 von 45.744,5 Mio. €. Der EPRA NTA pro Aktie entwickelte sich von 57,48 € Ende 2022 auf 49,67 € zum Ende des

1. Halbjahres 2023. Zu berücksichtigen ist, dass durch die Schaffung des neuen Teilportfolios MFH Sales die Hinzu-rechnungen von latenten Steuern gesunken sind, da diese

nur für Objekte vorgesehen sind, die langfristig im Bestand gehalten werden sollen.

Nettovermögendarstellung (EPRA NTA)

in Mio. €	31.12.2022	30.06.2023	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	31.331,5	27.324,2	-12,8
Latente Steuern auf Investment Properties*	16.190,0	14.709,8	-9,1
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**	-117,5	-124,0	5,5
Goodwill	-1.529,9	-1.391,7	-9,0
Immaterielle Vermögenswerte	-129,6	-58,2	-55,1
EPRA NTA	45.744,5	40.460,1	-11,6
EPRA NTA pro Aktie in €***	57,48	49,67	-13,6

* Anteil für Hold-Portfolio.

** Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

*** EPRA NTA pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden kontinuierlich überprüft. Die Neubewertung* führte zu einem Ergebnis aus Bewertung für die ersten sechs Monate des Jahres in Höhe von -6.382,9 Mio. € (H1 2022: 3.115,9 Mio. €).

Im Berichtszeitraum sind 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 1. Januar bis 30. Juni 2023 ein Bewertungseffekt in Höhe von 13,7 Mio. € (H1 2021: 28,9 Mio. €), welcher im oben genannten Ergebnis aus Bewertung enthalten ist.

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2022.

* Bestandsportfolio bebaute Grundstücke ohne Pflege und Development.

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellen sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	H1 2022	H1 2023
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	1.039,6	911,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.399,9	-346,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.298,6	-186,3
Einfluss von Wechselkursänderungen	-4,5	-4,7
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	136,4	374,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	1.432,8	1.302,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	1.569,2	1.676,6

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** betrug 911,4 Mio. € für die ersten sechs Monate 2023, im Vergleich zu 1.039,6 Mio. € für die ersten sechs Monate 2022.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für die ersten sechs Monate 2023 eine Nettoauszahlung in Höhe von 346,2 Mio. €. In den ersten sechs Monaten 2023 betrugen die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties 445,1 Mio. € (6M 2022: 1.138,5 Mio. €). Gegenläufig konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 201,4 Mio. € vereinnahmt werden (6M 2022: 2.699,4 Mio. €). Der Vorjahreswert war dabei wesentlich beeinflusst durch die Veräußerung von Wohn- und Gewerbeeinheiten an kommunale Berliner Wohnungsgesellschaften.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** in Höhe von -186,3 Mio. € (6M 2022: -2.298,6 Mio. €) enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 1.547,6 Mio. € (6M 2022: 6.361,5 Mio. €) sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 1.071,3 Mio. € (6M 2022: 5.172,9 Mio. €). Des Weiteren sind 1.083,2 Mio. € (6M 2022: - Mio. €) aus Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Unternehmen enthalten, die mit rund 1,0 Mrd. € aus dem Verkauf von

Geschäftsanteilen im Rahmen der Südewo-Transaktion resultieren. Die Auszahlungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf 5,6 Mio. € (6M 2022: 44,8 Mio. €). Die Zinszahlungen für die ersten sechs Monate 2023 betrugen 378,4 Mio. € (6M 2022: 298,8 Mio. €).

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug 374,2 Mio. €.

Finanzierung

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet gemäß Veröffentlichung vom 21. März 2023 unverändert für das Long-Term Issuer Credit Rating auf **BBB+** mit einem stabilen Ausblick und für das Short-Term Issuer Credit Rating auf A-2. Im Gleichklang dazu lautet die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen **BBB+**.

Ferner hat Vonovia von der Rating-Agentur Moody's gemäß Mitteilung vom 2. November 2022 ein Rating von Baa1 mit stabilem Ausblick erhalten.

Von der Rating-Agentur Scope hat Vonovia ein A- Investment-Grade-Rating erhalten, wobei mit Veröffentlichung vom 29. Juni 2023 der Ausblick von stabil auf negativ geändert wurde.

Die Vonovia SE hat ein sogenanntes **EMTN-Programm** (European Medium Term Notes Program) aufgelegt. Über dieses ursprünglich durch die Vonovia Finance B.V. aufgelegte Programm besteht die Möglichkeit, jederzeit und kurzfristig ohne großen administrativen Aufwand Finanzmittel über Anleiheemissionen zu erlangen. Das am 24. März 2023 auf 40 Mrd. € lautende und veröffentlichte Prospekt ist jährlich zu aktualisieren und durch die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) zu genehmigen.

Vonovia hat zum Stichtag 30. Juni 2023 insgesamt ein Volumen in Höhe von 25,6 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 25,3 Mrd. € unter dem EMTN-Programm. Darüber hinaus wurden weitere 1,8 Mrd. € an Anleihen von Deutsche Wohnen übernommen.

Im Januar 2023 hat Vonovia ein Open Market Repurchase zum Rückkauf von Anleihen, die in den Jahren 2028, 2029 und 2033 fällig werden, durchgeführt. In diesem Rahmen wurden 53,6 Mio. vorzeitig zurückgekauft. Planmäßig wurde im April 2023 eine Anleihe in Höhe von 403,4 Mio. € zurückgeführt.

Deutsche Wohnen hat im März 2023 besicherte Finanzierungen in Höhe von 281,8 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

Vonovia hat im März 2023 Schuldscheindarlehen in Höhe von 120,0 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

Am 16. März 2023 hat Vonovia eine besicherte Finanzierung über 550,0 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit mit der Berlin Hyp abgeschlossen, deren Auszahlung im April 2023 erfolgte.

Am 19. April 2023 hat Vonovia eine unbesicherte Finanzierung über 150,0 Mio. € mit 5-jähriger Laufzeit mit der Caixa-bank abgeschlossen, deren Auszahlung im April 2023 erfolgte.

Vonovia hat im Juni 2023 eine besicherte Finanzierung in Höhe von 75,9 Mio. € am Endfälligkeitstag zurückgezahlt.

Im Juni 2023 hat Vonovia planmäßig ein Commercial Paper im Volumen von 75,0 Mio. € zurückgezahlt.

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 30. Juni 2023 wie folgt dar:

Fälligkeitsstruktur am 30.06.2023 (Nominalwerte)



Im Zusammenhang mit der Emission von unbesicherten Anleihen hat sich Vonovia zur Einhaltung folgender – marktüblicher – Finanzkennzahlen verpflichtet:

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

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

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

in Mio. €	31.12.2022	30.06.2023	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	45.059,7	44.436,5	-1,4
Fremdwährungseffekte	-50,0	-45,6	-8,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente*	-1.302,4	-1.818,7	39,6
Net Debt	43.707,3	42.572,2	-2,6
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-387,2	-339,8	-12,2
Bereinigtes Net Debt	43.320,1	42.232,4	-2,5
Verkehrswert des Immobilienbestands	94.694,5	88.242,8	-6,8
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	809,8	809,3	-0,1
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	547,4	389,4	-28,9
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	96.051,7	89.441,5	-6,9
LTV	45,1%	47,2%	2,1 pp
Net Debt**	43.690,9	43.179,2	-1,2
Adjusted EBITDA Total***	2.763,1	2.695,7	-2,4
Net Debt/EBITDA	15,8x	16,0x	0,2x

* Inkl. nicht als Zahlungsmitteläquivalente eingestufte Termingelder.

** Durchschnitt über 5 Quartale.

*** Summe über 4 Quartale.

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtstichtag eingehalten.

	31.12.2022	30.06.2023	Veränderung in %
ICR Bond Covenants	5,5x	4,7x	-0,8x
LTV Bond Covenants	44,4%	46,6%	2,2 pp

Chancen und Risiken

Zusätzlich zu den im zusammengefassten Lagebericht des Geschäftsjahres 2022 dargestellten Chancen und Risiken gab es zum 1. Halbjahr 2023 keine wesentlichen Änderungen in der Beurteilung der Gesamtrisikoposition.

Die Anzahl der Gesamtrisiken entwickelte sich von 107 zum Jahresende 2022 auf 104 zum Ende des 1. Halbjahres 2023.

Die Anzahl gelber Risiken lag bei 9 zum Ende des 1. Halbjahres 2023 gegenüber 11 zum Jahresende 2022. Zum 30.06.2023 wurden nachstehende 9 gelben Risiken identifiziert:

„Werthaltigkeit des bilanziellen Goodwills“ mit einer potenziellen Schadenshöhe von 600-2.400 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 40-59%.

„Zukünftige Marktentwicklung führt zu Abwertung der Immobilien“ mit einer potenziellen Schadenshöhe von >12.000 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39%.

„Verwertungsrisiko Development“ mit einer potenziellen Schadenshöhe von 150-375 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 40-59%.

„Ungünstige Zinsentwicklung“ mit einer potenziellen Schadenshöhe von >750 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39%.

„Höhere Refinanzierungskosten aufgrund eines geänderten Risikoprofils“ mit einer potenziellen Schadenshöhe von 375-750 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39%.

„Nichteinhaltung von Verpflichtungen (Anleihen, gesicherte Darlehen, Transaktionen)“ mit einer potenziellen Schadenshöhe von >750 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von <5%.

„Ungünstige Wechselkursentwicklungen“ mit einer potenziellen Schadenshöhe von 40-150 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 40-59%.

„Sich verschlechternde Marktsituation auf dem Wohnungstransaktionsmarkt“ mit einer potenziellen Schadenshöhe von 375-750 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39%.

„Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes wegen Share-Deals“ mit einer potenziellen Schadenshöhe von >750 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit <5%.

Bei den Risiken „Steigerung der Baukosten gegenüber Plan aufgrund von Preiserhöhungen von Baumaterialien & -leistungen“ und „Deutlicher Anstieg des CO₂-Preises“ erfolgte eine Rückstufung der Risikobewertung von gelb auf grün.

Bei dem Risiko „Steigerung der Baukosten gegenüber Plan aufgrund von Preiserhöhungen von Baumaterialien & -leistungen“ wurde die Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeit von 60-95% auf 5-39% herabgestuft, bei unveränderter Bewertung der erwarteten potenziellen Schadenshöhe von 40-150 Mio. €.

Bei dem Risiko „Deutlicher Anstieg des CO₂-Preises“ wurde die Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeit von 60-95% auf 40-59% verringert und die Bewertung der potenziellen Schadenshöhe von 40-150 Mio. € auf 5-40 Mio. € herabgestuft.

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

Geschäftsausblick

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

Unsere Prognose für 2023 basiert auf der für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung, die erfolgte Integration von Deutsche Wohnen, mögliche Chancen und Risiken sowie potenzielle Nachwirkungen der Corona-Pandemie und Auswirkungen des Ukraine-Kriegs berücksichtigt. Sie bezieht außerdem die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein. Diese sind in den Kapiteln Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche sowie Grundlagen des Konzerns des Geschäftsberichts 2022 beschrieben. Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen (siehe Kapitel Chancen und Risiken im Geschäftsbericht 2022). Zusätzlich zu den im zusammengefassten Lagebericht des Geschäftsjahres 2022 dargestellten Chancen und Risiken gab es zum Ende des 1. Quartals 2023 im Wesentlichen keine Änderungen in der Beurteilung der Gesamtrisikoposition.

Wir gehen davon aus, dass sich für Vonovia und unsere Kunden die durch die Ukraine-Krise ausgelösten Preissteigerungen insbesondere auf den Energiemärkten deutlich bemerkbar machen werden. Diese werden sich unmittelbar auf die Nebenkosten auswirken, aber auch mittelbar durch allgemeine Preissteigerungen auf alle Bereiche der Wirtschaft. Wir erwarten zudem weiterhin ein hohes Preisniveau bei Baustoffen, welches sich auch auf unsere Bauprojekte auswirken wird.

Steigende Zinsen und Inflation führen weiterhin zu einer erhöhten Volatilität an den Eigen- und Fremdkapitalmärkten, u. a. begründet oder verstärkt durch den Ukraine-Krieg. Die gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung unterziehen wir deshalb fortlaufend einer intensiven Bewertung, insbesondere mit Blick auf die Renditeanforderungen bei Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen.

Für 2023 erwarten wir eine leichte Steigerung der Segmenterlöse Total. Darüber hinaus erwarten wir ein Ergebnis des Adjusted EBITDA Total leicht unter Vorjahresniveau. Beide Kennzahlen sind aktuell maßgeblich durch die Absatzrisiken am Transaktionsmarkt beeinflusst.

Für das Segment Rental erwarten wir bei einer steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen einen leichten Anstieg des EBITDA-Beitrags. Für Value-add erwarten wir aufgrund des reduzierten Investitionsvolumens einen moderaten Rückgang des Ergebnisses gegenüber dem Vorjahr. Aufgrund des starken Ergebnisses im Geschäftsjahr 2022, der aktualisierten Projektbewertungen sowie der Absatzrisiken am Transaktionsmarkt erwarten wir für das Geschäftssegment Development einen starken Rückgang des EBITDA. Ebenso erwarten wir im Segment Recurring Sales aufgrund einer vergleichbaren Situation am Transaktionsmarkt einen starken Rückgang des EBITDA. Für das Segment Pflege erwarten wir, bedingt durch positive Einmaleffekte im Jahr 2022, für 2023 einen schwachen Rückgang des EBITDA.

Darüber hinaus erwarten wir einen weiteren Anstieg der Fremdkapitalkosten sowie einen Anstieg der durch das erhöhte Transaktionsvolumen bedingten laufenden Ertragsteuern.

Für den Group FFO erwarten wir daher einen schwachen Rückgang.

Des Weiteren erwarten wir für 2023 eine weitere Steigerung unseres Unternehmenswerts und einen leichten Anstieg des EPRA NTA pro Aktie ohne Berücksichtigung weiterer marktbedingter Wertveränderungen.

Aufgrund der oben beschriebenen gestiegenen Kapitalkosten erwarten wir für 2023 einen Rückgang der Modernisierung/Bestandsinvestitionen sowie des Neubaus/der Nachverdichtung.

Aufgrund unserer erweiterten Verkaufsbestrebungen und dem damit einhergehenden geringeren Anteil der Recurring

Sales am Gesamtverkaufsvolumen geben wir ab dem 1. Halbjahr 2023 keine Prognose für die Anzahl der verkauften Einheiten und Step-Up Recurring Sales.

Für den Nachhaltigkeits-Performance-Index sind auf Basis der einzelnen gewichteten Zielgrößen und der jeweils für das Geschäftsjahr 2023 geplanten Werte insgesamt rund 100 % prognostiziert.

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

	Ist 2022	Prognose 2023	Prognose 2023 Zwischenbericht Q1 2023	Prognose 2023 Zwischenbericht H1 2023
Segmenterlöse Total	6,3 Mrd. €	6,4-7,2 Mrd. €	6,4-7,2 Mrd. €	6,4-7,2 Mrd. €
Adjusted EBITDA Total	2.763,1 Mio. €	2,6-2,85 Mrd. €	2,6-2,85 Mrd. €	2,6-2,85 Mrd. €
Group FFO	2.035,6 Mio. €	1,75-1,95 Mrd. €	1,75-1,95 Mrd. €	1,75-1,95 Mrd. €
Group FFO pro Aktie*	2,56 €	ausgesetzt	ausgesetzt	2,15-2,39 €
EPRA NTA pro Aktie*	57,48 €	ausgesetzt	ausgesetzt	ausgesetzt
Nachhaltigkeits- Performance-Index**	103,0%	-100%	-100%	-100%
Mieteinnahmen	3.168,1 Mio. €	3,15-3,25 Mrd. €	3,15-3,25 Mrd. €	3,15-3,25 Mrd. €
Organische Mietsteigerung	3,3%	über Vorjahr	über Vorjahr	3,6-3,9%
Modernisierung/Bestandsinvestitionen	837,4 Mio. €	-0,5 Mrd. €	-0,5 Mrd. €	-0,5 Mrd. €
Neubau/Nachverdichtung	607,1 Mio. €	-0,35 Mrd. €	-0,35 Mrd. €	-0,35 Mrd. €
Anzahl verkaufter Einheiten Recurring Sales	2.710	3.000-3.500	3.000-3.500	ausgesetzt
Verkehrswert Step-up Recurring Sales	38,8%	-25%	-25%	ausgesetzt

* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

** Bis einschließlich 2022 exklusive Deutsche Wohnen. Ab Prognose 2023 inklusive Deutsche Wohnen (exklusive Segment Pflege und SYNVIA).

Bochum, den 26. Juli 2023

Der Vorstand

Verkürzter Konzernzwischen- abschluss

28	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
29	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
30	Konzernbilanz
32	Konzern-Kapitalflussrechnung
34	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
36	Konzernanhang
36	Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses
38	Abschnitt (B): Periodenerfolg
40	Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage
45	Abschnitt (D): Vermögen
58	Abschnitt (E): Kapitalstruktur
61	Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung
62	Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2023	01.04.- 30.06.2022	01.04.- 30.06.2023
Umsatzerlöse aus der Vermietung		2.171,7	2.529,0	1.095,7	1.270,0
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		207,5	227,6	108,1	109,2
Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	B6	2.379,2	2.756,6	1.203,8	1.379,2
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		2.905,1	238,1	236,7	125,8
Buchwert der veräußerten Immobilien		-2.863,2	-204,1	-221,9	-112,0
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien		38,3	20,4	24,3	13,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	B7	80,2	54,4	39,1	27,0
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten		380,5	222,5	127,0	188,8
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-305,3	-199,0	-102,4	-171,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	B8	75,2	23,5	24,6	17,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B9	3.115,9	-6.382,9	2.711,1	-2.770,7
Aktivierte Eigenleistungen		315,4	225,7	168,0	110,3
Materialaufwand	B10	-1.033,8	-1.262,9	-540,9	-602,7
Personalaufwand		-423,2	-465,5	-204,8	-227,5
Abschreibungen und Wertminderungen*		-1.104,9	-349,8	-155,2	-319,9
Sonstige betriebliche Erträge		104,9	106,3	42,5	55,2
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-17,5	-6,5	-5,9	-3,6
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten		2,1	0,6	1,1	-0,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	B11	-150,6	-258,1	-77,1	-176,5
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen*		-334,6	-12,3	-335,6	-12,2
Zinserträge	B12	35,8	49,9	14,3	16,6
Zinsaufwendungen	B13	-152,5	-383,2	-92,6	-187,3
Sonstiges Finanzergebnis	B14	-4,4	35,5	-14,8	10,5
Ergebnis vor Steuern		2.887,2	-5.868,7	2.777,6	-2.684,7
Ertragsteuern*		-1.016,8	1.738,3	-965,6	642,4
Periodenergebnis		1.870,4	-4.130,4	1.812,0	-2.042,3
davon entfallen auf:					
Anteilseigner von Vonovia		1.715,8	-3.918,0	1.693,0	-1.955,9
Nicht beherrschende Anteilseigner		154,6	-212,4	119,0	-86,4
Ergebnis je Aktie (verwässert) in €		2,40	-4,81	2,32	-2,34
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €		2,40	-4,81	2,32	-2,34

* Aufgrund des Abschlusses der Kaufpreisallokation im Zusammenhang mit dem Erwerb von Deutsche Wohnen erfolgte die Neuberechnung des Werthaltigkeitstests des Geschäfts- oder Firmenwerts, wonach sich die zu berücksichtigende Wertminderung für den 30. Juni 2022 um 163,5 Mio. € verminderte, das negative Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen sich um 49,3 Mio. € erhöhte und die Ertragsteuern sich ebenfalls um 40,2 Mio. € erhöhten.

Konzern- Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2023	01.04.- 30.06.2022	01.04.- 30.06.2023
Periodenergebnis*	1.870,4	-4.130,4	1.812,0	-2.042,3
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	44,3	-19,6	27,5	3,0
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-13,5	6,1	-8,5	-1,0
Realisierte Gewinne/Verluste	-12,5	2,5	-11,6	-2,1
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	5,5	0,3	4,4	1,2
Ergebnis aus Cashflow Hedges	23,8	-10,7	11,8	1,1
Änderungen der Periode	-242,7	-277,6	-198,9	-207,6
Steuereffekt	16,1	-	-	-
Ergebnis aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung	-226,6	-277,6	-198,9	-207,6
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können	-202,8	-288,3	-187,1	-206,5
Änderungen der Periode	-2,2	-18,8	-2,2	-6,2
Steuern auf Änderungen der Periode	0,4	0,8	0,3	0,1
Ergebnis der EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis	-1,8	-18,0	-1,9	-6,1
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	197,7	-7,8	120,6	-3,1
Steuereffekt	-64,1	2,2	-44,6	0,8
Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	133,6	-5,6	76,0	-2,3
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	131,8	-23,6	74,1	-8,4
Sonstiges Ergebnis	-71,0	-311,9	-113,0	-214,9
Gesamtergebnis	1.799,4	-4.442,3	1.699,0	-2.257,2
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Vonovia	1.639,8	-4.229,5	1.577,8	-2.170,6
Nicht beherrschende Anteilseigner	159,6	-212,8	121,2	-86,6

* Aufgrund des Abschlusses der Kaufpreisallokation im Zusammenhang mit dem Erwerb von Deutsche Wohnen erfolgte die Neuberechnung des Werthaltigkeitstests des Geschäfts- oder Firmenwerts, wonach sich das Periodenergebnis um 74,0 Mio. € erhöhte.

Konzernbilanz

Aktiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2022	30.06.2023
Immaterielle Vermögenswerte	D16	1.659,5	1.449,9
Sachanlagen		673,4	664,9
Investment Properties	D17	92.300,1	85.617,9
Finanzielle Vermögenswerte	D18	745,0	1.201,3
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	D19	240,1	223,2
Sonstige Vermögenswerte		380,2	254,3
Latente Steueransprüche		39,6	39,5
Langfristige Vermögenswerte		96.037,9	89.451,0
Vorräte		146,4	64,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		330,2	393,0
Finanzielle Vermögenswerte	D18	768,2	710,4
Sonstige Vermögenswerte		337,5	460,0
Laufende Ertragsteueransprüche		239,9	170,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		1.302,4	1.676,6
Immobilienvorräte		2.156,3	2.086,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		70,8	358,0
Kurzfristige Vermögenswerte		5.351,7	5.920,2
Summe Aktiva		101.389,6	95.371,2

Passiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2022	30.06.2023
Gezeichnetes Kapital		795,8	814,6
Kapitalrücklage		5.151,6	5.433,7
Gewinnrücklagen		25.605,1	21.611,9
Sonstige Rücklagen		-221,0	-536,0
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia		31.331,5	27.324,2
Nicht beherrschende Anteile		3.107,3	3.629,0
Eigenkapital	E20	34.438,8	30.953,2
Rückstellungen		655,7	630,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5,2	0,2
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E21	41.269,7	40.395,1
Derivate		-	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	E22	641,0	635,2
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		220,0	219,3
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung		43,0	43,6
Sonstige Verbindlichkeiten		27,9	47,0
Latente Steuerschulden		18.612,4	16.750,6
Langfristige Schulden		61.474,9	58.721,4
Rückstellungen		549,7	483,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		563,3	457,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E21	3.790,0	4.041,4
Derivate		1,3	1,6
Andienungsrechte		270,9	335,5
Verbindlichkeiten aus Leasing	E22	41,5	43,4
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		15,9	15,3
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung		112,1	113,6
Sonstige Verbindlichkeiten		131,2	205,2
Kurzfristige Schulden		5.475,9	5.696,6
Schulden		66.950,8	64.418,0
Summe Passiva		101.389,6	95.371,2

Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2022*	01.01.- 30.06.2023
Periodenergebnis*		1.870,4	-4.130,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B9	-3.115,9	6.382,9
Wertveränderung aus der Veräußerung von Immobilien		-38,3	-20,4
Abschreibungen und Wertminderungen*		1.104,9	349,8
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	B12/B13/B14	137,9	317,6
Ertragsteuern*		1.016,8	-1.738,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	B7	-41,9	-34,0
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-0,2	-4,1
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge*		317,5	8,8
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		-92,9	-153,0
Ertragsteuerzahlungen		-118,7	-67,5
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		1.039,6	911,4
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		2.699,4	201,4
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten		9,7	601,2
Einzahlungen aus der Veräußerung von anderen finanziellen Vermögenswerten		1.199,6	-
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	D17	-1.138,5	-445,1
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte		-77,7	-592,2
Auszahlungen für den Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten		-1.300,0	-139,0
Zinseinzahlungen		7,4	27,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		1.399,9	-346,2

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2022*	01.01.- 30.06.2023
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE und nicht beherrschende Anteilseigner	E20	-691,1	-388,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	E21	5.172,9	1.071,3
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	E21	-6.361,5	-1.547,6
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	E22	-23,1	-21,1
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	E21	-36,1	-3,3
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten	E21	-8,7	-2,3
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Abgang von nicht beherrschenden Anteilen		-52,2	-0,1
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Unternehmen		-	1.083,2
Zinsauszahlungen		-298,8	-378,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-2.298,6	-186,3
Einfluss von Wechselkursänderungen auf die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-4,5	-4,7
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		136,4	374,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		1.432,8	1.302,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende**		1.569,2	1.676,6

* Aufgrund des Abschlusses der Kaufpreisallokation im Zusammenhang mit dem Erwerb von Deutsche Wohnen erfolgte die Neuberechnung des Werthaltigkeitstests des Geschäfts- oder Firmenwerts, wonach sich die zu berücksichtigende Wertminderung für den 30. Juni 2022 um 163,5 Mio. € verminderte, das negative Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen sich um 49,3 Mio. € erhöhte und die Ertragsteuern sich ebenfalls um 40,2 Mio. € erhöhten.

** Enthält als Zahlungsmitteläquivalente eingestufte kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens von 101,6 Mio. € (30.06.2022: 449,9 Mio. €) und insgesamt Beträge mit Verfügungsbeschränkungen in Höhe von 206,3 Mio. € (30.06.2022: 74,5 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 2023	795,8	5.151,6	25.605,1	41,2	63,9
Periodenergebnis			-3.918,0		
Änderungen der Periode			-5,2	-13,5	-18,0
Ergebniswirksame Reklassifizierung				2,8	
Sonstiges Ergebnis			-5,2	-10,7	-18,0
Gesamtergebnis			-3.923,2	-10,7	-18,0
Kapitalerhöhung	18,8				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		284,7			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-0,1			
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-676,5		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		-2,5	606,5		-8,7
Stand 30. Juni 2023	814,6	5.433,7	21.611,9	30,5	37,2
Stand 1. Januar 2022*	776,6	15.458,4	16.535,5	-11,9	80,7
Periodenergebnis*			1.715,8		
Änderungen der Periode			128,6	30,8	-1,8
Ergebniswirksame Reklassifizierung				-7,0	
Sonstiges Ergebnis			128,6	23,8	-1,8
Gesamtergebnis			1.844,4	23,8	-1,8
Kapitalerhöhung	19,2				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		597,6			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-0,4			
Umgliederung von EK-Instrumenten zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis					
Entnahme aus der Kapitalrücklage					
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-1.289,2		
Zugang nicht beherrschende Anteile Akquisition Deutsche Wohnen					
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		-2,2	-4,2		
Stand 30. Juni 2022	795,8	16.053,4	17.086,5	11,9	78,9

* Aufgrund des Abschlusses der Kaufpreisallokation im Zusammenhang mit dem Erwerb von Deutsche Wohnen erfolgte die Neuberechnung des Werthaltigkeitstests des Geschäfts- oder Firmenwerts, wonach sich die zu berücksichtigende Wertminderung für den 30. Juni 2022 um 163,5 Mio. € verminderte, das Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen sich um 49,3 Mio. € erhöhte und die Ertragsteuern sich ebenfalls um 40,2 Mio. € erhöhten.

Unterschieds- betrag aus Währungs- umrechnung	Summe	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
-326,1	-221,0	31.331,5	3.107,3	34.438,8
		-3.918,0	-212,4	-4.130,4
-277,6	-309,1	-314,3	-0,4	-314,7
	2,8	2,8		2,8
-277,6	-306,3	-311,5	-0,4	-311,9
-277,6	-306,3	-4.229,5	-212,8	-4.442,3
		18,8		18,8
		284,7		284,7
		-0,1		-0,1
		-676,5		-676,5
	-8,7	595,3	734,5	1.329,8
-603,7	-536,0	27.324,2	3.629,0	30.953,2
57,4	126,2	32.896,7	3.242,4	36.139,1
		1.715,8	154,6	1.870,4
-226,6	-197,6	-69,0	5,0	-64,0
	-7,0	-7,0		-7,0
-226,6	-204,6	-76,0	5,0	-71,0
-226,6	-204,6	1.639,8	159,6	1.799,4
		19,2		19,2
		597,6		597,6
		-0,4		-0,4
				0,0
				0,0
		-1.289,2		-1.289,2
		-6,4	-68,3	-74,7
-169,2	-78,4	33.857,3	3.333,7	37.191,0

Konzernanhang

Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses

1 Allgemeine Angaben

Die Vonovia SE ist in Deutschland ansässig und seit 2017 unter HRB 16879 im Handelsregister Bochum eingetragen. Der eingetragene Firmensitz ist Universitätsstraße 133, 44803 Bochum.

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2023 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 2023 ein gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 verkürzter Berichtsumfang gewählt.

2 Währungsumrechnung

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

	Stichtagskurs		Periodendurchschnitt	
	31.12.2022	30.06.2023	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2023
Basis: 1 €				
SEK - Schwedische Krone	11,12	11,81	10,48	11,33
USD - US-Dollar	1,07	1,09	1,09	1,08

3 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 2022 zugrunde lagen. In der Berichtsperiode ergaben sich keine Saison- und Konjunkturlenken, welche sich auf die Geschäftstätigkeit von Vonovia auswirken.

Das operative Geschäft verlief plangemäß stabil. Die geänderten Rahmenbedingungen an den Finanzmärkten führen aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus zu veränderten Renditekriterien und wirken damit auf Investitionsentscheidungen sowohl bei Vonovia selbst als auch bei potenziellen Transaktionspartnern. Das gestiegene Zinsniveau wirkt sich dadurch potenziell auch auf die Beurteilung von Geschäftsmodellen und die Bewertung von Vermögenswerten, also auf zu Zeitwerten bewertete Bestände sowie Geschäfts- oder Firmenwerte, aus.

Die seit dem 1. Januar 2023 neu anzuwendenden Standards und Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Für eine detaillierte Darstellung der Effekte im Geschäftsjahr 2022 siehe Kapitel (A) Grundlagen des Konzernabschlusses im veröffentlichten Geschäftsbericht 2022 von Vonovia.

4 Anpassung der Vorjahresangaben

Aufgrund des Abschlusses der Kaufpreisallokation im Zusammenhang mit dem Erwerb der Deutsche Wohnen Gruppe ergaben sich für den 30. Juni 2022 Anpassungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Kapitalflussrechnung sowie der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, die an den jeweiligen Stellen des verkürzten Konzernzwischenabschlusses erläutert sind.

Segmentbericht

Im Geschäftsjahr 2022 hat Vonovia zunächst das bisherige Steuerungssystem aus 2021 fortgeführt. Einzelheiten dazu sind im Geschäftsbericht 2022 im Kapitel Konzernsteuerung dargestellt. Dabei wurde das Geschäft über die fünf Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Deutsche Wohnen gesteuert.

Im Laufe des 4. Quartals 2022 wurde das Segment Deutsche Wohnen aufgelöst und in die Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Pflege überführt. Einzelheiten zur Zuordnung der Segmentzahlen für das Halbjahr 2022 von Deutsche Wohnen in die fünf steuerungsrelevanten Segmente sind im Folgenden dargestellt:

in Mio. €	H1 2022	Anpassungen		H1 2022 (angepasst)	Aufteilung auf die Segmente				
	Deutsche Wohnen	Ausgliederung at-equity-Beteiligung aus Adjusted EBITDA*	Line-Shifts**	Summe Segmente	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Pflege
01.01.-30.06.2022									
Segmenterlöse	578,2		-8,8	569,4	381,8	18,8	26,7	5,2	136,9
davon externe Erlöse	566,0		-	566,0	381,8	15,4	26,7	5,2	136,9
davon interne Erlöse	12,2		-8,8	3,4		3,4		-	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte***	-3,6		-2,4	-6,0			-6,0		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			-10,9	-10,9			-10,9		
Aufwendungen für Instandhaltung	-51,3		0,1	-51,2	-48,3				-2,9
Herstellkosten Development to sell	-18,2		13,3	-4,9				-4,9	
Herstellkosten Development to hold			-	-					
Operative Kosten	-163,7	3,8	9,0	-150,9	-44,0	-13,4	-1,7	-0,8	-91,0
Adjusted EBITDA Total	341,4	3,8	0,3	345,5	289,5	5,4	8,1	-0,5	43,0

* An neue Adjusted EBITDA-Definition (ohne Ergebnisse aus at-equity-Beteiligungen) angepasst, aufgrund des geringen Steuerungseinflusses von Vonovia auf die operativen Ergebnisse der nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen.

** Bei den in dieser Spalte ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um Transaktionen, die in der alten Segmentstruktur innerhalb des Segments Deutsche Wohnen erfolgt sind und nun Transaktionen zwischen den Segmenten der neuen Segmentstruktur darstellen.

*** Inkl. Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte im Segment Recurring Sales.

5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Rahmen der fortgesetzten Bemühungen um ein proaktives Management der Finanzverbindlichkeiten hat Vonovia erfolgreich ein Barangebot für eine Reihe von Anleihen erfolgreich abgeschlossen.

Von den ca. 1,25 Mrd. € Gesamtnominalwert, der von den Anleiheinvestoren angeboten wurde, hat Vonovia den Rückkauf von 1,0 Mrd. € Nominalwert für einen Gesamtwert von 892,0 Mio. € akzeptiert. Das entspricht einem Abschlag von ca. 11%.

Des Weiteren hat Vonovia am 29. Juni 2023 eine besicherte Finanzierung über 125,0 Mio. € mit der NordLB abgeschlossen, deren Auszahlung im August 2023 erfolgen soll.

Am 30. Juni 2023 hat Vonovia eine besicherte Finanzierung mit einem Volumen von 130,0 Mio. € mit der UniCredit abgeschlossen. Eine Auszahlung soll im 3. Quartal 2023 erfolgen.

Eine weitere besicherte Finanzierung über 175,0 Mio. € ist am 5. Juli 2023 mit der Berliner Sparkasse abgeschlossen und wird im Juli 2023 ausgezahlt.

Darüber hinaus hat Vonovia im Rahmen des Managements des Zinsrisikos zwischen dem 30. Juni 2023 und dem 6. Juli 2023 fünf Zinsswaps abgeschlossen, die am 5. Juli 2023 um einen Forward Zinsswap ergänzt wurden.

Die Zinsswaps haben Laufzeiten zwischen 3,5 Jahren und 6,25 Jahren, sie sichern ein Gesamtnominal von 775,0 Mio. € ab.

Der Forward Zinsswap mit einem Nominal von 500 Mio. € und einer Laufzeit von 10 Jahren wird 2024 wirksam.

Die Zinssicherungsgeschäfte tauschen einen 3M bzw. 6M Euribor gegen einen Festzins zwischen 2,989 % und 3,513 %.

Abschnitt (B): Periodenerfolg

6 Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2023
Mieteinnahmen	1.573,0	1.609,3
Betriebskosten	598,7	919,7
Umsatzerlöse aus der Vermietung	2.171,7	2.529,0
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	207,5	227,6
	2.379,2	2.756,6

Die anderen Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung umfassen Erlöse aus dem Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen in Höhe von 143,8 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 136,8 Mio. €).

7 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2023
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	103,3	146,4
Buchwert der veräußerten Immobilien	-66,5	-113,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	36,8	33,0
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	2.801,8	91,7
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-2.796,7	-90,7
Wertveränderung aus der Veräußerung von Immobilien	38,3	20,4
Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	43,4	21,4
	80,2	54,4

Die Wertveränderung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, für die ein Kaufvertrag geschlossen wurde, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zum 30. Juni 2023 zu einem positiven Ergebnis von 20,4 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 38,3 Mio. €).

Der Rückgang der Erlöse und des Abgangsbuchwerts aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Abgang von Beständen im Rahmen des sogenannten Berlin Deals innerhalb des 1. Quartals 2022 (weitere Erläuterungen siehe [D28] Investment Properties im Geschäftsbericht 2022).

8 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten

Die Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten in Höhe von 222,5 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 380,5 Mio. €) setzen sich zusammen aus 120,5 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 234,8 Mio. €) zeitraumbezogenen Umsatzerlösen sowie 102,0 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 145,7 Mio. €) zeitpunktbezogenen Umsatzerlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten. Im Zusammenhang mit der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung sind zum Berichtsstichtag 185,7 Mio. € (31. Dezember 2022: 169,2 Mio. €) Vertragsvermögenswerte innerhalb der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen angesetzt. In diesem Wert sind zum Berichtsstichtag 145,5 Mio. € (31. Dezember 2022: 172,6 Mio. €) erhaltene Anzahlungen berücksichtigt. Der Rückgang der Umsatzerlöse zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Nutzen- und Lastenwechsel eines Projekts in Berlin im Zuge der Veräußerung an einen Einzelinvestor (Global Exit).

9 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die Bewertung der Investment Properties führte zum 30. Juni 2023 zu einem Ergebnis in Höhe von -6,382,9 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 3.115,9 Mio. €; siehe Erläuterungen Kapitel [D17] Investment Properties). Hierin enthalten sind -52,1 Mio. € (1. Halbjahr 2022: -5,7 Mio. €) für die Bewertung von Nutzungsrechten (IFRS 16).

Ebenfalls enthalten ist das Bewertungsergebnis aus im Bau befindlichen Gebäuden (Neubau/Development to hold), die im Berichtszeitraum fertiggestellt wurden und in die Bewirtschaftung übergegangen sind. Hier erfolgt erstmalig mit Fertigstellung der Objekte eine Fair-Value-Bewertung. Daraus resultierte zum 30. Juni 2023 ein Bewertungseffekt in Höhe von 13,7 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 28,9 Mio. €).

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties wird auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2022 verwiesen.

10 Materialaufwand

in Mio. €	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2023
Aufwendungen für Betriebskosten	618,7	909,1
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	337,9	255,6
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	77,2	98,2
	1.033,8	1.262,9

11 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert zum einem aus gestiegenen Beratungs- und Gutachterkosten in Höhe von 85,4 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 24,2 Mio. €). Diese beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Südewo-Transaktion.

Zum anderen wurden Immobilienvorräte in Höhe von 21,6 Mio. € (1. Halbjahr 2022: - Mio. €) in der Berichtsperiode wertberichtigt.

12 Zinserträge

in Mio. €	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2023
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	24,8	23,6
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11,0	26,3
	35,8	49,9

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten in der Berichtsperiode 15,3 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 0,0 Mio. €) Erträge aus einem Teilrückkauf von Anleihen.

13 Zinsaufwendungen

in Mio. €	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2023
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	253,7	363,4
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	12,1	-20,3
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-32,2	-4,7
Effekte aus der Bewertung von Swaps	-94,3	21,2
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen	7,8	4,5
Zinsanteil Zuführung Rückstellungen	8,1	9,8
Zinsaufwand Leasing	8,5	9,9
Sonstige Finanzaufwendungen	-11,2	-0,6
	152,5	383,2

Im Zinsaufwand für originäre finanzielle Verbindlichkeiten spiegeln sich die im Vergleich höheren Zinskonditionen der Refinanzierungen der letzten zwölf Monate wider.

Die Veränderung der Bewertung von Swaps war im Vorjahr durch den deutlichen Anstieg der Zinsen beeinflusst. Das Berichtsjahr ist hingegen geprägt durch leichte Anpassungen bei den am Markt beobachtbaren Swap-Zinssätzen der Zukunft sowie dem Zinsaufwand aus der Zeitwertminderung der in der Berichtsperiode abgewickelten Swaptions.

14 Sonstiges Finanzergebnis

in Mio. €	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2023
Beteiligungsergebnis	16,7	19,7
Transaktionskosten	-0,8	-0,5
Bewertung von Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	-20,2	18,7
Übriges sonstiges Finanzergebnis	-0,1	-2,4
	-4,4	35,5

Das Beteiligungsergebnis beinhaltet Finanzerträge aus der Vereinnahmung von Gewinnen aus der Beteiligung an der AVW GmbH & Co. KG, Hamburg, in Höhe von 14,5 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 11,7 Mio. €) für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr.

Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage

15 Segmentberichterstattung

Die Segmentinformationen stellten sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Pflege	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
01.01.-30.06.2023									
Segmenterlöse	1.606,4	619,8	141,4	414,2	143,9	2.925,7	1.020,7	-729,2	3.217,2
davon externe Erlöse	1.606,4	66,4	141,4	220,6	143,9	2.178,7	1.020,7	17,8	3.217,2
davon interne Erlöse		553,4		193,6		747,0		-747,0	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte**			-108,2			-108,2	-99,3		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			11,1			11,1	6,9		
Aufwendungen für Instandhaltung	-207,0				-2,6	-209,6			
Herstellkosten Development to sell				-195,7		-195,7			
Herstellkosten Development to hold***				-179,4		-179,4		179,4	
Operative Kosten	-201,2	-575,7	-7,3	-15,3	-106,1	-905,6	-21,3	540,6	
Betriebskosten							-909,1		
Adjusted EBITDA Total	1.198,2	44,1	37,0	23,8	35,2	1.338,3	-2,1	-9,2	1.327,0
Sondereinflüsse									-119,2
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien									2,4
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen									5,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties									-6.382,9
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte)									-371,4
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen									-12,3
Erträge aus übrigen Beteiligungen									-19,7
Zinserträge									49,9
Zinsaufwendungen									-383,2
Sonstiges Finanzergebnis									35,5
EBT									-5.868,7
Ertragsteuern									1.738,3
Periodenergebnis									-4.130,4

* Bei den Erlösen der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Pflege 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.

** Inkl. Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte im Segment Recurring Sales.

*** Ohne Berücksichtigung von aktivierten Fremdkapitalzinsen in Höhe von 0,5 Mio. €.

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Pflege	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
01.01.-30.06.2022									
Segmenterlöse	1.570,5	637,4	295,2	462,0	136,9	3.102,0	3.225,9	-663,1	5.664,8
davon externe Erlöse	1.570,5	57,6	295,2	365,0	136,9	2.425,2	3.225,9	13,7	5.664,8
davon interne Erlöse		579,8		97,0		676,8		-676,8	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte**			-239,0			-239,0	-2.637,5		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			35,3			35,3	40,9		
Aufwendungen für Instandhaltung	-215,1				-2,9	-218,0			
Herstellkosten Development to sell				-292,0		-292,0			
Herstellkosten Development to hold***				-68,2		-68,2		68,2	
Operative Kosten****	-243,7	-553,5	-9,2	-16,9	-91,0	-914,3	19,2	548,3	
Betriebskosten							-618,7		
Adjusted EBITDA Total****	1.111,7	83,9	82,3	84,9	43,0	1.405,8	29,8	-46,6	1.389,0
Sondereinflüsse									-7,5
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien									-37,9
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen									5,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties									3.115,9
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte)									-1.104,9
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen									-334,6
Erträge aus übrigen Beteiligungen									-16,7
Zinserträge									35,8
Zinsaufwendungen									-152,5
Sonstiges Finanzergebnis									-4,4
EBT									2.887,2
Ertragsteuern									-1.016,8
Periodenergebnis									1.870,4

* Bei den Erlösen der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Pflege 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.

** Inkl. Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte im Segment Recurring Sales.

*** Ohne Berücksichtigung von aktivierten Fremdkapitalzinsen in Höhe von 0,0 Mio. €.

****Vorjahreswerte an neue Adjusted EBITDA-Definition (ohne Ergebnisse aus at-equity-Beteiligungen) angepasst, Anpassungen Adjusted EBITDA Rental 4,3 Mio. €, Adjusted EBITDA Sonstiges: -0,6 Mio. €.

Die im Adjusted EBITDA Total eliminierten Sondereinflüsse lagen im Berichtszeitraum 2023 bei 119,2 Mio. € (H1 2022: 7,5 Mio. €). Die Veränderung ist im Wesentlichen in positiven Sondereffekten im Vorjahr, höheren Aufwendungen für Altersteilzeitprogramms sowie Einmaleffekten im Rahmen der sogenannten Südewo-Transaktion im Berichtszeitraum 2023 begründet.

Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

in Mio. €	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2023
Transaktionen*	-3,9	82,9
Personalbezogene Sachverhalte	2,1	26,6
Geschäftsmodelloptimierung	7,0	6,2
Forschung und Entwicklung	1,5	3,4
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	0,8	0,1
Summe Sondereinflüsse	7,5	119,2

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

Die Aufgliederung der konzernexternen Erlöse aus Verträgen mit Kunden (gemäß IFRS 15.114f./Darstellung analog Jahresabschluss 2022) und deren Zuordnung zu den oben dargestellten Segmenten stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Pflege	Sonstiges	Summe
01.01.-30.06.2023							
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)						850,7	850,7
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten			4,2	218,3			222,5
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	17,5	65,8		0,4	143,8		227,5
Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	17,5	65,8	4,2	218,7	143,8	850,7	1.300,7
davon zeitraumbezogen				97,8			97,8
davon zeitpunktbezogen	17,5	65,8	4,2	120,9	143,8	850,7	1.202,9
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	1.606,4	0,5		2,3	0,1		1.609,3
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*						69,0	69,0
Andere Umsatzerlöse	1.606,4	0,5	-	2,3	0,1	69,0	1.678,3
Umsatzerlöse	1.623,9	66,3	4,2	221,0	143,9	919,7	2.979,0
01.01.-30.06.2022*							
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)						464,2	464,2
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten			17,3	363,2			380,5
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	13,3	57,0		0,4	136,8		207,5
Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	13,3	57,0	17,3	363,6	136,8	464,2	1.052,2
davon zeitraumbezogen				234,8			234,8
davon zeitpunktbezogen	13,3	57,0	17,3	128,8	136,8	464,2	817,4
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	1.570,5	0,6		1,8	0,1		1.573,0
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)**						134,5	134,5
Andere Umsatzerlöse	1.570,5	0,6	-	1,8	0,1	134,5	1.707,5
Umsatzerlöse	1.583,8	57,6	17,3	365,4	136,9	598,7	2.759,7

* An neue Segmentstruktur angepasst.

** Beinhaltet Grundsteuern und Gebäudeversicherungen.

Die externen Erlöse und langfristigen Vermögenswerte, ausgenommen Finanzinstrumente, 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 und das Vermögen werden auf Basis des Sitzes der leistungserbringenden Einheit zugeordnet.

in Mio. €	Umsatzerlöse		Vermögen	
	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023
Deutschland	2.306,8	2.683,4	84.885,3	79.495,3
Österreich	269,8	118,4	3.581,6	3.404,5
Schweden	181,4	174,9	7.098,5	6.368,2
Frankreich	0,0	0,0	95,7	0,0
Sonstige Länder	1,6	2,4	97,2	111,3
Summe	2.759,6	2.979,1	95.758,3	89.379,3

Abschnitt (D): Vermögen

16 Immaterielle Vermögenswerte

Geschäfts- oder Firmenwerte und Markenrechte

Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten

in Mio. €	Segment Value-add	Segment Development	Konzern
Geschäfts- oder Firmenwerte 31.12.2022	1.391,7	138,2	1.529,9
Wertminderung	-	-138,2	-138,2
Geschäfts- oder Firmenwerte 30.06.2023	1.391,7	-	1.391,7
Markenrechte 31.12.2022	-	66,6	66,6
Wertminderung	-	-66,6	-66,6
Markenrechte 30.06.2023	-	-	-

Der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwerts beträgt zum 30. Juni 2023 1.391,7 Mio. €. Im Vergleich zum 31. Dezember 2022 hat sich der Geschäfts- oder Firmenwert damit um 138,2 Mio. € vermindert.

Die Veränderung resultiert aus der Wertminderung im 2. Quartal 2023, die im Rahmen des im 2. Quartal 2023 durchgeführten (anlassbezogenen) Werthaltigkeitstests identifiziert wurde. Als Triggering Event im Sinne des IAS 36 wurden die gestiegenen Kapitalkosten des Geschäftsbereichs Development sowie eine aufgrund der aktuellen Marktsituation angepasste Planung der Cashflows des Geschäftsbereichs Development eingestuft. Im Ergebnis des Werthaltigkeitstests zum 30. Juni 2023 wurden die Geschäfts- oder Firmenwerte für den Geschäftsbereich Development in voller Höhe von 138,2 Mio. € wertberichtigt.

Darüber hinaus wurden die, mit einer unbestimmten Nutzungsdauer eingestuften, Markenrechte des Geschäftsbereichs Development in Höhe von 66,6 Mio. € ebenfalls vollständig wertberichtigt. Das führte zu einer Wertminderung in Summe von 204,8 Mio. € im 2. Quartal 2023 für den Geschäfts- und Firmenwert sowie die Markenrechte.

Nach IAS 36.19 wurde 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. Die Annahmen für die Ermittlung des Nutzungswerts sind analog den Annahmen, die für den Werthaltigkeitstest zum Jahresende 2022 getroffen wurden.

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 Development

	31.12.2022	30.06.2023
Risikoloser Zinssatz in %	2,00	2,50
Marktrisikoprämie in %	7,00	7,00
Verschuldetes Beta	0,92	0,90
Landesspezifischer Aufschlag in %	0,12	0,19
WACC (vor Steuern) in %	8,13	9,92

Parameter der WACC-Ermittlung für das Segment Value-add

	31.12.2022	30.06.2023
Risikoloser Zinssatz in %	2,00	2,50
Marktrisikoprämie in %	7,00	7,00
Verschuldetes Beta	0,76	0,77
WACC (vor Steuern) in %	6,10	7,35

Die Wertminderung wurde in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Abschreibungen und Wertminderungen erfasst.

Der Nutzungswert für den Geschäftsbereich Development beträgt 3,0 Mrd. €.

Bei einem Anstieg der Kapitalkosten würde sich folgender Wertminderungsbedarf ergeben:

	Segment Value-add	Segment Development
Geschäfts- oder Firmenwert und Markenrechte 30.06.2023 in Mio. €	1.391,7	
Headroom in Mio. €	241,1	
Impairment setzt ein bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	0,44	
vollständige Abschreibung bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	10,24	
Geschäfts- oder Firmenwert und Markenrechte 31.12.2022 in Mio. €	1.391,7	204,8
Headroom in Mio. €	830,6	62,0
Impairment setzt ein bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	1,19	0,14
vollständige Abschreibung bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	10,18	0,67

Ein Rückgang der nachhaltigen Wachstumsrate um 0,25 Prozentpunkte im Segment Value-add führt zu keiner Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwerts.

Erst ein Rückgang der nachhaltigen Wachstumsrate um 0,75 Prozentpunkte würde im Segment Value-add zu einem Wertberichtigungsbedarf in Höhe von 79,7 Mio. € führen.

17 Investment Properties

in Mio. €

Stand: 1. Januar 2023	92.300,1
Zugänge	123,0
Aktiviert Modernisierungskosten	293,4
Erhaltene Zuschüsse	-9,1
Umbuchungen nach Sachanlagen	-1,2
Umbuchungen von Sachanlagen	0,4
Umbuchungen nach geleisteten Anzahlungen	-1,6
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	78,3
Umbuchungen von Vorräten in Bau	75,4
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-279,1
Sonstige Umbuchungen	-0,5
Abgänge	-117,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-6.382,9
Wertminderungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewerteten Investment Properties	-81,3
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	20,4
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-400,0
Stand: 30. Juni 2023	85.617,9

Stand: 1. Januar 2022	94.100,1
Zugänge	961,8
Aktiviert Modernisierungskosten	1.248,9
Erhaltene Zuschüsse	-12,1
Umbuchungen nach Sachanlagen	-31,5
Umbuchungen von Sachanlagen	29,4
Umbuchungen nach geleisteten Anzahlungen	-417,2
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	105,0
Umbuchungen von Vorräten in Bau	143,3
Umbuchungen zu Vorräten in Bau	-1.450,1
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-416,5
Sonstige Umbuchungen	-8,4
Abgänge	-153,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-1.269,8
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	68,0
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-597,1
Stand: 31. Dezember 2022	92.300,1

In den Werten zum 30. Juni 2023 sind 421,8 Mio. € (31.12.2022: 663,7 Mio. €) Vermögenswerte enthalten, die zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet sind, da sich ihr Fair Value nicht fortwährend verlässlich ermitteln lässt. In der Berichtsperiode erfolgten aufgrund des im Rahmen des anlassbezogenen Werthaltigkeitstests der

Geschäfts- oder Firmenwerte identifizierten Wertberichtigungsbedarfs eine Wertberichtigung dieser Projektentwicklungen in Höhe von 81,3 Mio. €. Die Wertminderungen wurden innerhalb der Linie Abschreibungen und Wertminderungen ausgewiesen.

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 2022.

Vonovia bewertet ihr Portfolio in Deutschland, Schweden und Österreich intern anhand des sogenannten Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF). Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie über einen Zeitraum von zehn 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 Vergleichswertverfahren 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.

Zur Abbildung von unterjährigen Wertveränderungen des Immobilienbestands führt Vonovia eine Neubewertung des Wohnimmobilienportfolios* zum Halbjahresabschluss durch.

Für das Immobilienvermögen in Deutschland und Österreich erfolgte zusätzlich eine Plausibilisierung der Wertentwicklungen und des Wertniveaus durch die Gutachter CBRE GmbH oder Jones Lang LaSalle SE. Diese erkennen den Portfoliowert zum 30. Juni 2023 als plausibel und marktkonform an. Für das Portfolio in Schweden erfolgte die Plausibilisierung der internen Bewertung durch eine externe Bewertung des Portfolios durch Savills Sweden SE. Der aus dem externen Gutachten resultierende Marktwert liegt auf dem Niveau des internen Bewertungsergebnisses.

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 2023 auf 88.242,8 Mio. € (31.12.2022: 94.694,5 Mio. €). Dies entspricht für das Immobilienportfolio einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 2,7% (31.12.2022: 2,5%). Für Deutschland resultiert daraus für den Bestand ein Ist-Mieten-Multiplikator von 26,9 (31.12.2022: 29,2) und ein Marktwert pro m² in Höhe von 2.415 € (31.12.2022: 2.590 € pro m²). Der Ist-Mieten-Multiplikator liegt für den Bestand in Österreich bei 24,2 (31.12.2022: 25,8) und einem Marktwert pro m² von 1.684 € (31.12.2022: 1.742 €), für Schweden bei 18,5 (31.12.2022: 20,1) und einem Marktwert pro m² von 2.017 € (31.12.2022: 2.248 €).

Der Ansatz der Inflationsrate im Bewertungsverfahren beträgt 2,1%. Für das österreichische Portfolio wurde für 48,4% des Bestands ein Verkaufsszenario mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 2.406 € pro m² angenommen.

Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im 1. Halbjahr 2023 auf 6.382,9 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 3.115,9 Mio. €).

* Bestandsportfolio bebaute Grundstücke ohne Pflege und Development.

Die wesentlichen Bewertungsparameter der Investment Properties (Level 3) im Immobilienportfolio stellen sich zum 30. Juni 2023 nach regionalen Märkten im Durchschnitt wie folgt dar.

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögens- arten (in Mio. €)
30.06.2023			
Berlin	25.501,5	25.115,0	386,5
Rhein-Main-Gebiet	6.932,5	6.917,1	15,4
Dresden	5.364,6	5.355,8	8,8
Südliches Ruhrgebiet	5.290,0	5.279,7	10,3
Rheinland	5.244,8	5.237,4	7,4
Hamburg	3.431,5	3.426,7	4,8
Hannover	3.021,6	3.019,0	2,6
München	2.999,8	2.888,9	110,8
Kiel	2.875,9	2.870,7	5,2
Stuttgart	2.389,0	2.386,7	2,3
Nördliches Ruhrgebiet	2.122,0	2.115,8	6,2
Leipzig	2.010,9	2.009,0	1,9
Bremen	1.492,6	1.490,1	2,4
Westfalen	1.136,8	1.135,7	1,2
Freiburg	748,3	746,9	1,4
Sonstige strategische Standorte	3.538,7	3.533,2	5,5
Gesamt strategische Standorte	74.100,5	73.527,7	572,8
Non-Strategic Standorte	441,8	439,2	2,5
Vonovia Deutschland	74.542,3	73.967,0	575,3
Vonovia Schweden**	6.183,8	6.183,8	0,0
Vonovia Österreich**	2.931,0	2.877,6	53,3

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 4.585,7 Mio. € für Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 2.178,4 Mio. € Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert im Zusammenhang mit Auszahlungen für Nutzungsrechte in Höhe von 411,1 Mio. € enthalten.

** Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden nutzen und liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.

Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

	Verwaltungskosten Wohnen (in €/Miet- einheit pro 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
	298	16,36	8,35	2,3 %	0,9 %	4,7 %	2,6 %
	322	16,15	10,07	2,2 %	1,2 %	5,0 %	3,0 %
	287	15,76	7,11	2,1 %	2,3 %	4,9 %	3,2 %
	317	14,22	7,59	1,9 %	2,6 %	4,8 %	3,2 %
	319	15,64	9,07	2,1 %	1,7 %	5,1 %	3,2 %
	308	15,78	9,15	2,0 %	1,2 %	4,8 %	3,0 %
	307	15,72	8,05	2,0 %	1,9 %	5,1 %	3,4 %
	309	16,32	12,66	2,3 %	0,6 %	5,0 %	2,9 %
	310	16,43	8,26	2,0 %	1,6 %	5,2 %	3,5 %
	323	16,62	9,86	2,2 %	1,3 %	5,1 %	3,2 %
	318	14,77	6,84	1,6 %	3,3 %	5,0 %	3,8 %
	304	16,69	7,17	2,0 %	2,7 %	4,7 %	3,0 %
	315	14,79	7,55	2,1 %	2,0 %	4,9 %	3,1 %
	314	14,64	7,82	2,0 %	2,0 %	5,2 %	3,6 %
	320	16,74	9,23	2,0 %	0,9 %	4,8 %	3,0 %
	315	15,87	8,05	2,0 %	2,5 %	5,1 %	3,5 %
	307	15,83	8,36	2,1 %	1,7 %	4,9 %	3,0 %
	335	16,77	7,78	1,9 %	2,2 %	5,8 %	4,1 %
	308	15,84	8,36	2,1 %	1,7 %	4,9 %	3,0 %
	356	12,02	9,33	2,1 %	1,5 %	5,8 %	3,8 %
	n.a.	20,82	6,11	1,7 %	2,6 %	5,8 %	n.a.

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögensar- ten (in Mio. €)
31.12.2022			
Berlin	27.793,9	27.424,6	369,3
Rhein-Main-Gebiet	7.545,4	7.452,2	93,2
Dresden	5.769,2	5.730,4	38,9
Südliches Ruhrgebiet	5.509,3	5.499,1	10,1
Rheinland	5.631,7	5.624,8	6,9
Hamburg	3.653,7	3.648,7	5,0
Hannover	3.211,9	3.209,0	2,9
München	3.062,1	3.047,6	14,5
Kiel	3.137,3	3.132,0	5,3
Stuttgart	2.514,2	2.509,5	4,7
Nördliches Ruhrgebiet	2.227,0	2.219,7	7,4
Leipzig	2.161,3	2.160,0	1,3
Bremen	1.559,5	1.557,0	2,5
Westfalen	1.235,8	1.234,5	1,3
Freiburg	802,1	800,5	1,6
Sonstige strategische Standorte	3.750,2	3.740,5	9,7
Gesamt strategische Standorte	79.564,5	78.990,1	574,4
Non-Strategic Standorte	504,6	496,5	8,1
Vonovia Deutschland	80.069,1	79.486,6	582,5
Vonovia Schweden**	6.876,3	6.876,3	-
Vonovia Österreich**	3.026,5	2.972,0	54,6

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 4.722,5 Mio. € für Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 2.502,2 Mio. € Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert im Zusammenhang mit Auszahlungen für Nutzungsrechte in Höhe von 463,0 Mio. € enthalten.

** Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden nutzen und liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.

Sensitivitätsanalysen

Die Analysen der Sensitivitäten des Immobilienbestands von Vonovia zeigen den Einfluss der von Marktentwicklungen abhängigen 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 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 in den erwarteten Zahlungsströmen nehmen, welches 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

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
287	15,92	8,24	2,0%	1,0%	4,1%	2,3%
311	15,74	9,92	1,9%	1,1%	4,4%	2,8%
276	15,29	6,93	1,8%	2,3%	4,3%	2,9%
305	13,74	7,43	1,6%	2,6%	4,2%	3,0%
308	15,21	8,89	1,8%	1,7%	4,5%	3,0%
297	15,45	8,95	1,7%	1,2%	4,2%	2,7%
296	15,27	7,87	1,7%	2,0%	4,4%	3,1%
298	15,63	12,45	2,0%	0,6%	4,4%	2,7%
299	15,92	8,06	1,7%	1,7%	4,5%	3,1%
312	16,03	9,67	1,9%	1,2%	4,6%	3,0%
307	14,35	6,73	1,3%	3,3%	4,4%	3,6%
292	16,26	7,07	1,7%	3,1%	4,1%	2,7%
304	14,38	7,42	1,8%	2,0%	4,3%	2,9%
303	14,31	7,72	1,7%	2,0%	4,5%	3,2%
309	16,58	9,03	1,7%	0,9%	4,2%	2,7%
303	15,44	7,91	1,7%	2,5%	4,5%	3,2%
296	15,39	8,22	1,8%	1,7%	4,3%	2,7%
323	16,11	7,64	1,6%	2,6%	5,0%	3,6%
296	15,40	8,21	1,8%	1,7%	4,3%	2,7%
379	12,83	9,78	2,1%	1,5%	5,6%	3,6%
n.a.	21,34	5,88	1,7%	2,6%	5,5%	n.a.

Verkäufer- und Käuferverhaltens, politische Entscheidungen oder Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt aufgeführt.

Aufgrund der besonderen Situation in Schweden mit einer hohen Wirkung einer veränderten Inflation auf zukünftige Mietsteigerungen wurde angenommen, dass sich eine Änderung der Inflation zumindest zu einem Drittel auf die Mietentwicklung überträgt.

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.

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
Regionalmarkt	-10%/10%	-10%/10%	-0,5%/+0,5%-Punkte
30.06.2023			
Berlin	0,6/-0,6	1,9/-1,9	5,6/-5,6
Rhein-Main-Gebiet	0,5/-0,5	1,6/-1,6	3,6/-3,8
Dresden	0,8/-0,8	2,4/-2,4	5,5/-5,5
Südliches Ruhrgebiet	0,9/-0,9	2,4/-2,4	5,5/-5,5
Rheinland	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,1/-4,2
Hamburg	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,5/-4,6
Hannover	0,7/-0,7	2,2/-2,2	4,7/-4,8
München	0,4/-0,4	1,2/-1,2	3,5/-3,6
Kiel	0,8/-0,8	2,3/-2,3	4,7/-4,8
Stuttgart	0,5/-0,5	1,7/-1,6	3,6/-3,7
Nördliches Ruhrgebiet	1,1/-1,1	3,1/-3,1	5,9/-5,9
Leipzig	0,8/-0,8	2,7/-2,7	6,2/-6,2
Bremen	0,8/-0,8	2,3/-2,3	5,9/-5,9
Westfalen	0,8/-0,8	2,3/-2,3	4,9/-5,0
Freiburg	0,6/-0,6	2,0/-2,0	4,4/-4,5
Sonstige strategische Standorte	0,8/-0,8	2,3/-2,3	4,7/-4,8
Gesamt strategische Standorte	0,7/-0,7	2,0/-2,0	5,0/-5,0
Non-Strategic Standorte	0,7/-0,7	2,3/-2,3	4,1/-4,2
Vonovia Deutschland	0,7/-0,7	2,0/-2,0	5,0/-5,0
Vonovia Schweden*	0,7/-0,7	1,6/-1,6	4,7/-5,0
Vonovia Österreich*	n.a./n.a.	0,3/-0,4	0,4/-0,5

* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden nutzen und liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.

Wertänderung in % bei geänderten Parametern

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

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
	-10%/10 %	-10%/10 %	-0,5 %/+0,5 %-Punkte
Regionalmarkt			
31.12.2022			
Berlin	0,7/-0,7	2,2/-2,2	6,5/-6,4
Rhein-Main-Gebiet	0,6/-0,6	1,7/-1,7	4,1/-4,2
Dresden	0,9/-0,9	2,7/-2,7	6,4/-6,3
Südliches Ruhrgebiet	1,0/-1,0	2,6/-2,6	6,2/-6,2
Rheinland	0,7/-0,7	2,0/-2,0	4,7/-4,8
Hamburg	0,7/-0,7	2,1/-2,1	5,2/-5,3
Hannover	0,8/-0,8	2,4/-2,4	5,4/-5,4
München	0,4/-0,4	1,4/-1,4	3,9/-4,0
Kiel	0,9/-0,9	2,5/-2,5	5,5/-5,5
Stuttgart	0,6/-0,6	1,8/-1,8	4,1/-4,2
Nördliches Ruhrgebiet	1,2/-1,2	3,4/-3,4	6,6/-6,6
Leipzig	0,9/-0,9	3,0/-3,0	7,4/-7,2
Bremen	0,9/-0,9	2,6/-2,6	6,6/-6,4
Westfalen	0,9/-0,9	2,6/-2,6	5,7/-5,8
Freiburg	0,7/-0,6	2,2/-2,2	5,1/-5,1
Sonstige strategische Standorte	0,8/-0,8	2,5/-2,5	5,3/-5,3
Gesamt strategische Standorte	0,7/-0,8	2,3/-2,3	5,7/-5,7
Non-Strategic Standorte	0,8/-0,8	2,4/-2,4	4,7/-4,8
Vonovia Deutschland	0,8/-0,8	2,3/-2,3	5,7/-5,7
Vonovia Schweden*	0,7/-0,7	1,6/-1,7	4,7/-5,1
Vonovia Österreich*	n.a.	0,4/-0,4	0,4/-0,5

* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden nutzen und liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.

18 Finanzielle Vermögenswerte

Der Anstieg der finanziellen Vermögenswerte resultiert im Wesentlichen aus dem erstmaligen Ansatz einer langfristigen Option zum Rückkauf von Geschäftsanteilen am Südewo-Portfolio in Höhe von 359,0 Mio. € (31. Dezember 2022: - Mio. €). Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse wurde der WACC als wesentliche Einflussgröße um +5 %/-5 % verändert, was eine erfolgswirksame Eigenkapitalveränderung von -45 Mio. €/+52 Mio. € zur Folge hätte. Die Geschäftsanteile wurden im 1. Halbjahr 2023 veräußert.

Darüber hinaus beinhalten die finanziellen Vermögenswerte Darlehensforderungen nach Berücksichtigung des expected credit loss in Höhe von 803,3 Mio. € (31. Dezember 2022: 781,8 Mio. €) gegen die QUARTERBACK Immobilien-Gruppe, die zu marktüblichen Konditionen gewährt sind. Von diesen Darlehen sind 490,4 Mio. € (31. Dezember 2022: 672,1 Mio. €) als kurzfristig und 312,9 Mio. € (31. Dezember 2022: 109,7 Mio. €) als langfristig klassifiziert. Die Veränderung resultiert aus Rückführungen von Ausleihungen sowie gegenläufigen Neuaufnahmen mit einer Laufzeit von über zwölf Monaten.

Wertänderung in % bei geänderten Parametern

	Marktmiete Wohnen	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- und Kapitalisierungszins Gesamt
	-2%/+2%	-0,2%/+0,2%-Punkte	-1%/+1%-Punkte	-0,25%/+0,25%-Punkte
	-2,6/2,5	-10,3/12,7	1,6/-1,8	12,5/-10,1
	-2,4/2,4	-8,0/9,5	1,0/-1,6	10,0/-8,3
	-2,6/2,6	-8,6/10,2	1,9/-2,0	9,9/-8,3
	-2,6/2,6	-8,6/10,2	2,1/-2,1	9,5/-8,0
	-2,5/2,5	-8,1/9,5	1,7/-1,8	9,6/-8,1
	-2,5/2,4	-8,7/10,6	1,3/-1,8	10,7/-8,8
	-2,5/2,5	-8,0/9,4	1,9/-1,9	9,2/-7,8
	-2,2/2,2	-8,4/10,1	0,8/-1,5	11,1/-9,1
	-2,6/2,5	-7,9/9,3	1,9/-1,9	8,9/-7,6
	-2,4/2,4	-7,8/9,1	1,5/-1,7	9,3/-7,9
	-2,8/2,8	-7,7/8,9	2,3/-2,3	7,8/-6,7
	-2,6/2,7	-9,1/11,1	2,0/-2,0	10,6/-8,8
	-2,5/2,5	-8,7/10,4	2,0/-2,0	9,8/-8,2
	-2,5/2,5	-7,9/9,3	1,9/-2,0	8,8/-7,5
	-2,5/2,5	-8,6/10,3	1,2/-1,8	10,3/-8,5
	-2,6/2,6	-7,8/9,1	1,9/-1,9	8,7/-7,5
	-2,5/2,5	-9,0/10,8	1,6/-1,9	10,7/-8,8
	-2,3/2,3	-6,7/7,8	1,7/-1,8	8,0/-6,9
	-2,5/2,5	-8,9/10,8	1,6/-1,9	10,6/-8,8
	-2,9/2,8	-8,8/10,2	0,6/-1,2	8,3/-7,1
	-0,4/0,4	-1,0/1,1	0,9/-0,9	4,4/-4,0

19 Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Vonovia ist am Stichtag an 24 Gemeinschafts- und 8 assoziierten Unternehmen beteiligt (31. Dezember 2022: 26 Gemeinschafts- und 8 assoziierte Unternehmen).

Vonovia hält 40 % an der nicht börsennotierten QUARTERBACK Immobilien AG mit Geschäftssitz in Leipzig, die per 30. Juni 2022 als assoziiertes Unternehmen klassifiziert wurde.

Weiterhin ist Vonovia an 11 nicht börsennotierten Finanzbeteiligungen der QUARTERBACK Immobilien AG mit Beteiligungsquoten zwischen jeweils 44 % bis 50 % (QUARTERBACK-Objektgesellschaften) beteiligt, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert wurden (Vorjahr: 11).

Die Fortschreibung der 40 %-igen Beteiligung an der nicht börsennotierten QUARTERBACK Immobilien AG sowie der 11 nicht börsennotierten Finanzbeteiligungen der QBI, an denen Vonovia zwischen jeweils 44 % bis 50 % hält, wurde auf Basis der bis zum Aufstellungszeitpunkt verfügbaren Finanzinformation zum 31. März 2023 vorgenommen.

in Mio. €	31.12.2022 QUARTERBACK Immobilien AG	30.06.2023 QUARTERBACK Immobilien AG	31.12.2022 QUARTERBACK- Objektgesellschaften	30.06.2023 QUARTERBACK- Objektgesellschaften
Langfristige Vermögenswerte	764,0	770,0	229,5	231,9
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente	104,9	103,1	21,1	18,0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.510,3	1.511,3	589,3	558,5
Summe kurzfristige Vermögenswerte	1.615,2	1.614,4	610,4	576,5
Langfristige Schulden	841,6	934,6	86,6	51,8
Kurzfristige Schulden	1.186,2	1.106,3	510,3	524,0
Nicht beherrschende Anteile	42,5	43,1	12,0	11,8
Nettovermögen (100 %)	308,9	300,4	231,0	220,7
Anteil des Konzerns in %	40 %	40 %	44 % bis 50 %	44 % bis 50 %
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	123,6	120,2	106,6	103,2
Konzernanpassungen	-49,5	-48,1	-5,4	-6,3
Buchwert der Unternehmensanteile	74,1	68,5	101,2	96,9
Umsatzerlöse	311,1	93,9	59,0	21,6
Bestandsveränderungen	302,2	9,1	17,7	0,3
Zinserträge	20,6	1,7	8,4	2,6
Abschreibungen und Wertminderungen	-4,3	-1,3	-0,2	-0,1
Zinsaufwendungen	-78,2	-22,6	-23,2	-7,8
Ertragsteuern	-18,1	2,0	-0,6	-0,2
Gewinn aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen (100%) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr	7,8	-7,9	-3,1	-7,7

Aus der at-equity-Fortschreibung der Beteiligungen an der QUARTERBACK-Gruppe ergibt sich per 30. Juni 2023 ein negatives Ergebnis in Höhe von 9,8 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 4,9 Mio. €).

Zusätzlich zu diesen Beteiligungen hält Vonovia Anteile an 20 (31. Dezember 2022: 21) weiteren Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden und derzeit von untergeordneter Bedeutung sind; notierte Marktpreise liegen nicht vor.

Die nachstehende Tabelle gliedert in aggregierter Form den Buchwert und den Anteil am Gewinn und sonstigen Ergebnis dieser Unternehmen auf.

in Mio. €	31.12.2022	30.06.2023
Buchwert der Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	64,8	57,7
Anteil des Konzerns am Ergebnis der nicht wesentlichen at-equity-einbezogenen Gesellschaften	10 % bis 50 %	10 % bis 50 %
Anteiliges Gesamtergebnis	-6,6	-2,4

Für diese Unternehmen erfolgte, sofern entsprechende Finanzinformationen vorliegend waren, eine Fortschreibung der Anteile.

Es bestehen im Bezug auf die weiteren 20 Unternehmen keine maßgeblichen finanziellen Verpflichtungen oder Garantien/Bürgschaften von Vonovia gegenüber den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen.

Abschnitt (E): Kapitalstruktur

20 Eigenkapital

Entwicklung des Gezeichneten Kapitals

in €

Stand zum 1. Januar 2023	795.849.997,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 13. Juni 2023 (Aktiendividende)	18.795.001,00
Stand zum 30. Juni 2023	814.644.998,00

Entwicklung der Kapitalrücklage

in €

Stand zum 1. Januar 2023	5.151.544.376,12
Agio aus Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 13. Juni 2023 (Aktiendividende)	284.744.265,15
Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien (nach latenten Steuern)	-100.209,74
Sonstige ergebnisneutrale Veränderungen	-2.525.035,72
Stand zum 30. Juni 2023	5.433.663.395,81

Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 17. Mai 2023 wurde für das Geschäftsjahr 2022 eine Dividende in Höhe von 0,85 € pro Aktie beschlossen, in Summe 676.472.497,45 €.

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 44,87 % der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 18.795.001 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft nach § 5b der Satzung der Gesellschaft („Genehmigtes Kapital 2018“) zum Bezugspreis von 16,15 € mit einem Gesamtbetrag von 303.539.266,15 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 372.933.231,30 €.

Genehmigtes Kapital

Das genehmigte Kapital 2022 reduzierte sich durch die Ausnutzung im Rahmen der Kapitalerhöhung des Jahres 2023 um 18.795.001,00 € von 233.000.000,00 € auf 214.204.999,00 € zum 30. Juni 2023. Das Bezugsrecht der Aktionäre für das genehmigte Kapital 2021 kann ausgeschlossen werden.

Nicht beherrschende Anteile und Gewinnrücklagen

Am 31. Mai 2023 hat die Vonovia Anteile von 34,5 % direkt bzw. durchgerechnet ca. 27,6 % an einem ausgewählten Portfolio für 1,0 Mrd. € an Apollo Capital Management L.P. veräußert (sogenannte Südewo-Transaktion). Dies führte zu einem Zugang an nicht beherrschenden Anteilen in Höhe von 760,4 Mio. €. Der entsprechende Differenzbetrag erhöhte die Gewinnrücklagen um 239,6 Mio. €.

Innerhalb der Transaktion wurde eine Call-Option für den Rückkauf der Anteile vereinbart, welche durch Vonovia ausübbar ist. Die Bewertung dieser Option führte zu einem Markwert von 359,0 Mio. €. Da diese Option innerhalb der Transaktion vereinbart wurde, erfolgte ebenfalls eine erfolgsneutrale Berücksichtigung in den Gewinnrücklagen.

21 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2022		30.06.2023	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	17.086,4	1.021,4	13.090,3	1.200,5
gegenüber anderen Kreditgebern	24.183,3	2.558,4	27.304,8	2.659,9
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	210,2	-	181,0
	41.269,7	3.790,0	40.395,1	4.041,4

Die 2013 begebene US-Dollar-Unternehmensanleihe wird nach den anzuwendenden IFRS-Regelungen zum Stichtagskurs umgerechnet. Unter Berücksichtigung des durch das abgeschlossene Zinnsicherungsgeschäft festgeschriebenen Sicherungskurses läge diese Finanzverbindlichkeit um 45,6 Mio. € (31. Dezember 2022: 50,0 Mio. €) unter dem bilanzierten Wert.

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

in Mio. €	31.12.2022	30.06.2023
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	185,0	185,0
Unternehmensanleihe (SEK)*	121,2	121,2
Unternehmensanleihe (EMTN)*	21.155,3	20.698,3
Unternehmensanleihe (EMTN Green Bond)*	2.200,0	2.200,0
Unternehmensanleihe (EMTN Social Bond)*	2.400,0	2.400,0
Unternehmensanleihe (Deutsche Wohnen)*	1.760,7	1.760,7
Namenschuldverschreibungen*	600,0	600,0
Inhaberschuldverschreibungen*	1.260,2	1.260,2
Schuldscheinanleihen*	1.165,0	1.045,0
Hypothekendarlehen**	13.911,8	13.924,8
	44.759,2	44.195,2

* Vonovia ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen („Financial Convenants“) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

** Vonovia ist für einen Teil der Hypothekendarlehen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen („Financial Convenants“) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 12.276,1 Mio. € (31.12.2022: 12.287,4 Mio. €) durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften der Vonovia SE oder anderer Konzerngesellschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert. Bei Nichterfüllung

von Zahlungsverpflichtungen dienen die gestellten Sicherheiten der Befriedigung der Ansprüche der Banken.

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

Im Januar 2023 hat Vonovia ein Open Market Repurchase zum Rückkauf von Anleihen, die in den Jahren 2028, 2029 und 2033 fällig werden, durchgeführt. In diesem Rahmen wurden 53,6 Mio. vorzeitig zurückgekauft. Planmäßig wurde im April 2023 eine Anleihe in Höhe von 403,4 Mio. € zurückgeführt.

Rückzahlung von besicherten Finanzierungen von Deutsche Wohnen

Deutsche Wohnen hat im März 2023 besicherte Finanzierungen in Höhe von 281,8 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

Rückzahlung von besicherten Finanzierungen von Vonovia

Vonovia hat im Juni 2023 eine besicherte Finanzierung in Höhe von 75,9 Mio. € am Endfälligkeitstag zurückgezahlt.

Rückzahlung von Schuldscheinanleihen

Vonovia hat im März 2023 Schuldscheinanleihen in Höhe von 120,0 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

Rückzahlung Commercial Paper

Im Juni 2023 hat Vonovia planmäßig ein Commercial Paper im Volumen von 75,0 Mio. € zurückgezahlt.

Besicherte Finanzierung

Am 16. März 2023 hat Vonovia eine besicherte Finanzierung über 550,0 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit mit der Berlin Hyp abgeschlossen, deren Auszahlung im April 2023 erfolgte.

Unbesicherte Finanzierung

Am 19. April 2023 hat Vonovia eine unbesicherte Finanzierung über 150,0 Mio. € mit 5-jähriger Laufzeit mit der Caixabank abgeschlossen, deren Auszahlung im April 2023 erfolgte.

22 Leasingverhältnisse

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen im Sinne des IFRS 16 zum 30. Juni 2023 im Vergleich zum 31. Dezember 2022.

Entwicklung der Nutzungsrechte

in Mio. €	31.12.2022	30.06.2023
Nutzungsrechte		
Erbbaurechte	2.016,8	1.824,3
Zwischenmietverträge	3,0	3,2
Nutzungsrechte in den Investment Properties	2.019,8	1.827,5
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	30,9	30,7
Gewerbemietverträge	41,7	51,2
Wärmelieferverträge	91,8	84,2
KFZ-Leasing	4,7	5,2
Gestattungsverträge	0,5	0,6
IT-Leasing	1,5	1,3
Messtechnik	22,6	20,8
Nutzungsrechte in den Sachanlagen	193,7	194,0
	2.213,5	2.021,5

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen im Sinne des IFRS 16 zum 30. Juni 2023 im Vergleich zum 31. Dezember 2022.

Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2022		30.06.2023	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten aus Leasing				
Erbbaurechte (IAS 40)	470,1	12,2	464,9	11,9
Zwischenmietverträge	1,7	1,4	2,1	1,2
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	31,9	0,1	31,3	0,1
Gewerbemietverträge	32,0	10,3	41,1	11,6
Wärmelieferverträge	81,9	11,4	73,7	12,4
KFZ-Leasing	2,5	2,2	2,8	2,4
Gestattungsverträge	0,5	-	0,6	0,0
IT-Leasing	0,8	0,7	0,8	0,6
Messtechnik	19,6	3,2	17,9	3,2
	641,0	41,5	635,2	43,4

Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung

23 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Vonovia hatte im 1. Halbjahr 2023 Geschäftsbeziehungen mit nicht konsolidierten Beteiligungs- und Tochterunternehmen. Diese Transaktionen resultieren aus dem normalen Lieferungs- und Leistungsaustausch und sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

in Mio. €	Erbrachte Leistungen		Bezogene Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten		Geleistete Anzahlungen	
	01.01.- 30.06. 2022	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06. 2022	01.01.- 30.06.2023	31.12. 2022	30.06.2023	31.12. 2022	30.06.2023	31.12. 2022	30.06.2023
Assoziierte Unternehmen	0,0	22,4	31,7	7,8	646,5	650,6	0,1	5,1	290,1	343,0
Gemeinschaftsunternehmen	3,4	0,3	108,4	54,9	173,1	185,0	6,3	0,1	17,3	17,4
sonstige nahe stehende Unternehmen	0,0	-	-	-	1,8	0,2	-	-	-	-
	3,4	22,7	140,1	62,7	821,4	835,8	6,4	5,2	307,4	360,4

Hinsichtlich der Vorstandsanstellungsverträge und des darin enthaltenen IFRS-2-Programms verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022.

Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

24 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen:

in Mio. €

Buchwerte
30.06.2023

Vermögenswerte

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	1.575,0
Geldmarktfonds	101,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	88,1
Forderungen aus Vermietung	62,9
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	44,0
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	198,1
Finanzielle Vermögenswerte	
Beteiligungen, die at-equity bewertet werden	223,2
Forderungen aus Finanzierungsleasing	16,8
Sonstige kurzfristige finanzielle Forderungen aus dem Finanzverkehr*	142,1
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	361,5
Sonstige Ausleihungen	10,9
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	517,5
Langfristige Wertpapiere	5,6
Übrige Beteiligungen	327,1
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges – keine Bewertungskategorie des IFRS 9	79,6
Call-Option auf EK-Instrumente	359,0
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	91,6
Schulden	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	457,6
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	44.436,5
Derivate und Andienungsrechte	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	335,5
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	-
Cashflow Hedges	1,6
Verbindlichkeiten aus Leasing	678,5
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	157,3
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	234,6

* Hierin enthalten sind Termingelder sowie kurzfristige Finanzmittelanlagen in hochliquide Geldmarktfonds, welche eine Ursprungslaufzeit von mehr als drei Monaten aufweisen.

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 28/IFRS 16	Fair Value 30.06.2023	Fair-Value- Hierarchiestufe
1.575,0					1.575,0	n.a.
101,6					101,6	n.a.
88,1					88,1	n.a.
62,9					62,9	n.a.
44,0					44,0	n.a.
198,1					198,1	n.a.
				223,2		n.a.
				16,8		n.a.
142,1					142,1	2
361,5					361,6	2
10,9					10,9	2
517,5					517,5	2
			5,6		5,6	1
			327,1		327,1	2
	-20,9	100,5			79,6	n.a.
	359,0				359,0	3
	91,6				91,6	2
457,6					457,6	n.a.
44.436,5					37.630,4	2
335,5					217,5	3
						2
	1,6				1,6	2
				678,5		n.a.
157,3					157,3	n.a.
234,6					234,6	n.a.

Bewertungskategorien und Klassen:Buchwerte
31.12.2022

in Mio. €

Vermögenswerte

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	1.101,8
Geldmarktfonds	200,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	47,2
Forderungen aus Vermietung	44,9
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	41,3
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	196,8
Finanzielle Vermögenswerte	
Beteiligungen, die at-equity bewertet werden	240,1
Forderungen aus Finanzierungsleasing	23,7
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,1
Sonstige Ausleihungen	11,5
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	825,9
Langfristige Wertpapiere	5,5
Übrige Beteiligungen	398,6
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges – keine Bewertungskategorie des IFRS 9	115,1
Freistehende Zinsswaps und Zinsscaps	99,8

Schulden

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	568,5
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	45.059,7
Derivate und Andienungsrechte	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	270,9
Cashflow Hedges	1,3
Verbindlichkeiten aus Leasing	682,5
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	155,1
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	235,8

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 2,5 Mio. € (31.12.2022: 2,6 Mio. €).
- > Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung von 1,3 Mio. € (31.12.2022: 1,6 Mio. €).
- > Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 518,7 Mio. € (31.12.2022: 512,5 Mio. €).

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 28/IFRS 16	Fair Value 31.12.2022	Fair-Value- Hierarchiestufe
1.101,8					1.101,8	n.a.
200,6					200,6	n.a.
47,2					47,2	n.a.
44,9					44,9	n.a.
41,3					41,3	n.a.
196,8					196,8	n.a.
				240,1		n.a.
				23,7		n.a.
33,1					33,2	2
121,2					121,2	2
716,2					716,2	2
			5,5		5,5	1
			398,6		398,6	2
	-10,1	125,2			115,1	2
	99,8				99,8	2
568,5					568,5	n.a.
45.059,7					37.783,4	2
270,9					189,6	3
	1,3				1,3	2
				682,5		n.a.
155,1					155,1	n.a.
235,8					235,8	n.a.

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

in Mio. €	30.06.2023	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	85.617,9			85.617,9
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	5,6	5,6		
Übrige Beteiligungen	327,1		327,1	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	358,0		358,0	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	79,6		79,6	
Call-Option auf EK-Instrumente	359,0			359,0
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	91,6		91,6	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	1,6		1,6	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	-		-	

in Mio. €	31.12.2022	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	92.300,1			92.300,1
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	5,5	5,5		
Übrige Beteiligungen	398,6		398,6	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	70,8		70,8	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	115,1		115,1	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	99,8		99,8	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	1,3		1,3	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	-		-	

Vonovia bewertet ihre Investment Properties grundsätzlich anhand der Discounted-Cashflow-Methodik (DCF) (Stufe 3). Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse sind dem Kapitel [D28] Investment Properties aus dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 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 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 Ausfallrisiko oder das Kontrahentenrisiko berücksichtigt.

Aufgrund des aktuellen Zinsumfelds (und der sich wieder vermehrt daraus ergebenden positiven Marktwerte) waren für die Zinsswaps im Konzernabschluss neben dem eigenen Kreditrisiko auch wieder die Risikoaufschläge der Kontrahenten relevant. Diese werden, analog zu dem eigenen Risiko, aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und lagen in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 0 und 179 Basispunkten. Die eigenen Risikoaufschläge handelten zum selben Stichtag laufzeitabhängig zwischen 78 und 278 Basispunkten. Hinsichtlich der positiven Marktwerte der Währungsswaps wurde aufgrund der kurzen Restlaufzeit ein Kontrahentenrisiko von lediglich 2 Basispunkten berücksichtigt.

Im Rahmen der Bewertung der Währungsswaps werden die USD-Cashflows per EUR/USD FX Forward Kurve in EUR umgewandelt und anschließend alle EUR-Cashflows mit der 6M-EURIBOR-Kurve diskontiert (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.

Das Risiko im Bereich der Mietforderungen wurde durch eine Analyse über die gesunkene allgemeine Kreditwürdigkeit, als besonderer Forward-Looking-Parameter der Wertberichtigungen für finanzielle Vermögenswerte im Sinne des IFRS 9, analysiert. Da Vonovia Mieten im Wesentlichen als Vorauszahlungen erhält, sind hiervon lediglich gestundete Mieten und ähnliche Forderungen betroffen. Da diese Forderungen ohnehin sehr schnell einer spezifischen Wertberichtigung unterliegen, ist ein zusätzlicher Wertberichtigungsbedarf derzeit nicht absehbar. Die weitere Entwicklung des Forderungsbestands wird kontinuierlich überwacht.

Im Bereich der Forderungen aus Immobilienverkauf wird das Ausfallrisiko kompensiert, indem das Eigentum am Veräußerungsobjekt bis zur Kaufpreiszahlung bei Vonovia verbleibt.

Haftungsverhältnisse bestehen bei Vonovia für Sachverhalte, für die die Vonovia SE und ihre Tochtergesellschaften Garantien zugunsten verschiedener Vertragspartner gegeben haben. Diese haben sich seit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 nicht wesentlich verändert.

Vonovia ist Beteiligte in verschiedenen Rechtsstreitigkeiten, die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entstehen. Es handelt sich hierbei insbesondere um Mietrechts-, Baurechts- und Vertriebsstreitigkeiten sowie in Einzelfällen um gesellschaftsrechtliche Auseinandersetzungen (im Wesentlichen nach Squeeze-out-Verfahren). Keine der Rechtsstreitigkeiten wird für sich genommen wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage von Vonovia haben.

Bochum, den 26. Juli 2023



Rolf Buch
(CEO)



Arnd Fittkau
(CRO)



Philip Grosse
(CFO)



Daniel Riedl
(CDO)

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die Vonovia SE, Bochum

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Konzern-Bilanz, Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Vonovia SE, Bochum, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2023, 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 liegt in der Verantwortung des Vorstands 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 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 Zwischenberichter-

stattung, 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 sind.

Essen, den 2. August 2023

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Michael Preiß
Wirtschaftsprüfer



Martin Flür
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 26. Juli 2023



Rolf Buch
(CEO)



Arnd Fittkau
(CRO)



Philip Grosse
(CFO)



Daniel Riedl
(CDO)

Bestandsinformationen

Vonovia bewirtschaftet zum 30. Juni 2023 einen eigenen Immobilienbestand mit einem Verkehrswert von 88,2 Mrd. €. Unsere Wohnungen befinden sich überwiegend in Regionen mit positiven wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungsperspektiven.

Portfoliostruktur

30.06.2023	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m ²)**
	(in Mio. €)	(in €/m ²)			
Strategisch	62.829,0	2.389	421.631	1,8	7,44
Urban Quarters	51.406,3	2.452	339.943	1,7	7,42
Urban Clusters	11.422,6	2.141	81.688	2,3	7,49
Recurring Sales	4.754,8	2.415	28.125	2,8	7,42
MFH Sales	5.384,6	3.481	23.218	1,5	9,38
Non Core	1.573,9	1.486	13.988	4,0	6,58
Vonovia Deutschland	74.542,4	2.415	486.962	1,9	7,51
Vonovia Schweden	6.183,8	2.017	39.618	3,7	9,50
Vonovia Österreich	2.931,0	1.684	21.500	4,7	5,37
Vonovia gesamt	83.657,1	2.345	548.080	2,2	7,58

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

30.06.2023	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m ²)**
	(in Mio. €)	(in €/m ²)			
Regionalmarkt					
Berlin	25.501,5	2.868	143.916	1,1	7,43
Rhein-Main-Gebiet	6.932,5	2.924	36.594	2,6	9,25
Dresden	5.364,6	1.949	45.024	2,7	6,76
Südliches Ruhrgebiet	5.290,0	1.960	43.027	2,5	6,99
Rheinland	5.244,8	2.450	31.718	1,9	8,10
Hamburg	3.431,5	2.654	20.122	1,0	7,97
Hannover	3.021,6	2.095	22.091	2,4	7,35
München	2.999,8	4.152	10.737	1,6	9,56
Kiel	2.875,9	1.919	25.298	1,8	7,20
Stuttgart	2.389,0	2.798	13.319	1,7	8,78
Nördliches Ruhrgebiet	2.122,0	1.393	24.463	2,6	6,38
Leipzig	2.010,9	1.989	14.273	3,2	6,54
Bremen	1.492,6	2.040	11.732	1,7	6,61
Westfalen	1.136,8	1.822	9.439	2,0	7,02
Freiburg	748,3	2.696	4.035	1,5	8,35
Sonstige Strategische Standorte	3.538,7	1.985	27.584	3,0	7,40
Gesamt strategische Standorte Deutschland	74.100,5	2.420	483.372	1,9	7,52

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 4.585,7 Mio. €, davon 419,0 Mio. € unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, 403,0 Mio. € Anlagen im Bau, 2.229,1 Mio. € Development, 1.062,8 Mio. € Pflege und Betreutes Wohnen und 471,8 Mio. € Sonstige.

** Darstellung nach landesspezifischer Definition.

Wohnungsbestand Vonovia gesamt

548.080

 Schweden

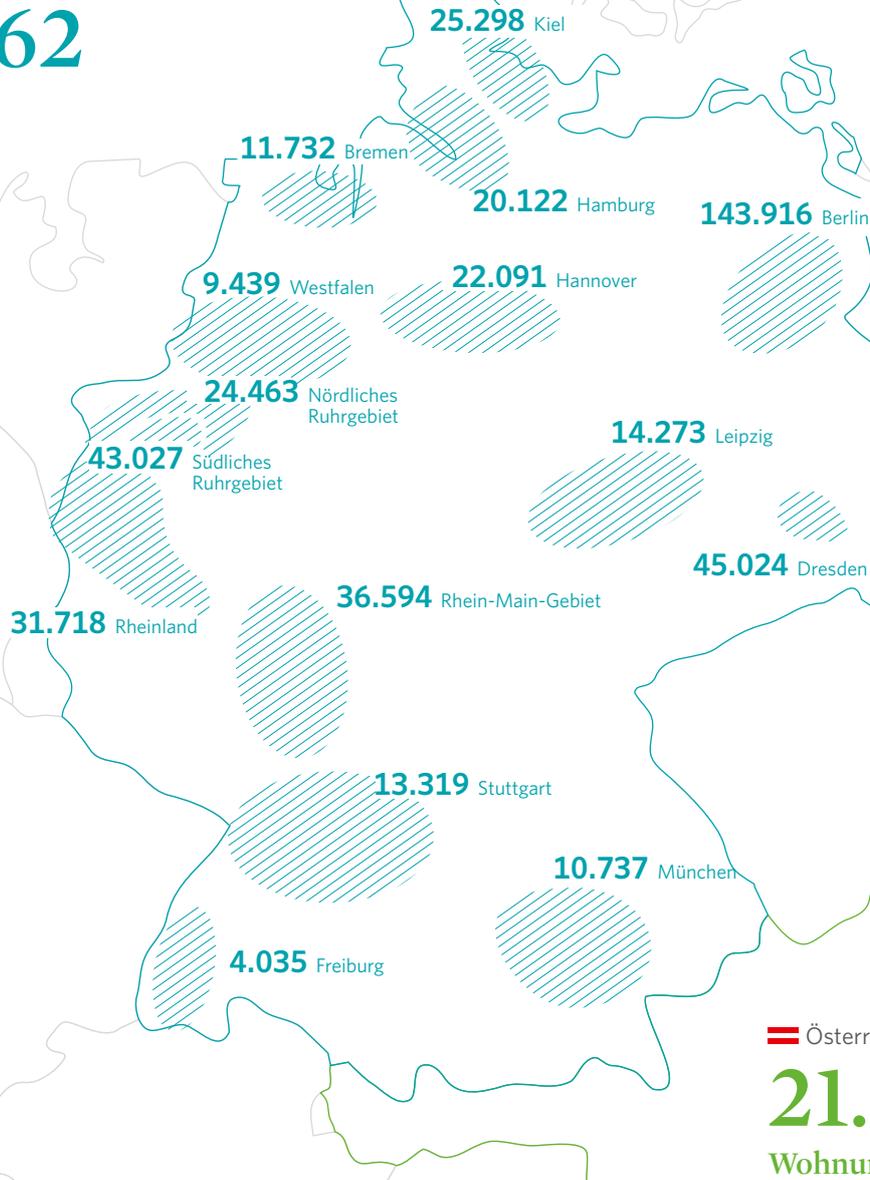
39.618

Wohnungen

 Deutschland

486.962

Wohnungen*



* Einschließlich 27.584 Wohneinheiten an Sonstigen strategischen Standorten und 3.590 Wohneinheiten an Non-strategic Standorten.

Finanzkalender

4. August 2023

Veröffentlichung des Halbjahresberichts 2023

3. November 2023

Veröffentlichung des 9-Monats-Zwischenberichts 2023

Alle bereits feststehenden Berichtstermine können Sie auch unserem [Finanzkalender](#) entnehmen.

Kontakt

Vonovia SE

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

Ihre Ansprechpartner

Investor Relations

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

Unternehmenskommunikation

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

Hinweis

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

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

Disclaimer

Dieser Zwischenbericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2022 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 2023
© Vonovia SE, Bochum

