



# Halbjahres- bericht 2022 H1

Januar – Juni

VONOVIA

# Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	H1 2021	H1 2022	Veränderung in %	12M 2021
Segmenterlöse Total	2.312,3	3.111,0	34,5	5.179,9
Adjusted EBITDA Total	1.021,8	1.402,0	37,2	2.269,3
Adjusted EBITDA Rental	823,8	822,6	-0,1	1.648,0
Adjusted EBITDA Value-add	79,2	78,5	-0,9	148,8
Adjusted EBITDA Recurring Sales	83,5	74,1	-11,3	114,0
Adjusted EBITDA Development	35,3	85,4	>100	187,7
Adjusted EBITDA Deutsche Wohnen	-	341,4	-	170,8
Group FFO*	779,8	1.062,9	36,3	1.709,3
davon entfallen auf Anteilseigner von Vonovia	749,3	1.021,9	36,4	1.630,9
davon entfallen auf Hybridkapitalgeber von Vonovia	20,0	-	-100,0	38,4
davon entfallen auf nicht beherrschende Anteilseigner	10,5	41,0	>100	40,0
Group FFO nach nicht beherrschenden Anteilseignern*	769,3	1.021,9	32,8	1.669,3
Group FFO pro Aktie in €*	1,27	1,34	5,5	2,20
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	3.698,6	3.115,9	-15,8	7.393,8
EBT	4.091,3	2.773,0	-32,2	5.482,4
Periodenergebnis	2.680,1	1.796,4	-33,0	2.830,9
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	692,6	1.039,6	50,1	1.823,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.737,6	1.399,9	-	-19.115,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.685,9	-2.298,6	-	18.125,0
Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen	868,0	1.100,7	26,8	2.185,6
davon Instandhaltung	291,0	297,5	2,2	666,4
davon Modernisierung	349,8	333,6	-4,6	758,6
davon Neubau	227,2	209,3	-7,9	526,6
davon Deutsche Wohnen	-	260,3	-	234,0

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €	31.12.2021	30.06.2022	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	97.845,3	98.811,2	1,0
EPRA NTA**	48.748,8	49.770,4	2,1
EPRA NTA pro Aktie in €**	62,77	62,54	-0,4
LTV in %	45,3	43,3	-2,0 pp

Nichtfinanzielle Kennzahlen	H1 2021	H1 2022	Veränderung in %	12M 2021
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	485.739	621.846	28,0	636.507
davon eigene Wohnungen	414.068	549.484	32,7	565.334
davon Wohnungen Dritter	71.671	72.362	1,0	71.173
Anzahl erworbener Einheiten	166	893	>100	155.145
Anzahl verkaufter Wohnungen	2.184	17.551	>100	6.870
davon Recurring Sales	1.865	1.253	-32,8	2.747
davon Non-core Disposals	319	4.540	>100	723
davon Deutsche Wohnen	-	11.758	-	3.400
Anzahl neu gebauter Wohnungen	841	1.088	29,4	2.200
davon für den eigenen Bestand	389	496	27,5	1.373
davon für den Verkauf an Dritte	452	592	31,0	827
davon Deutsche Wohnen	-	-	-	-
Leerstandsquote in %	2,7	2,2	-0,5 pp	2,2
Monatliche Ist-Miete in €/m <sup>2</sup>	7,29	7,44	2,1	7,33
Mietsteigerung organisch in %	3,4	3,4	-	3,8
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. Juni/31. Dezember)	10.793	15.845	46,8	15.871

\* Basierend auf der neuen Definition 2022, somit ohne Eliminierung IFRS 16-Effekt, davon-Ausweis inkl. nicht beherrschende Anteilseigner Deutsche Wohnen, Group FFO pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien, H1 2021 Vorjahreswerte TERP-adjusted (1,067).

\*\* Basierend auf der neuen Definition für 2022, somit ohne Hinzurechnung von Erwerbsnebenkosten. EPRA NTA pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

# Inhalt

## **Konzernzwischenlagebericht – Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2022**

- 2 Im Überblick
- 4 Vonovia SE am Kapitalmarkt
- 7 Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2022
- 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 2022

## Im Überblick

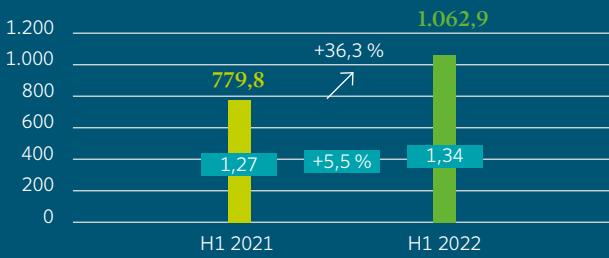
- > Stabile Geschäftsentwicklung bei weiterhin hohen Kundenzufriedenheitswerten.
- > Fortlaufende Beobachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen.
- > Innenfinanzierung geplanter Investitionen ohne weiteren Refinanzierungsbedarf im Jahr 2022.

2	Im Überblick
4	Vonovia SE am Kapitalmarkt
7	Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2022
24	Chancen und Risiken
25	Geschäftsausblick

## Nachhaltige Ertragskraft

### Group FFO\*

in Mio. €



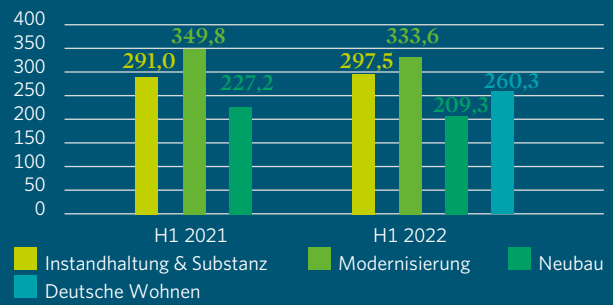
■ Group FFO pro Aktie (€) 2021 TERP-adjusted

\* Basierend auf der neuen Definition 2022 ohne Eliminierung IFRS 16-Effekt.

## Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung

### Investitionen

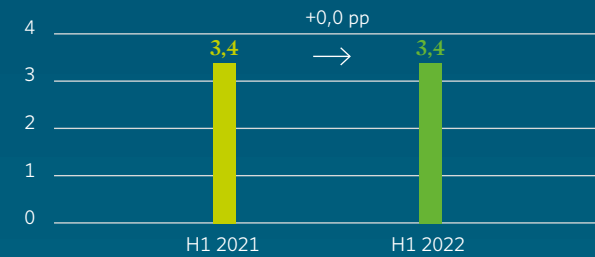
in Mio. €



## Organisches Mietwachstum

### Mietsteigerung organisch

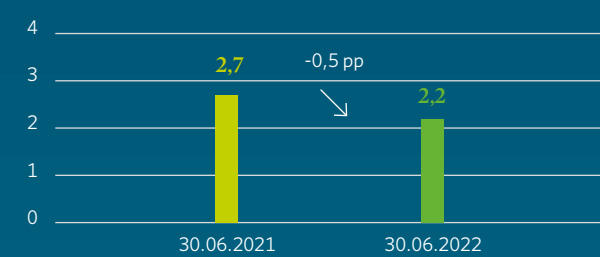
in %



## Leerstand

### Leerstandsquote

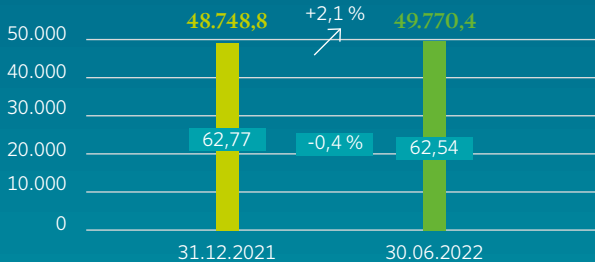
in %



## Nettovermögen

### EPRA NTA\*

in Mio. €



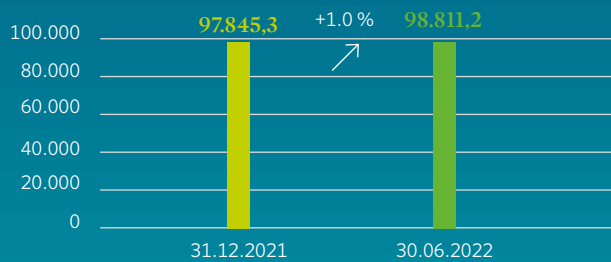
■ EPRA NTA pro Aktie

\* Basierend auf der neuen Definition für 2022 ohne Hinzurechnung von Erwerbsnebenkosten.

## Verkehrswert des Immobilienbestands

### Verkehrswert

in Mio. €





# Vonovia SE am Kapitalmarkt

## Die Vonovia Aktie

An den Kapitalmärkten stand in der ersten Jahreshälfte insbesondere der Ukraine-Krieg im Fokus. Die Auswirkungen auf Lieferketten, Verbraucherpreise und insbesondere die Geldpolitik der Notenbanken prägten weitestgehend die Entwicklung an den Börsen. In diesem Umfeld kam es wenig überraschend zu einer negativen Performance in nahezu allen Branchen: DAX -20 %; EURO STOXX 50 -20 %; EPRA Europe -30 %.

Die Vonovia Aktie verlor in diesem äußerst schwierigen Gesamtmarkt überdurchschnittlich und notierte am Ende des 2. Quartals bei 29,40 €. Hier zeigte sich im Wesentlichen die enge negative Korrelation mit Renditen auf Staatsanleihen. Ebenso waren die gestiegenen Zinsen und die daraufhin vom Kapitalmarkt befürchteten Auswirkungen auf Erträge und Immobilienwerte wohl maßgeblich für die rückläufige Performance.

Wir beobachten ein zunehmendes Auseinanderlaufen der Kapitalmarkterwartung einerseits und der weiterhin stabilen Entwicklung am Markt für direkte Immobilieninvestitionen andererseits. Während der Kapitalmarkt eine ausgeprägte Korrektur einzupreisen scheint, erweisen sich die Wohnungsmärkte, in denen wir aktiv sind, weiterhin als äußerst robust.

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 2022 rund 23,4 Mrd. €.

## Aktionärsstruktur

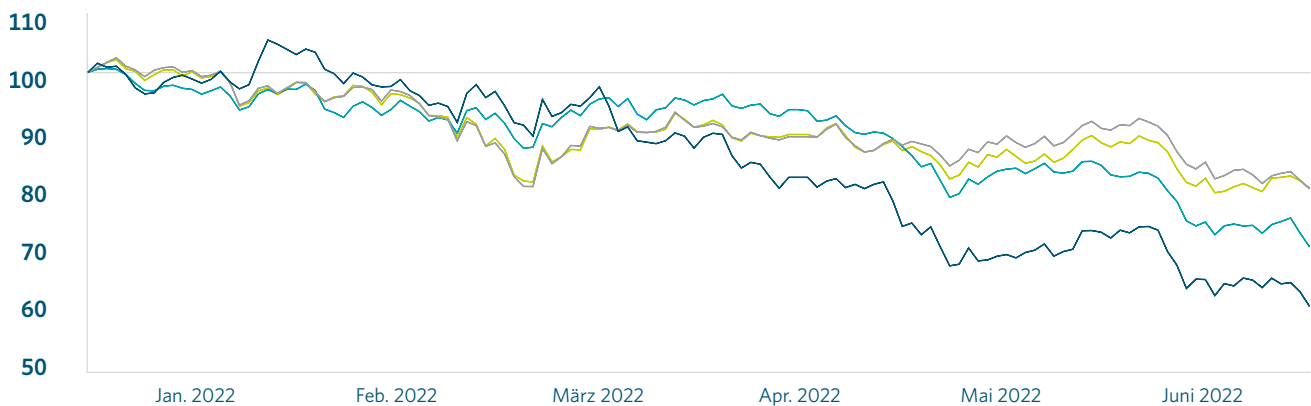
Das nachfolgend abgebildete Diagramm zeigt die zuletzt von Aktionären gemeldeten Stimmrechte nach §§ 33, 34 WpHG, bezogen auf das aktuelle Grundkapital. Zu beachten ist, dass sich die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht gegenüber der Gesellschaft innerhalb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

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 2022 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 88,9%. Die zugrunde liegenden [Stimmrechtsmitteilungen](#) sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie online.

## Entwicklung des Aktienkurses

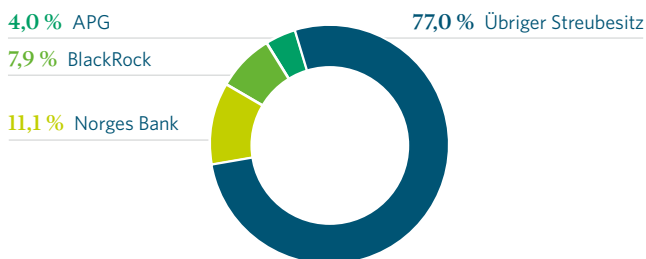
■ Vonovia SE ■ DAX ■ FTSE EPRA Europe ■ EURO STOXX 50  
in %

Quelle: FactSet



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.

### Wesentliche Anteilseigner (per 30. Juni 2022)



### Investor-Relations-Aktivitäten

Die Vonovia SE pflegt einen transparenten und kontinuierlichen Dialog mit ihren Aktionären und potenziellen Investoren. Auch im Jahr 2022 führen wir unsere Roadshows und Gespräche weiter fort; sowohl virtuell als auch physisch. Vonovia hat in den ersten sechs Monaten 2022 an insgesamt 16 Investorenkonferenztagen teilgenommen und 14 Roadshowtage durchgeführt.

Darüber hinaus gab es zahlreiche Einzelgespräche sowie Video- und Telefonkonferenzen mit Investoren und Analysten, um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren. Vor allem die folgenden Themengebiete dominierten die Gespräche im ersten Halbjahr 2022: Inflation, Energiepreise, Zinsen, 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 29. April 2022 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 (98,03% der Stimmen) und Vorstand (99,87% der Stimmen) mit großer Mehrheit für das Geschäftsjahr 2021.

Die Hauptversammlung folgte dem Dividendenvorschlag in Höhe von 1,66 € von Aufsichtsrat und Vorstand, was einer Dividendenrendite von 3,4% entspricht, bezogen auf den Schlusskurs des Jahres 2021 von 48,50 €. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem Plus von 0,08 € - unter Berücksichtigung der durch die Kapitalerhöhung gestiegenen Anzahl an Aktien. Den Aktionärinnen und Aktionären stand es frei, zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende zu wählen. Es entschieden sich 47,85% für eine Dividende in Form von Aktien.

Insgesamt waren 72,48% des Grundkapitals vertreten.

## Analysteneinschätzungen

Per 30. Juni 2022 verfassten 24 internationale Analysten Research-Studien über Vonovia. Der durchschnittliche Zielkurs lag bei 53,30 €. Es sprachen 83% eine Kaufempfehlung, 13% eine Halten-Empfehlung sowie 4% eine Verkaufsempfehlung aus.

### Informationen zur Aktie (Stand 30. Juni 2022)

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €   14,71 €* <sup>*</sup>
Gesamtaktienanzahl	795.849.997
Grundkapital	795.849.997 €
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, STOXX Europe ESG Leaders 50, FTSE EPRA/NA-REIT Developed Europe und GPR 250 World

\* TERP-adjusted.



# Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2022

## Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Der Anstieg der Zinsen und der Inflationsraten, mit beeinflusst durch den Ukraine-Krieg, in Kombination mit der Verunsicherung an den Rohstoffmärkten und nach wie vor gestörten Lieferketten stellen ein hochkomplexes Umfeld für die Unternehmensführung dar. Die fortlaufende Überwachung der aktuellen Umfeldfaktoren erfordert eine regelmäßige Neueinschätzung der Kapitalbeschaffung, der Kapitalallokation, der Portfoliostruktur wie auch der operativen Kostensituation in den Wertschöpfungsprozessen. Außerdem besteht nach wie vor Verunsicherung über den weiteren Fortgang der Corona-Pandemie. Diese Analysen führen somit zu Maßnahmen mit kurz-, mittel- und langfristiger Ausrichtung, wobei der Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen die Möglichkeit bietet, eine Analyse des Portfolios hinsichtlich Wert- und Renditeentwicklung in Gänze vorzunehmen.

Die Überzeugung, dass sich die Herausforderungen durch die Megatrends in der Wohnungswirtschaft am besten in Quartierszusammenhängen lösen lassen, hat unverändert Bestand. Folgerichtig besteht der wesentliche Teil des Portfolios in Deutschland aus Quartieren, die wir als Urban Quarters gruppiert haben. Bei den übrigen Bestandsgebäuden handelt es sich im Wesentlichen um kleinere Gebäudeansammlungen und Solitärbestände, die wir als Urban Clusters zusammengefasst haben. Auch wenn es sich hier im Gegensatz zu Urban Quarters nicht um ganze Siedlungszusammenhänge handelt, kommen auch bei Urban Clusters die langfristigen Asset- und Property-Management-Strategien auf Basis unserer operativen Plattform zum Tragen.

Zusätzlich wurde aus der aktuellen Portfolioanalyse neben dem Verkaufsportfolio für nicht-strategische Bestände (Non-core Disposals) und der Einzelprivatisierung innerhalb des Strategic Clusters (Recurring Sales) ein weiteres Verkaufsportfolio für niedrig rentierliche strategische Bestände geschaffen. Die entsprechenden Erträge werden zukünftig als Teil des Segments Recurring Sales ausgewiesen und dienen primär der Innenfinanzierung.

Vonovia hatte im Februar 2022 im Wege der Pfandverwertung 20,5% der Aktien an der Adler Group, die bisher von der Aggregate Holdings Invest S.A. gehalten wurden, erlangt. Die Aktien dienten ursprünglich der Besicherung eines Kreditengagements von Vonovia. Die Ausübung von Stimmrechten aus den Aktien durch Vonovia wurde vom Kartellamt genehmigt. Vonovia behält sich zudem sämtliche Handlungsoptionen, einschließlich eines vollständigen oder teilweisen Verkaufs der Aktien, vor. Weitere Zukäufe oder gar die vollständige Übernahme werden im derzeitigen Marktumfeld jedoch ausgeschlossen.

Aufgrund des gesunkenen Aktienkurses der Adler Group wurde gemäß IFRS eine Abwertung des Beteiligungsansatzes in Höhe von 160,6 Mio. € auf den beizulegenden Zeitwert der Anteile vorgenommen, ungeachtet der stillen Reserven im Beteiligungsansatz mit Blick auf das anteilige Eigenkapital.

Infolge des Zinsanstiegs kam es zu einem weiteren Anstieg der Kapitalkosten, sodass der Geschäfts- oder Firmenwert sowie die Markenrechte des Pflegebereichs um 121,0 Mio. € einerseits sowie die at-equity-Beteiligung QBI andererseits um 120,8 Mio. € abgewertet wurden. Gegenläufig führte der gestiegene Diskontierungszinssatz für die Bewertung der Pensionsrückstellungen zu versicherungsmathematischen Gewinnen.

Das operative Geschäft verlief plangemäß stabil. Dabei waren moderate Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und der Corona-Pandemie in einzelnen Bereichen spürbar. Diese Auswirkungen zeigten sich vor allem bei der Rohstoffbeschaffung und den Energiekosten.

Der Kundenzufriedenheitsindex CSI lag im 2. Quartal 2022 stabil auf dem Niveau des Vorquartals und auf Niveau des Vorjahresvergleichs quartals. Die Kunden attestieren Vonovia damit eine gleichbleibend gute Servicequalität.

Im 2. Quartal 2022 wurden zwei Bonds über jeweils 500 Mio. € vorzeitig vor deren Fälligkeit am 9. Juli 2022 zurückgeführt. Commercial Papers in Höhe von weiteren 500 Mio. € wurden planmäßig zurückgeführt.

Im September 2021 veräußerten Vonovia und Deutsche Wohnen auf Basis einer Übereinkunft mit dem Senat des Landes Berlin ausgewählte Wohn- und Gewerbeeinheiten an kommunale Berliner Wohnungsgesellschaften. Der Vollzug der Transaktion mit einem Volumen von 2.339,0 Mio. € erfolgte 2022.

Im Juni 2022 hat Vonovia die Vereinbarung des Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin unterzeichnet. Als Teil des Bündnisses unterstützt Vonovia damit die formulierten Ziele und Umsetzungsschritte, um gemeinsam mit allen beteiligten Akteuren einen konstruktiven Weg aus der angespannten Situation am Wohnungsmarkt in Berlin zu finden und auf dieser Basis verlässlich zu bauen, zu renovieren und zu vermieten.

Die Arbeiten zur Integration von Deutsche Wohnen wurden im 2. Quartal 2022 planmäßig fortgeführt. Dabei stand nach der gesellschaftsrechtlichen Absicherung der Maßnahmen insbesondere die Feinplanung der eigentlichen Integrationsarbeiten im Vordergrund.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 29. April 2022 wurde für das Geschäftsjahr 2021 eine Dividende in Höhe von 1,66 € pro Aktie beschlossen. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem Plus von 0,08 € - unter Berücksichtigung der durch die Kapitalerhöhung im Zuge der Übernahme von Deutsche Wohnen gestiegenen Anzahl der Aktien. 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 47,85% der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 19.252.608 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft mit einem Gesamtbetrag von 616.815.055,10 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 672.336.610,64 €.

## Umfeldentwicklung

Zwei Jahre nach Beginn der Pandemie stellt Russlands Krieg gegen die Ukraine die EU-Wirtschaft vor neue Herausforderungen. Die Aussichten für die EU-Wirtschaft vor Ausbruch des Kriegs sahen eine längere und robuste Expansionsphase vor. Die Europäische Kommission rechnet nun aber mit einem geringeren Wachstum und einer höheren Inflation, insbesondere für 2022. Eine Eskalation des Kriegs, ein plötzlicher Stopp der Energielieferungen oder eine weitere Verlangsamung der Wirtschaftstätigkeit in den USA und China könnten die Aussichten zusätzlich belasten. Trotz der schwierigen weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist die deutsche Wirtschaft laut Statistischem Bundesamt (Destatis) mit einem leichten Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP, 1. Quartal 2022 +0,2% zum Vorquartal) in das Jahr 2022 gestartet. Während in Schweden das BIP im gleichen Zeitraum leicht schrumpfte (-0,8% zum Vorquartal), wuchs es in Österreich laut Daten der OECD mit 1,5% zum Vorquartal vergleichsweise kräftig. Für 2022 erwartet z. B. die OECD laut Economic Outlook (vorläufige Version) vom Juni 2022 ein BIP-Wachstum von 1,9% in Deutschland, 2,2% in Schweden und 3,6% in Österreich.

Der Arbeitsmarkt entwickelte sich trotz des Ukraine-Kriegs im Mai noch weiter günstig. Die umfassende Erfassung ukrainischer Geflüchteter hatte aber im Juni kräftigen Einfluss auf die Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung in Deutschland. Laut Bundesagentur für Arbeit ist die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen im Juni 2022 im Vergleich zum Vorjahr nicht saisonbereinigt um 0,5 Prozentpunkte auf 5,2% gesunken. Die ukrainische Fluchtmigration dürfte das Niveau der Arbeitslosenquote um 0,3 Prozentpunkte erhöht haben. In Schweden betrug die Arbeitslosenquote laut Statistik Schweden (SCB) im Mai 2022 8,5%, 1,3 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr. In Österreich lag die Arbeitslosenquote nach nationaler Berechnung laut Arbeitsmarktservice im Juni 2022 bei 5,5% und damit 1,5 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr. Im Jahresdurchschnitt 2022 wird eine Arbeitslosenquote nach jeweils nationaler Definition von in Deutschland 5,1% (IfW Kiel), in Schweden 7,6% (Konjunkturinstitutet) und in Österreich 6,3% (WIFO) erwartet.

Die Inflation, gemessen am jeweiligen nationalen Verbraucherpreisindex (VPI), ist gegenüber dem Vorjahr weiter gestiegen und lag im Juni 2022 bei voraussichtlich 7,6 % in Deutschland, 8,7 % in Schweden und 8,7 % in Österreich. Getrieben wird die Entwicklung durch die insbesondere seit Beginn des Kriegs in der Ukraine deutlich gestiegenen Energiepreise, aber auch durch zuletzt merklich gestiegene Nahrungsmittelpreise. Im Jahresdurchschnitt 2022 dürften die Inflationsraten etwas niedriger ausfallen. Nach jeweils nationaler Definition wird ein VPI-Anstieg von in Deutschland 7,4 % (IfW Kiel), in Schweden 6,8 % (Konjunkturinstitut) und in Österreich 7,8 % (WIFO) erwartet.

Die Europäische Zentralbank EZB kündigte im Juni die erste Zinserhöhung seit gut zehn Jahren an. Die Leitzinsen für den Hauptrefinanzierungssatz steigen zum 27. Juli 2022 um 50 Basispunkte. Bereits zum 1. Juli 2022 stellt die EZB die Anleihenkäufe ein. Die hohe Inflationsrate veranlasste auch die Schwedische Reichsbank, die Policy Rate zunächst im Mai 2022 auf 0,25 % und Anfang Juli auf 0,75 % anzuheben. In der zweiten Jahreshälfte wird die Reichsbank zudem in geringerem Umfang Anleihen kaufen als ursprünglich beschlossen. Weitere Anhebungen von Leitzins bzw. Policy Rate können im laufenden Jahr folgen. Derweil hat sich z. B. in Deutschland die seit Jahresbeginn anhaltende Aufwärtsbewegung der durchschnittlichen Bestzinsen für Baufinanzierungen nach kurzer Verschnaufpause Anfang Juni bis zum Monatsende weiter fortgesetzt, berichtet die zum Hypoport-Netzwerk gehörende Qualitypool.

Die Wohnungsmärkte in Deutschland, Schweden und Österreich haben sich in der Corona-Krise als robust erwiesen. Die Mieten steigen weiter an. Deutschlandweit lagen die inserierten Mieten laut empirica im Durchschnitt aller Baujahre im 2. Quartal 2022 um 5,3 % (Neubau 5,5 %) höher als im Vorjahresquartal. Weitere Mietsteigerungen sind im Jahr 2022 wahrscheinlich. Anfang April waren in Schweden laut „Hem & Hyra“, der Mitgliederzeitung des schwedischen Mieterverbands („Hyresgästföreningen“), 81 % aller Mieten für 2022 verhandelt. Die durchschnittliche Mietsteigerung betrug bis dahin 1,71 %. Gemessen am Index für tatsächliche Mietzahlungen für Hauptwohnungen im Rahmen des Verbraucherpreisindex, stiegen auch die Mieten in Österreich seit Jahresbeginn insgesamt leicht an, nachdem sie im Jahresverlauf 2021 Dämpfer verzeichneten.

Wohneigentum hat sich gegenüber dem Vorjahr weiter verteuert. Der empirica Preisindex für Deutschland für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) stieg zum 2. Quartal 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 9,2 % (Neubau 10,5 %). Die Experten der BayernLB erwarten eine spürbare Abschwächung der positiven Preisdynamik im Jahresverlauf 2022 in Deutschland. Die Preise für Mieter-Eigentümer-Wohnungen in Schweden („Bostadsrätter“) stiegen laut Svensk Mäklarstatistik im Juni 2022 gegenüber dem Vorjahresmonat um 2,0 %. Die Preisentwicklung hatte aber zuletzt Dämpfer zu verzeichnen. Die Werte des aktuellen Wohnimmobilienpreisindex der Österreichischen Nationalbank (OeNB) auf Basis neuer und gebrauchter Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser in Österreich zeigen für das 1. Quartal 2022 einen Anstieg von 12,3 % gegenüber dem Vorjahr. Das zweite Halbjahr dürfte, laut Einschätzung von Raiffeisen Research aus März diesen Jahres, weniger dynamisch verlaufen als das erste. Nicht zuletzt wegen der sich öffnenden Schere zwischen Kaufpreisen und Mieten zeigt z. B. der empirica-Blasenindex für Deutschland im 1. Quartal 2022 für 342 von 400 Landkreisen und kreisfreien Städten eine mäßige bis hohe Gefahr. Neben die Nachfrage belastenden Faktoren wirken derzeit jedoch auch nachfrage- und preisstabilisierende Faktoren, wie die Zuwanderung oder das fallende Neubauangebot. Die Abweichung der Preisentwicklung bei Wohnimmobilien in Österreich von der Entwicklung der im Fundamentalpreisindikator der OeNB enthaltenen Faktoren hat sich weiter beschleunigt, was auf eine zunehmende Überhitzung des Wohnimmobilienmarktes hindeutet. Trotz jüngster Preisdämpfer schätzen Experten das Risiko einer Immobilienblase in Schweden derzeit als gering ein.

Die Bevölkerung in Deutschland, Schweden und Österreich ist 2021 gewachsen. Es fehlt in vielen großen Städten und Metropolregionen nach wie vor an Wohnungen. Indessen sank die Bautätigkeit in Deutschland. 2021 wurden laut Destatis nur 293.393 Wohnungen fertiggestellt (2020: 306.376). Die Bundesregierung hat sich das Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen in Deutschland gesetzt. Die deutsche Immobilienwirtschaft rechnet im Zuge des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine mit bis zu 1,29 Millionen Geflüchteten und einem kurzfristigen Bedarf von bis zu 500.000 zusätzlichen Wohnungen. Laut Schätzung von Boverket müssen in Schweden bis 2030 jährlich rund 63.400 Wohnungen neu gebaut werden. 2021 wurden nur knapp 53.000 Wohnungen fertiggestellt. In Österreich hat laut Bank Austria der Wohnungsbau in den letzten Jahren dem stark gestiegenen Bedarf an Wohnraum weitgehend

Rechnung getragen. Es dürften aber vor allem im Bereich günstiger Mietwohnungen in den Ballungszentren Lücken bestehen. Im Umfeld der Nachwirkungen der Corona-Pandemie und Auswirkungen des Ukraine-Kriegs sind derzeit die Bauindustrien mit gestiegenen Preisen, gestörten Lieferketten und bestehendem oder drohendem Materialmangel konfrontiert. In Deutschland und Österreich fehlt es zudem an ausreichend Fachkräften. DB Research meldete zuletzt Ende Juni positive Zeichen für Deutschland in Form wieder fallender Rohstoffpreise und abflauernder Material- und Personalengpässe.

Der Wohninvestmentmarkt Deutschland zeigte ein verhaltenes erstes Halbjahr 2022. Das Transaktionsvolumen betrug laut CBRE 7,7 Mrd. € und lag damit unter dem Durchschnitt der vergangenen fünf ersten Halbjahre. Während angesichts der Zinswende die Spitzenrenditen stiegen, blieben die Durchschnittsrenditen im Bestand und Neubau stabil. In Schweden lag das Volumen am Wohninvestmentmarkt laut Newsec im 1. Halbjahr 2022 bei rund 34,9 Mrd. SEK und damit etwa 7,5 % niedriger als im Vorjahreszeitraum. Laut EHL verzeichnete der österreichische Immobilieninvestmentmarkt im 1. Halbjahr ein Transaktionsvolumen von rund 2 Mrd. €. Der Anteil der institutionellen Wohnprojekte betrug rund 19 % und lag damit insgesamt niedriger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Zu den wohnungspolitischen Entwicklungen im ersten Halbjahr in Deutschland gehörten z. B. der Beschluss Ende Mai zur Einführung der Mietpreisbremse in Dresden und Leipzig und Änderungen bei der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Nachdem bereits seit Februar die Beantragung von BEG-Sanierungsprogrammen wieder möglich ist, wurde im April auch die BEG-Neubauförderung, mit geänderten Förderbedingungen, wieder aufgenommen. Außerdem hat das Bundeskabinett den Entwurf eines Gesetzes zur Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Vermieter und Mieter beschlossen. In Schweden wurde zum Jahreswechsel die Investitionsförderung für Mietwohnungen eingestellt. Anträge, die 2022 nicht bewilligt werden, sind abhängig von einer politischen Entscheidung für zusätzliche Mittel im Jahr 2023. Zum 1. April 2022 wurden in Österreich die Richtwert- und Kategoriemieten erhöht. Zudem wurde in der ersten Jahreshälfte eine Neuregelung des Maklergesetzes zur Einführung des Bestellerprinzips angekündigt.

## Ertragslage

### Überblick

Bei der Analyse der Ertragslage ist zu berücksichtigen, dass die Zahlen für das 1. Halbjahr 2022 nur eine eingeschränkte Vorjahresvergleichbarkeit zulassen, da das Zahlenwerk der Deutsche Wohnen erst seit dem 30. September 2021 in den Konzernabschluss der Vonovia einbezogen ist.

Im 1. Halbjahr 2022 haben sich erste moderate Auswirkungen des Ukraine-Kriegs, insbesondere bei den Energie- und Baukosten, im Zwischenabschluss niedergeschlagen.

Geringfügige Auswirkungen zeigte auch die weiterhin anhaltende Corona-Pandemie, insbesondere im Value-add-Segment.

Insgesamt verzeichnete Vonovia im 1. Halbjahr 2022 eine stabile Geschäftsentwicklung.

Per 30. Juni 2022 beschäftigte Vonovia 15.845 Mitarbeiter (30.06.2021: 10.793).

Die nachstehenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Ertragslage von Vonovia im 1. Halbjahr 2022 und die relevanten Werttreiber.

in Mio. €	H1 2021	H1 2022	Veränderung in %	12M 2021
Segmenterlöse Total	2.312,3	3.111,0	34,5	5.179,9
Segmenterlöse Rental	1.170,5	1.188,7	1,6	2.361,6
Segmenterlöse Value-add	557,4	618,6	11,0	1.165,8
Segmenterlöse Recurring Sales	327,8	268,6	-18,1	477,0
Segmenterlöse Development	256,6	456,9	78,1	867,8
Segmenterlöse Deutsche Wohnen	-	578,2	-	307,7
Adjusted EBITDA Total	1.021,8	1.402,0	37,2	2.269,3
Adjusted EBITDA Rental	823,8	822,6	-0,1	1.648,0
Adjusted EBITDA Value-add	79,2	78,5	-0,9	148,8
Adjusted EBITDA Recurring Sales	83,5	74,1	-11,3	114,0
Adjusted EBITDA Development	35,3	85,4	>100	187,7
Adjusted EBITDA Deutsche Wohnen	-	341,4	-	170,8
Group FFO	779,8	1.062,9	36,3	1.672,0
Monatliche Ist-Miete Vonovia in €/m <sup>2</sup>	7,29	7,44	2,1	7,33
Monatliche Ist-Miete Vonovia ohne Deutsche Wohnen in €/m <sup>2</sup>	7,29	7,44	2,1	7,38
Monatliche Ist-Miete Deutsche Wohnen in €/m <sup>2</sup>	-	7,42	-	7,20
Durchschnittliche Fläche eigener Wohnungen im Berichtszeitraum (in Tsd. m <sup>2</sup> )	26.500	34.616	30,6	28.784
Durchschnittliche Anzahl eigener Wohnungen (Anzahl WE)	414.798	551.390	32,9	452.868
Leerstandsquote Vonovia in %	2,7	2,2	-0,5 pp	2,2
Leerstandsquote Vonovia ohne Deutsche Wohnen in %	2,7	2,4	-0,3 pp	2,4
Leerstandsquote Deutsche Wohnen in %	-	1,8	-	1,7
Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen Rental (€/m <sup>2</sup> )	10,99	11,36	3,4	25,18
davon Instandhaltungsaufwand (€/m <sup>2</sup> )	6,17	6,37	3,2	12,57
davon substanzwahrende Investitionen (€/m <sup>2</sup> )	4,82	4,99	3,5	12,61
Anzahl erworbener Einheiten	166	893	>100	155.145
Anzahl verkaufter Einheiten	2.184	17.551	>100	6.870
davon Recurring Sales	1.865	1.253	-32,8	2.747
davon Non-core Disposals	319	4.540	>100	723
davon Deutsche Wohnen	-	11.758	-	3.400
Anzahl neu gebauter Wohnungen	841	1.088	29,4	2.200
davon für den eigenen Bestand	389	496	27,5	1.373
davon für den Verkauf an Dritte	452	592	31,0	827
davon Deutsche Wohnen	-	-	-	-
Mitarbeiter (Anzahl zum 30. Juni/31. Dezember)	10.793	15.845	46,8	15.871

Die **Segmenterlöse Total** der Vonovia Gruppe entwickelten sich von 2.312,3 Mio. € im 1. Halbjahr 2021 um 34,5% auf 3.111,0 Mio. € im 1. Halbjahr 2022. Zu dem Anstieg hat im Wesentlichen Deutsche Wohnen mit einem Volumen von 578,2 Mio. € im Jahr 2022 beigetragen.

### Segmenterlöse Total

in Mio. €	H1 2021	H1 2022	Veränderung in %	12M 2021
Mieteinnahmen Konzern	1.171,7	1.572,9	34,2	2.571,9
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung, soweit nicht in den operativen Kosten Rental verrechnet	27,2	206,2	>100	141,7
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, soweit diese auf Recurring Sales entfallen	327,8	278,0	-15,2	477,2
Interne Erlöse Value-add	529,5	576,4	8,9	1.107,2
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	191,7	380,5	98,5	519,6
Fair Value Development to hold	64,4	97,0	50,6	362,3
<b>Segmenterlöse Total</b>	<b>2.312,3</b>	<b>3.111,0</b>	<b>34,5</b>	<b>5.179,9</b>



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

## Group FFO

in Mio. €	H1 2021	H1 2022	Veränderung in %	12M 2021
Segmenterlöse Rental	1.170,5	1.188,7	1,6	2.361,6
Aufwendungen für Instandhaltung	-163,4	-166,8	2,1	-332,7
Operative Kosten Rental	-183,3	-199,3	8,7	-380,9
<b>Adjusted EBITDA Rental</b>	<b>823,8</b>	<b>822,6</b>	<b>-0,1</b>	<b>1.648,0</b>
Segmenterlöse Value-add	557,4	618,6	11,0	1.165,8
davon externe Erlöse	27,9	42,2	51,3	58,6
davon interne Erlöse	529,5	576,4	8,9	1.107,2
Operative Kosten Value-add	-478,2	-540,1	12,9	-1.017,0
<b>Adjusted EBITDA Value-add</b>	<b>79,2</b>	<b>78,5</b>	<b>-0,9</b>	<b>148,8</b>
Segmenterlöse Recurring Sales	327,8	268,6	-18,1	477,0
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-236,4	-186,9	-20,9	-343,7
<b>Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales</b>	<b>91,4</b>	<b>81,7</b>	<b>-10,6</b>	<b>133,3</b>
Vertriebskosten Recurring Sales	-7,9	-7,6	-3,8	-19,3
<b>Adjusted EBITDA Recurring Sales</b>	<b>83,5</b>	<b>74,1</b>	<b>-11,3</b>	<b>114,0</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	191,7	358,4	87,0	503,7
Herstellkosten Development to sell	-160,2	-287,1	79,2	-367,2
<b>Rohrertrag Development to sell</b>	<b>31,5</b>	<b>71,3</b>	<b>&gt;100</b>	<b>136,5</b>
Fair Value Development to hold	64,4	97,1	50,8	362,3
Herstellkosten Development to hold*	-45,5	-68,2	49,9	-277,4
<b>Rohrertrag Development to hold</b>	<b>18,9</b>	<b>28,9</b>	<b>52,9</b>	<b>84,9</b>
Mieterlöse Development	0,5	1,4	>100	1,8
Operative Kosten Development	-15,6	-16,2	3,8	-35,5
<b>Adjusted EBITDA Development</b>	<b>35,3</b>	<b>85,4</b>	<b>&gt;100</b>	<b>187,7</b>
<b>Adjusted EBITDA Deutsche Wohnen</b>	<b>-</b>	<b>341,4</b>	<b>-</b>	<b>170,8</b>
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>1.021,8</b>	<b>1.402,0</b>	<b>37,2</b>	<b>2.269,3</b>
Zinsaufwand FFO	-163,8	-236,4	44,3	-397,7
Laufende Ertragsteuern FFO	-43,3	-60,1	38,8	-65,2
Konsolidierung**	-34,9	-42,6	22,1	-97,1
<b>Group FFO</b>	<b>779,8</b>	<b>1.062,9</b>	<b>36,3</b>	<b>1.709,3</b>
<b>Group FFO nach nicht beherrschenden Anteilseignern</b>	<b>769,3</b>	<b>1.021,9</b>	<b>32,8</b>	<b>1.669,3</b>

\* Ohne Berücksichtigung von aktivierten Fremdkapitalzinsen H1 2022 in Höhe von 0,0 Mio. € (H1 2021: 0,0 Mio. €), 12M 2021: 0,9 Mio. €.

\*\* Basierend auf der neuen Definition 2022 ohne Eliminierung IFRS 16-Effekt, davon Zwischengewinne H1 2022: -13,7 Mio. € (H1 2021: -16,0 Mio. €), 12M 2021: -37,8 Mio. €, Rohrertrag Development to hold H1 2022: -28,9 Mio. € (H1 2021: -18,9 Mio. €), 12M 2021: -84,9 Mio. €, 12M 2021: FFO-at-equity-Effekt Deutsche Wohnen: 25,6 Mio. €.

Zum 30. Juni 2022 bewirtschaftete Vonovia ein Portfolio (inklusive Deutsche Wohnen) von 549.484 eigenen Wohnungen (30.06.2021: 414.068), 163.558 Garagen und Stellplätzen (30.06.2021: 138.650) sowie 8.873 gewerblichen Einheiten (30.06.2021: 6.515). Die Standorte erstreckten sich dabei auf 636 Städte und Gemeinden (30.06.2021: 625) in Deutschland, Schweden und Österreich. Hinzu kommen 72.362 Wohneinheiten (30.06.2021: 71.671), die im Auftrag Dritter bewirtschaftet werden.

## Erörterung der Ertragslage nach Segmenten

### Segment Rental

Ende des 1. Halbjahres 2022 war der Wohnungsbestand im Segment Rental bei einer Leerstandsquote in Höhe von 2,4 % (Ende H1 2021: 2,7 %) weiterhin nahezu voll vermietet.

Die Segmenterlöse Rental stiegen im Sechsmonatszeitraum 2022 im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen durch organisches Wachstum aufgrund von Neubau und Modernisierung auch unter Berücksichtigung des abgegangenen Berlin-Portfolios insgesamt um 1,6 % (H1 2021: 3,3 %) an. Von den Segmenterlösen Rental entfielen im Berichtszeitraum 2022 956,2 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (H1 2021: 939,4 Mio. €), 178,5 Mio. € auf Mieteinnahmen in Schweden (H1 2021: 177,4 Mio. €) sowie 54,0 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (H1 2021: 53,7 Mio. €).

Die **organische Mietsteigerung** betrug insgesamt 3,4 % wie im Vorjahresvergleichszeitraum. Die aktuelle marktbedingte Mietsteigerung betrug 1,0 % (H1 2021: 0,9 %) und die Steigerung aus Wohnwertverbesserungen ergab weitere 1,7 % (H1 2021: 2,0 %). Insgesamt ergibt dies eine **Like-for-like-Mietsteigerung** in Höhe von 2,7 % (H1 2021: 2,9 %). Zudem trugen Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen mit 0,7 % (H1 2021: 0,5 %) zur organischen Mietsteigerung bei.

Per Ende Juni 2022 lag die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Segment Rental bei 7,44 € pro m<sup>2</sup> (ohne Deutsche Wohnen) gegenüber 7,29 € pro m<sup>2</sup> per Ende Juni 2021. Im deutschen Portfolio lag die monatliche Ist-Miete Ende Juni 2022 bei 7,28 € pro m<sup>2</sup> (30.06.2021: 7,09 € pro m<sup>2</sup>), im schwedischen Portfolio bei 10,00 € pro m<sup>2</sup> (30.06.2021: 10,32 € pro m<sup>2</sup>) sowie im österreichischen Portfolio bei 5,01 € pro m<sup>2</sup> (30.06.2021: 4,82 € pro m<sup>2</sup>). Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar. Das heißt, dass Betriebs- und Heizkosten sowie Wasserversorgung in den Mieteinnahmen enthalten sind. In den Mieteinnahmen der österreichischen Immobilienbestände sind zudem Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB) berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2022 haben wir unsere Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsstrategie fortgesetzt. Die nachfolgende Übersicht stellt Details zu Instandhaltung, Modernisierung und Neubau dar.

### Instandhaltung, Modernisierung, Neubau

in Mio. €	H1 2021	H1 2022	Veränderung in %	12M 2021
Aufwendungen für Instandhaltung	163,4	166,8	2,1	332,7
Substanzwahrende Investitionen	127,6	130,7	2,4	333,7
<b>Instandhaltungsleistungen</b>	<b>291,0</b>	<b>297,5</b>	<b>2,2</b>	<b>666,4</b>
Modernisierungsmaßnahmen	349,8	333,6	-4,6	758,6
Neubau (to hold)	227,2	209,3	-7,9	526,6
<b>Modernisierungs- und Neubauleistungen</b>	<b>577,0</b>	<b>542,9</b>	<b>-5,9</b>	<b>1.285,2</b>
Instandhaltungs-/Modernisierungs-/Neubauleistung Deutsche Wohnen	-	260,3	-	234,0
<b>Gesamtsumme Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen</b>	<b>868,0</b>	<b>1.100,7</b>	<b>26,8</b>	<b>2.185,6</b>

Die operativen Kosten im Segment Rental lagen im 1. Halbjahr 2022 mit 199,3 Mio. € um 8,7 % über den Vergleichszahlen des 1. Halbjahres 2021 von 183,3 Mio. €. Dazu haben insbesondere höhere Verwaltungskosten beigetragen. Insgesamt lag das **Adjusted EBITDA Rental** mit 822,6 Mio. €

im Sechsmonatszeitraum 2022 leicht unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 823,8 Mio. €.

### Segment Value-add

Das **Segment Value-add** war geringfügig von der Corona-Pandemie sowie von Kostensteigerungen bedingt durch den

Ukraine-Krieg beeinflusst. Insgesamt lagen die Value-add-Umsätze im Berichtszeitraum 2022 mit 618,6 Mio. € um 11,0% über dem Sechsmonatsvergleichswert 2021 von 557,4 Mio. €. Im Sechsmonatszeitraum 2022 lagen die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden mit 42,2 Mio. € bzw. 51,3% über dem Vergleichswert des Sechsmonatszeitraums 2021 von 27,9 Mio. €. Die konzerninternen Umsätze stiegen von 529,5 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2021 um 8,9% auf 576,4 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2022 an.

Die operativen Kosten im Segment Value-add lagen im Sechsmonatszeitraum 2022 mit 540,1 Mio. € um 12,9% über den Vergleichszahlen des Sechsmonatszeitraums 2021 von 478,2 Mio. €. Dazu trugen insbesondere gestiegene Energiekosten, höhere Baukosten sowie höhere Fremdleistungen bei.

Das **Adjusted EBITDA Value-add** lag mit 78,5 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2022 leicht unter dem Vergleichswert von 79,2 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2021.

### Segment Recurring Sales

Im **Segment Recurring Sales** lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Sechsmonatszeitraum 2022 mit 268,6 Mio. € bzw. 18,1% volumenbedingt mit 1.253 Wohnungsverkäufen (H1 2021: 1.865), davon 951 in Deutschland (H1 2021: 1.527) und 302 in Österreich (H1 2021: 338) unter dem Vergleichswert 2021 von 327,8 Mio. €. Dabei entfielen 190,0 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Deutschland (H1 2021: 253,0 Mio. €) und 78,6 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Österreich (H1 2021: 74,8 Mio. €).

Der Verkehrswert-Step-up lag im 1. Halbjahr 2022 mit 43,7% über dem Vergleichswert von 38,7% im 1. Halbjahr 2021. Dazu haben im Wesentlichen deutlich höhere Step-ups bei Verkäufen in Österreich beigetragen.

Im Segment Recurring Sales lagen die Vertriebskosten im 1. Halbjahr 2022 mit 7,6 Mio. € 3,8% unter dem Vergleichswert im 1. Halbjahr 2021 von 7,9 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA Recurring Sales** lag volumenbedingt trotz verbesserter Marge im 1. Halbjahr 2022 mit 74,1 Mio. € um 11,3% unter dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2021 von 83,5 Mio. €.

Ferner sind im 1. Halbjahr 2022 im Rahmen der Bestandsbereinigung 4.540 Wohneinheiten aus dem Portfolio Non-core Disposals (H1 2021: 319) mit Gesamterlösen in Höhe von

901,1 Mio. € (H1 2021: 29,2 Mio. €) veräußert worden. Darin enthalten ist auch der Paketverkauf Berlin aus dem Vonovia Portfolio. Der Verkehrswert-Step-up bei Non-core Disposals lag mit 4,9% im Berichtszeitraum 2022 unter dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2021 von 38,2%, getrieben durch die geringe Marge im veräußerten Berlin-Portfolio.

### Segment Development

Im Bereich Development to sell wurden im 1. Halbjahr 2022 insgesamt 592 Einheiten fertiggestellt (H1 2021: 452 Einheiten), davon 16 Einheiten in Deutschland (H1 2021: 368 Einheiten) und 576 Einheiten in Österreich (H1 2021: 84 Einheiten). Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell lagen im 1. Halbjahr 2022 bei 358,4 Mio. € (H1 2021: 191,7 Mio. €), davon entfielen 169,0 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (H1 2021: 115,8 Mio. €) und 189,4 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (H1 2021: 75,9 Mio. €). Der Anstieg der Verkaufserlöse in 2022 war im Wesentlichen bedingt durch einen Global Exit (Gäblerstraße). Der resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug im 1. Halbjahr 2022 71,3 Mio. € (H1 2021: 31,5 Mio. €).

Im Bereich Development to hold wurden im 1. Halbjahr 2022 insgesamt 496 Einheiten (H1 2021: 389 Einheiten) fertiggestellt, davon 433 in Deutschland (H1 2021: 297 Einheiten) und 63 in Schweden (H1 2021: 92 Einheiten). Im Bereich Development to hold wurde im Berichtszeitraum 2022 ein Fair Value von 97,1 Mio. € (H1 2021: 64,4 Mio. €) realisiert. Dieser entfiel vollständig auf die Projektentwicklung in Deutschland (H1 2021: 54,1 Mio. €, Schweden H1 2021: 10,3 Mio. €). Der Rohertrag für Development to hold belief sich im Sechsmonatszeitraum 2022 auf 28,9 Mio. € (H1 2021: 18,9 Mio. €).

Die operativen Kosten Development lagen aufgrund erhöhter Projektaufwendungen im 1. Halbjahr 2022 mit 16,2 Mio. € 3,8% über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2021 von 15,6 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA im Segment Development** lag im Berichtszeitraum 2022 bei 85,4 Mio. € (H1 2021: 35,3 Mio. €).

### Segment Deutsche Wohnen

Ende des 1. Halbjahres 2022 war der Wohnungsbestand der Deutsche Wohnen bei einer Leerstandsquote in Höhe von 1,8% nahezu voll vermietet.

Im 1. Halbjahr 2022 erzielte die Deutsche Wohnen Gruppe Segmenterlöse in Höhe von 578,2 Mio. €, davon entfielen im Wesentlichen 382,3 Mio. € auf Mieterlöse und 136,8 Mio. € auf Erlöse aus dem Pflegebereich.

Das **Adjusted EBITDA Deutsche Wohnen** lag im 1. Halbjahr 2022 bei 341,4 Mio. €.

Ende Juni 2022 betrug die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Portfolio Deutsche Wohnen 7,42 € pro m<sup>2</sup>.

Insgesamt wurden im 1. Halbjahr 2022 11.758 Wohneinheiten aus dem Portfolio der Deutsche Wohnen veräußert.

### Group FFO

Im Sechsmonatszeitraum stieg der Group FFO, um 36,3% von 779,8 Mio. € (gemäß neuer Definition 2022 ohne Eliminierung IFRS 16-Effekte) im 1. Halbjahr 2021 auf 1.062,9 Mio. € im 1. Halbjahr 2022 an. Im 1. Halbjahr 2022 trug Deutsche Wohnen mit einem Beitrag in Höhe von 289,9 Mio. € zum Group FFO bei.

Das **Adjusted EBITDA Total** stieg von 1.021,8 Mio. € im 1. Halbjahr 2021 um 37,2% auf 1.402,0 Mio. € im 1. Halbjahr 2022 an.

Die im Adjusted EBITDA Total eliminierten Sondereinflüsse lagen im Berichtszeitraum 2022 bei 7,5 Mio. € gegenüber 91,7 Mio. € im 1. Halbjahr 2021. Dazu haben im Wesentlichen Sondereffekte durch die Pfandverwertung im Zusammenhang mit der Ausleihung an die Adler Group sowie der Wegfall einer Earn-Out-Klausel mit einem positiven Ergebniseffekt beigetragen.

Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

### Sondereinflüsse

in Mio. €	H1 2021	H1 2022	Veränderung in %	12M 2021
Transaktionen*	89,2	-3,9	-	14,1
Personalbezogene Sachverhalte	-0,5	2,1	-	1,6
Geschäftsmodelloptimierung	3,7	7,0	89,2	24,2
Forschung & Entwicklung	2,2	1,5	-31,8	3,6
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	-2,9	0,8	-	-6,4
<b>Summe Sondereinflüsse</b>	<b>91,7</b>	<b>7,5</b>	<b>-91,8</b>	<b>37,1</b>

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

## Überleitungsrechnungen

Das **Finanzergebnis** änderte sich von -266,6 Mio. € im 1. Halbjahr 2021 auf -137,8 Mio. € im 1. Halbjahr 2022. Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO wie folgt ab:

### Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

Mio. €	H1 2021	H1 2022	Veränderung in %	12M 2021
Zinserträge	3,9	35,8	>100	21,5
Zinsaufwendungen	-179,8	-152,5	-15,2	-411,6
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	-90,7	-21,1	-76,7	-164,8
<b>Finanzergebnis*</b>	<b>-266,6</b>	<b>-137,8</b>	<b>-48,3</b>	<b>-554,9</b>
Anpassungen:				
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	90,7	21,1	-76,7	164,8
Effekte aus der Bewertung von Zins- und Währungsderivaten	-8,9	-94,3	>100	-20,4
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	2,0	7,8	>100	22,7
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-12,2	-32,2	>100	-43,3
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	2,0	5,8	>100	9,8
Zinsabgrenzungen/Sonstige Effekte	15,4	-61,7	-	30,9
<b>Zinszahlungssaldo</b>	<b>-177,6</b>	<b>-291,3</b>	<b>64,0</b>	<b>-390,4</b>
Korrektur IFRS 16 Leasing	4,8	5,5	14,6	10,3
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	13,6	5,0	-63,2	15,7
Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern	-0,6	-0,5	-16,7	-1,8
Korrektur Zinsabgrenzungen	-4,0	44,9	-	-31,5
<b>Zinsaufwand FFO</b>	<b>-163,8</b>	<b>-236,4</b>	<b>44,3</b>	<b>-397,7</b>

\* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

Im Sechsmonatszeitraum 2022 lag das **Periodenergebnis** bei 1.796,4 Mio. € (H1 2021: 2.680,1 Mio. €). Es ist wesentlich durch Wertberichtigungen u.a. infolge des Anstiegs der Zinsen und der Inflation beeinflusst. Die Wertberichtigungen aufgrund gestiegener Kapitalkosten entfielen im 2. Quartal 2022 mit 121,0 Mio. € auf Geschäfts- oder Firmenwerte sowie Markenrechte des Pflegebereichs und mit 120,8 Mio. € auf die Beteiligung an der QUARTERBACK Immobilien AG. Die Beteiligung an der Adler Group wurde aufgrund des gesunkenen Aktienkurses um 160,6 Mio. € abgewertet. Gegenläufig wurde das Periodenergebnis durch das Bewertungsergebnis von 3.115,9 Mio. € (H1 2021: 3.698,6 Mio. €) positiv beeinflusst.

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

### Überleitung Periodenergebnis/Group FFO

in Mio. €	H1 2021	H1 2022	Veränderung in %	12M 2021
<b>Periodenergebnis</b>	<b>2.680,1</b>	<b>1.796,4</b>	<b>-33,0</b>	<b>2.830,9</b>
Finanzergebnis*	266,6	137,8	-48,3	554,9
Ertragsteuern	1.411,2	976,6	-30,8	2.651,5
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte)	234,3	1.268,4	>100	3.498,2
Wertminderungen auf nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	-	281,4	-	-
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-3.698,6	-3.115,9	-15,8	-7.393,8
Sondereinflüsse	91,7	7,5	-91,8	37,1
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	21,9	37,9	73,1	-6,0
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-13,6	-5,0	-63,2	-15,7
Sonstiges	-6,7	-25,7	>100	-10,5
Zwischengewinne	16,0	13,7	-14,4	37,8
Rohertag Development to hold	18,9	28,9	52,9	84,9
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>1.021,8</b>	<b>1.402,0</b>	<b>37,2</b>	<b>2.269,3</b>
Zinsaufwand FFO**	-163,8	-236,4	44,3	-397,7
Laufende Ertragsteuern FFO	-43,3	-60,1	38,8	-65,2
Konsolidierung	-34,9	-42,6	22,1	-97,1
<b>Group FFO***</b>	<b>779,8</b>	<b>1.062,9</b>	<b>36,3</b>	<b>1.709,3</b>
<b>Group FFO nach nicht beherrschenden Anteilseignern</b>	<b>769,3</b>	<b>1.021,9</b>	<b>32,8</b>	<b>1.669,3</b>
Group FFO pro Aktie in €***	1,27	1,34	5,5	2,20

\* 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, Vorjahreswerte TERP-adjusted (1,067).



## Vermögenslage

### Konzernbilanzstruktur

	31.12.2021		30.06.2022	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	99.544,5	93,6	101.449,4	95,6
Kurzfristige Vermögenswerte	6.775,8	6,4	4.704,0	4,4
<b>Aktiva</b>	<b>106.320,3</b>	<b>100,0</b>	<b>106.153,4</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	36.545,1	34,4	37.523,0	35,3
Langfristige Schulden	60.713,2	57,1	63.983,8	60,3
Kurzfristige Schulden	9.062,0	8,5	4.646,6	4,4
<b>Passiva</b>	<b>106.320,3</b>	<b>100,0</b>	<b>106.153,4</b>	<b>100,0</b>

Das **Gesamtvermögen** des Konzerns verringerte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2021 von 106.320,3 Mio. € um 166,9 Mio. € auf 106.153,4 Mio. €. Wesentlich beeinflusst ist die Entwicklung des langfristigen Vermögens von der Wertminderung auf Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 1.117,7 Mio. €. Gegenläufig erhöhten sich die Investment Properties um 3.640,3 Mio. €, insbesondere durch die Neubewertung. Der Wert der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen stieg im 1. Quartal 2022 um 253,2 Mio. € an, insbesondere durch den erstmaligen Einbezug der Adler Group als assoziiertes Unternehmen. Vor allem durch die im 2. Quartal 2022 vorgenommenen Wertberichtigungen auf die Beteiligungen an der QUARTERBACK Immobilien AG in Höhe von 120,8 Mio. € und der Adler Group in Höhe von 160,6 Mio. € verringerte er sich jedoch im Vergleich zum 31. Dezember 2021 um insgesamt 33,3 Mio. €. Bevor Vonovia im Wege der Pfandverwertung die Kontrolle über 20,5 % der Aktien an der Adler Group erlangt hat, wurde eine Ausleihung an die Aggregate Holdings Invest S.A. in den langfristigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

Die Entwicklung des kurzfristigen Vermögens ist einerseits durch den Abgang von als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten in Höhe von 2.562,8 Mio. € geprägt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Teile des Portfolios, die an kommunale Berliner Wohnungsunternehmen veräußert wurden. Zum anderen stiegen die flüssigen Mittel von 1.432,8 Mio. € um 136,4 Mio. € auf 1.569,2 Mio. €.

Geschäfts- oder Firmenwerte sowie Markenrechte machten unter Berücksichtigung der weiterhin vorläufigen Kaufpreisallokation aus dem Unternehmenszusammenschluss mit Deutsche Wohnen 1,6 % des Gesamtvermögens aus.

Zum 30. Juni 2022 betrug der **Gross Asset Value (GAV)** des Immobilienvermögens 99.147,6 Mio. €. Dies entspricht 93,4 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 98.225,3 Mio. € oder 92,4 % zum Jahresende 2021.

Das **Eigenkapital** stieg von 36.545,1 Mio. € um 977,9 Mio. € auf 37.523,0 Mio. €, was insbesondere aus dem Periodenergebnis in Höhe von 1.796,4 Mio. € sowie der gegenläufigen Bardividendenausschüttung in Höhe von 672,3 Mio. € resultiert. Ergebnisneutral verringerte sich das Eigenkapital um 74,7 Mio. €, im Wesentlichen durch Abgänge von nicht beherrschenden Anteilen durch Aktienkäufe an der GSW Immobilien AG und den Verkauf von Gesellschaften im Rahmen des sogenannten Berlin Deals sowie durch versicherungsmathematische Gewinne in den Pensionsrückstellungen.

Die **Eigenkapitalquote** beträgt damit 35,3 % im Vergleich zu 34,4 % am Jahresende 2021.

Die **Schulden** verringerten sich von 69.775,2 Mio. € um 1.144,8 Mio. € auf 68.630,4 Mio. €. Die Summe der langfristigen originären Finanzschulden erhöhte sich insbesondere durch eine Schuldscheintransaktion sowie die Begebung von Social Bonds und eines Green Bonds um 2.539,6 Mio. €, während sich gleichzeitig die kurzfristigen originären Finanzschulden um 3.874,4 Mio. € verringerten.

Die latenten Steuerschulden erhöhten sich um 1.025,0 Mio. €, insbesondere als Folge der Neubewertung der Investment Properties.

## Nettovermögen

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

Zum Ende des 1. Halbjahres 2022 lag der EPRA NTA mit 49.770,4 Mio. € um 2,1% über dem Wert zum Jahresende

2021 von 48.748,8 Mio. € (gemäß neuer Definition 2022). Der EPRA NTA pro Aktie entwickelte sich von 62,77 € Ende 2021 auf 62,54 € zum Ende des 1. Halbjahres 2022. Zu berücksichtigen ist, dass durch die Schaffung des neuen Teilportfolios Recurring Sales (MFH) für niedrig rentierliche Bestände die Hinzurechnungen von latenten Steuern gesunken sind, da diese nur für Objekte vorgesehen sind, die langfristig im Bestand gehalten werden sollen.

## Nettovermögensdarstellung (EPRA NTA)

in Mio. €	31.12.2021	30.06.2022	Veränderung in %
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	<b>33.287,1</b>	<b>34.173,7</b>	<b>2,7</b>
Latente Steuern auf Investment Properties*	18.438,4	17.429,8	-5,5
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**	28,6	-43,5	-
Goodwill	-2.766,5	-1.648,8	-40,4
Immaterielle Vermögenswerte	-238,8	-140,8	-41,0
<b>EPRA NTA***</b>	<b>48.748,8</b>	<b>49.770,4</b>	<b>2,1</b>
<b>EPRA NTA pro Aktie in €***</b>	<b>62,77</b>	<b>62,54</b>	<b>-0,4</b>

\* Anteil für Hold-Portfolio.

\*\* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

\*\*\* Basierend auf der neuen Definition für 2022 ohne Hinzurechnung von Erwerbsnebenkosten. 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. Aufgrund der im 1. Halbjahr 2022 weiterhin erkennbaren Marktdynamik hat Vonovia entschieden, eine Neubewertung der 20 deutschen Standorte mit den größten Verkehrswertanteilen durchzuführen. Die Liste der zu bewertenden Standorte wurde ergänzt um drei weitere deutsche Standorte, bei denen eine größere Wertänderung zu beobachten war, sowie um den Standort Wien und die zehn Standorte in Schweden mit den größten Verkehrswertanteilen des schwedischen Portfolios. Insgesamt wurden somit etwa drei Viertel des Portfolios, gemessen am Portfoliowert, neu bewertet. Die Neubewertung führte zu einem Ergebnis aus Bewertung in Höhe von 3.115,9 Mio. € (H1 2021: 3.698,6 Mio. €).

Darüber hinaus sind im Berichtszeitraum im Bau befindliche Gebäude (Neubau/Development to hold) fertiggestellt worden. Hier erfolgt erstmalig mit Fertigstellung der Objekte eine Fair-Value-Bewertung. Daraus resultiert für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2022 ein Bewertungseffekt in Höhe von 28,9 Mio. € (H1 2021: 18,9 Mio. €).

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2021.

## Finanzlage

### Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

### Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	H1 2021	H1 2022
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	692,6	1.039,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.737,6	1.399,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.685,9	-2.298,6
Einfluss von Wechselkursänderungen	-0,6	-4,5
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.640,3	136,4
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang</b>	<b>613,3</b>	<b>1.432,8</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende</b>	<b>2.253,6</b>	<b>1.569,2</b>

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** betrug 1.039,6 Mio. € für die ersten sechs Monate 2022, im Vergleich zu 692,6 Mio. € für die ersten sechs Monate 2021. Hierzu trug insbesondere das durch die Einbeziehung von Deutsche Wohnen verbesserte operative Ergebnis, gemessen in den Adjusted EBITDA-Kennzahlen, bei.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für die ersten sechs Monate 2022 eine Nettoeinzahlung in Höhe von 1.399,9 Mio. €. Dies ist wesentlich geprägt durch die Veräußerung von Wohn- und Gewerbeinheiten an kommunale Berliner Wohnungsgesellschaften im Rahmen der bereits im Jahr 2021 getroffenen Vereinbarung mit dem Land Berlin. In den ersten sechs Monaten 2022 betragen die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties 1.138,5 Mio. € (H1 2021: 718,9 Mio. €). Gegenläufig konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 2.699,4 Mio. € vereinahmt werden (H1 2021: 359,6 Mio. €). Die Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte betragen 77,7 Mio. € in den ersten sechs Monaten 2022 (H1 2021: 3.384,3 Mio. €). Der Vorjahreswert war überwiegend beeinflusst durch den Erwerb der Anteile an der Deutsche Wohnen SE.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 6.361,5 Mio. € (H1 2021: 308,0 Mio. €) sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 5.172,9 Mio. € (H1 2021: 5.780,8 Mio. €). Die Auszahlungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf 44,8 Mio. € (H1 2021: 91,8 Mio. €). Die Zinszahlungen für die ersten sechs Monate 2022 betragen 298,8 Mio. € (H1 2021: 183,0 Mio. €).

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug 136,4 Mio. €.

## **Finanzierung**

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet gemäß Veröffentlichung vom 17. Dezember 2021 unverändert für das Long-Term Issuer Credit Rating auf **BBB+** mit einem nun von stabil auf positiv angehobenen Ausblick und für das Short-Term Issuer Credit Rating auf A-2. Im Gleichklang dazu lautet die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen **BBB+**.

Von der Rating-Agentur Scope hat Vonovia ein A- Investment-Grade-Rating erhalten, welches zuletzt mit Veröffentlichung vom 8. Juli 2022 bestätigt wurde.

Ferner hat Vonovia erstmalig am 31. Mai 2021 von der Rating-Agentur Moody's ein A3 Long-Term-Issuer Rating mit stabilem Ausblick erhalten.

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 18. März 2022 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 2022 insgesamt ein Volumen in Höhe von 26,2 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 26,0 Mrd. € unter dem EMTN-Programm. Darüber hinaus wurden weitere 1,7 Mrd. € an Anleihen von Deutsche Wohnen übernommen.

Am 18. Januar 2022 hat die Vonovia SE ein Commercial Paper in Höhe von 500,0 Mio. € aufgenommen, das mit einer Laufzeit von drei Monaten ausgestaltet ist. Dieses wurde am 21. April 2022 vollständig zurückgeführt.

Im Januar 2022 erfolgte die planmäßige Rückzahlung einer im Jahr 2017 begebenen Anleihe in Höhe von 500,0 Mio. €.

Deutsche Wohnen hat im Januar 2022 Unternehmensanleihen in Höhe von 150,0 Mio. € sowie eine Inhaberschuldverschreibung über 100,0 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

Darüber hinaus wurde im Februar 2022 eine Unternehmensanleihe in Höhe von 76,3 Mio. € außerplanmäßig getilgt.

Die Vonovia SE hat am 16. Februar 2022 Schuldscheindarlehen in Höhe von 1.010,0 Mio. € mit Laufzeiten von 5 bis 30 Jahren und einer durchschnittlichen Verzinsung von 1,13 % herausgegeben.

Am 25. Februar 2022 hat Vonovia eine besicherte Finanzierung über 175,0 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit mit der Landesbank Baden-Württemberg abgeschlossen.

Am 25. Februar 2022 hat die Caixabank S.A. der Vonovia SE einen unbesicherten Kredit über 142,0 Mio. € mit 5-jähriger Laufzeit zur Verfügung gestellt.

Die Vonovia SE hat am 25. Februar 2022 einen unbesicherten Kredit über 250,0 Mio. € mit 7-jähriger Laufzeit mit der DZ Bank AG abgeschlossen.

Zum 1. März 2022 wurde die im Rahmen der Akquisition der Deutsche Wohnen aufgenommene Brückenfinanzierung vollständig zurückgeführt.

Am 21. März 2022 hat die Vonovia SE zwei Social Bonds über insgesamt 1.650,0 Mio. € mit Laufzeiten von 3,85 und 6,25 Jahren sowie einen Green Bond über 850,0 Mio. € mit einer

Laufzeit von 10 Jahren platziert. Die Anleihen mit einem Gesamtvolumen von 2.500,0 Mio. € werden mit 1,375%, 1,875% sowie 2,375% verzinst.

Am 30. März 2022 hat Vonovia zwei SEK-Bonds über 1.250,0 Mio. SEK mit Laufzeiten von 2 und 5 Jahren ausgegeben, die am 8. April 2022 zur Auszahlung kamen und variabel verzinst sind.

Vonovia hat am 1. April 2022 eine besicherte Finanzierung über 175,0 Mio. € mit der Berlin Hyp bei 10-jähriger Laufzeit abgeschlossen.

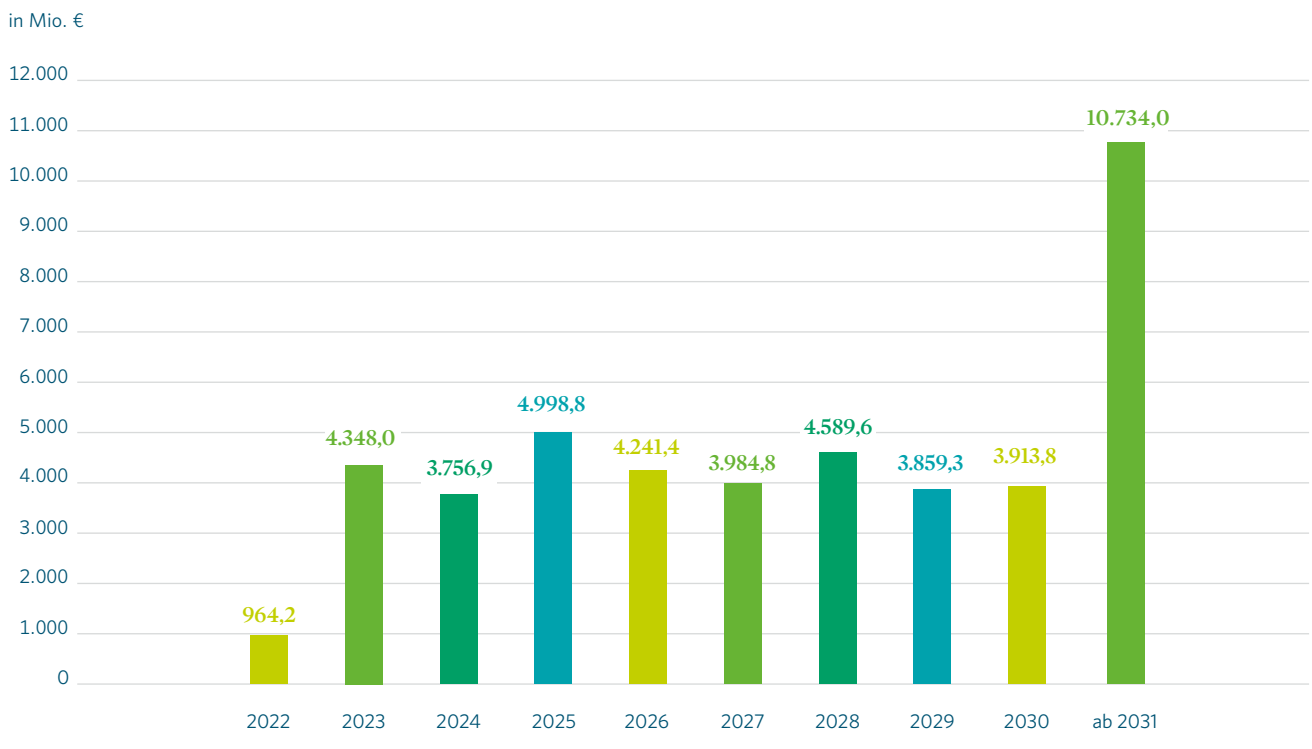
Am 12. April 2022 hat Vonovia eine besicherte Finanzierung über 150,0 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit mit der Bayern LB abgeschlossen.

Im Mai 2022 erfolgte die vorzeitige Rückzahlung einer im Juli 2022 fällig werdenden Anleihe über 500,0 Mio. € aus dem Jahr 2014.

Im Juni 2022 wurde eine Anleihe aus dem Jahr 2016 über 500,0 Mio. € planmäßig zurückgezahlt.

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 30. Juni 2022 wie folgt dar:

### Fälligkeitsstruktur am 30.06.2022 (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. €	31.12.2021	30.06.2022	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	47.229,5	45.709,2	-3,2
Fremdwährungseffekte	-36,1	-56,3	56,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1.932,4	-2.169,2	12,3
<b>Net Debt</b>	<b>45.261,0</b>	<b>43.483,7</b>	<b>-3,9</b>
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-69,9	11,4	-
<b>Bereinigtes Net Debt</b>	<b>45.191,1</b>	<b>43.495,1</b>	<b>-3,8</b>
<b>Verkehrswert des Immobilienbestands</b>	<b>97.845,3</b>	<b>98.811,2</b>	<b>1,0</b>
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	1.042,1	845,5	-18,9
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	876,0	840,8	-4,0
<b>Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands</b>	<b>99.763,4</b>	<b>100.497,5</b>	<b>0,7</b>
<b>LTV</b>	<b>45,3 %</b>	<b>43,3 %</b>	<b>-2,0 pp</b>

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtstichtag eingehalten.

in Mio. €	31.12.2021	30.06.2022	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	47.229,5	45.709,2	-3,2
<b>Summe Aktiva</b>	<b>106.320,3</b>	<b>106.153,4</b>	<b>-0,2</b>
<b>LTV Bond Covenants</b>	<b>44,4 %</b>	<b>43,1 %</b>	<b>-1,3 pp</b>

# Chancen und Risiken

Zusätzlich zu den im zusammengefassten Lagebericht des Geschäftsjahres 2021 dargestellten Chancen und Risiken gab es zum 1. Halbjahr 2022 im Wesentlichen Änderungen in der Beurteilung der Gesamtrisikoposition bedingt durch den Ukraine-Krieg und den daraus resultierenden Folgen, wie Rohstoffpreisentwicklung, steigende Zinsen und steigende Inflation.

Die Anzahl der Gesamtrisiken ging von 108 zum Jahresende 2021 auf 106 zum 1. Halbjahr 2022 zurück.

Die Anzahl gelber Risiken stieg von 6 auf 9.

Das gelbe Risiko „Ungünstige Zinsentwicklung“ wurde von der ursprünglichen potenziellen Nettoschadenshöhe von 100–250 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5–39% auf eine potenzielle Nettoschadenshöhe von 250–500 Mio. € und eine Eintrittswahrscheinlichkeit von 40–59% hochgestuft.

Neu als gelbes Risiko wurde das Risiko „Steigende Energiekosten“ mit einer potenziellen Nettoschadenshöhe von 5–25 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von >95% erfasst.

Die Risiken „Steigerung Baukosten“ sowie das „Konjunkturrisiko“ wurden von grün auf gelb hochgestuft.

Das Risiko „Steigerung Baukosten“ blieb bei der ursprünglichen potenziellen Nettoschadenshöhe von 25–100 Mio. € und wechselte bei der Eintrittswahrscheinlichkeit von 5–39% auf eine Eintrittswahrscheinlichkeit von >95%.

Das „Konjunkturrisiko“ blieb bei der ursprünglichen potenziellen Nettoschadenshöhe von 25–100 Mio. € und wechselte bei der Eintrittswahrscheinlichkeit von 5–39% auf eine Eintrittswahrscheinlichkeit von 40–59%.

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



# Geschäftsausblick

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2022 wurde in Übereinstimmung mit den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt. In der aktuellen Prognose berücksichtigen wir keine größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen.

Unsere Prognose für 2022 basiert auf der für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung sowie mögliche Chancen und Risiken sowie potenzielle Auswirkungen der Corona-Pandemie und, soweit abschätzbar, potenzielle Auswirkungen des Ukraine-Kriegs berücksichtigt. Die Prognose bezieht ferner die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein. Diese sind in den Kapiteln „Grundlagen des Konzerns“ und „Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche“ im Konzernlagebericht 2021 beschrieben.

Bedingt durch den Ukraine-Krieg zeichnen sich erste Auswirkungen auf die Weltmärkte ab. Wir gehen davon aus, dass sich für Vonovia und unsere Kunden 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 weitere Preissteigerungen auf den Baustoffmärkten, die sich auch auf unsere Bauprojekte auswirken werden. Soweit es im Rahmen der gesetzlichen Regelungen möglich ist, werden wir diese Preissteigerungen im Zuge unserer Modernisierungen auch an die Mieter weitergeben. Steigende Zinsen und steigende Inflation führen aktuell zu einer erhöhten Volatilität an den Eigen- und Fremdkapitalmärkten, u.a. begründet oder verstärkt durch den Ukraine-Krieg. Die gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung wird

deshalb einer fortlaufenden Beurteilung unterzogen. Vor diesem Hintergrund werden die Investitionsentscheidungen hinsichtlich ihrer Rendite einer Neubeurteilung unterzogen, was insbesondere die Klassifizierung von Developmentprojekten als to hold oder to sell, aber auch andere Verkaufentscheidungen von Immobilienbeständen sowie die Umsetzung von Modernisierungsentscheidungen umfasst.

Für 2022 erwarten wir eine weitere Steigerung der Segmenterlöse. Wir beobachten derzeit ferner eine stabile Nachfrage nach Mietwohnungen und keine negativen Effekte auf die Verkehrswerte.

Weiterhin erwarten wir einen deutlichen Anstieg des Adjusted EBITDA Total sowie des Group FFO, insbesondere bedingt durch den Zugang der Deutsche Wohnen.

Für 2022 erwarten wir einen leichten Anstieg des EPRA NTA pro Aktie ohne Berücksichtigung weiterer marktbedingter Wertveränderungen.

Die positive Entwicklung des Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) wird mit der aktuellen Prognose weiterhin bestätigt. Wir erwarten, dass sich das hohe Niveau der Kundenzufriedenheit fortsetzt. Die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Intensität gestaltet sich besser als erwartet.

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

	Ist 2021	Prognose 2022	Prognose 2022 Quartalsmitteilung Q1 2022	Prognose 2022 Zwischenbericht H1 2022
Segmenterlöse Total	5,2 Mrd. €	6,2-6,4 Mrd. €	6,2-6,4 Mrd. €	6,2-6,4 Mrd. €
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>2.269,3 Mio. €</b>	<b>2,75-2,85 Mrd. €</b>	<b>2,75-2,85 Mrd. €</b>	<b>2,75-2,85 Mrd. €</b>
<b>Group FFO*</b>	<b>1.709,3 Mio. €</b>	<b>2,0-2,1 Mrd. €</b>	<b>2,0-2,1 Mrd. €</b>	<b>2,0-2,1 Mrd. €</b>
Group FFO pro Aktie*	2,20 €	ausgesetzt	ausgesetzt	ausgesetzt
<b>EPRA NTA pro Aktie**</b>	<b>62,77 €</b>	<b>ausgesetzt</b>	<b>ausgesetzt</b>	<b>ausgesetzt</b>
<b>Nachhaltigkeits- Performance-Index***</b>	<b>109%</b>	<b>-100%</b>	<b>-100%</b>	<b>-100%</b>
Mieteinnahmen Rental/Deutsche Wohnen	2.568,7 Mio. €	3,1-3,2 Mrd. €	3,1-3,2 Mrd. €	3,1-3,2 Mrd. €
Organische Mietsteigerung	3,8%	Steigerung um -3,3%	Steigerung um mindestens 3,3%	Steigerung um mindestens 3,3%
Modernisierung/Bestands- investitionen****	758,6 Mio. €	1,1-1,3 Mrd. €	1,0-1,1 Mrd. €	1,0-1,1 Mrd. €
Neubau/Nachverdichtung****	639,7 Mio. €	1,0-1,2 Mrd. €	0,3-0,4 Mrd. €	0,3-0,4 Mrd. €
Anzahl verkaufter Einheiten Recurring Sales/Deutsche Wohnen core	2.748	-3.000	-3.300	-3.300
Verkehrswert Step-up Recurring Sales/Deutsche Wohnen core	38,8%	-30%	-30%	-30%

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

\*\* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien, ohne Hinzurechnung von Erwerbsnebenkosten.

\*\*\* Exklusive Deutsche Wohnen.

\*\*\*\*Vorheriger Ausweis in der Kennzahl Modernisierung und Neubau.

Bochum, den 27. Juli 2022

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.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2022	01.04.- 30.06.2021	01.04.- 30.06.2022
Erlöse aus der Vermietung		1.569,9	2.171,7	787,3	1.095,7
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		37,9	207,5	18,6	108,1
<b>Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	B5	<b>1.607,8</b>	<b>2.379,2</b>	<b>805,9</b>	<b>1.203,8</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		356,9	2.905,1	155,2	236,7
Buchwert der veräußerten Immobilien		-310,8	-2.863,2	-127,4	-221,9
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.		31,5	38,3	15,5	24,3
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	B6	<b>77,6</b>	<b>80,2</b>	<b>43,3</b>	<b>39,1</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten		191,7	380,5	107,5	127,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-160,2	-305,3	-88,8	-102,4
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten</b>	B7	<b>31,5</b>	<b>75,2</b>	<b>18,7</b>	<b>24,6</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B8	3.698,6	3.115,9	3.696,2	2.711,1
Aktivierte Eigenleistungen		312,2	315,4	167,6	168,0
Materialaufwand	B9	-721,8	-1.033,8	-368,6	-540,9
Personalaufwand		-305,0	-423,2	-153,2	-204,8
Abschreibungen und Wertminderungen*		-234,3	-1.268,4	-213,1	-154,4
Sonstige betriebliche Erträge	B17	65,6	104,9	34,2	42,5
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-8,2	-17,5	-4,9	-5,9
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten		-0,9	2,1	-0,9	1,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-189,5	-150,6	-137,4	-77,1
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen		0,2	-285,3	0,1	-286,3
Zinserträge	B10	3,9	35,8	1,7	14,3
Zinsaufwendungen	B11	-179,8	-152,5	-100,8	-92,6
Sonstiges Finanzergebnis	B12	-66,6	-4,4	-71,9	-14,8
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>4.091,3</b>	<b>2.773,0</b>	<b>3.716,9</b>	<b>2.827,7</b>
Ertragsteuern		-1.411,2	-976,6	-1.283,8	-1.002,2
<b>Periodenergebnis</b>		<b>2.680,1</b>	<b>1.796,4</b>	<b>2.433,1</b>	<b>1.825,5</b>
davon entfallen auf:					
Anteilseigner von Vonovia		2.606,7	1.641,8	2.372,0	1.706,5
Hybridkapitalgeber von Vonovia		14,8	-	7,4	-
Nicht beherrschende Anteilseigner		58,6	154,6	53,7	119,0
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €</b>		<b>4,30</b>	<b>2,30</b>	<b>3,90</b>	<b>2,33</b>

\* Ohne Wertberichtigungen auf in den Investment Properties ausgewiesene Immobilienbestände.

# Konzern- Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2022	01.04.- 30.06.2021	01.04.- 30.06.2022
<b>Periodenergebnis</b>	2.680,1	1.796,4	2.433,1	1.825,5
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	13,1	44,3	-2,6	27,5
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-3,9	-13,5	0,9	-8,5
Realisierte Gewinne/Verluste	1,8	-12,5	7,6	-11,6
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	1,0	5,5	-1,7	4,4
<b>Ergebnis aus Cashflow Hedges</b>	<b>12,0</b>	<b>23,8</b>	<b>4,2</b>	<b>11,8</b>
Änderungen der Periode	-38,0	-242,7	65,7	-198,9
Steuereffekt	5,0	16,1	-8,0	-
<b>Ergebnis aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung</b>	<b>-33,0</b>	<b>-226,6</b>	<b>57,7</b>	<b>-198,9</b>
<b>Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	<b>-21,0</b>	<b>-202,8</b>	<b>61,9</b>	<b>-187,1</b>
Änderungen der Periode	61,9	-2,2	62,5	-2,2
Steuern auf Änderungen der Periode	-0,9	0,4	-1,0	0,3
<b>Ergebnis der EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis</b>	<b>61,0</b>	<b>-1,8</b>	<b>61,5</b>	<b>-1,9</b>
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	39,3	197,7	-	120,6
Steuereffekt	-13,0	-64,1	-	-44,6
<b>Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen</b>	<b>26,3</b>	<b>133,6</b>	<b>-</b>	<b>76,0</b>
<b>Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	<b>87,3</b>	<b>131,8</b>	<b>61,5</b>	<b>74,1</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>66,3</b>	<b>-71,0</b>	<b>123,4</b>	<b>-113,0</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>2.746,4</b>	<b>1.725,4</b>	<b>2.556,5</b>	<b>1.712,5</b>
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Vonovia	2.672,7	1.565,8	2.495,4	1.591,3
Hybridkapitalgeber von Vonovia	14,8	-	7,4	-
Nicht beherrschende Anteilseigner	58,9	159,6	53,7	121,2

# Konzernbilanz

## Aktiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2021	30.06.2022
Immaterielle Vermögenswerte	D14	3.005,3	1.789,6
Sachanlagen		654,1	639,5
Investment Properties	D15	94.100,1	97.740,4
Finanzielle Vermögenswerte	D16	1.016,7	577,4
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	D17	548,9	515,6
Sonstige Vermögenswerte		199,6	167,1
Latente Steueransprüche		19,8	19,8
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>99.544,5</b>	<b>101.449,4</b>
Vorräte		16,4	22,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		449,9	400,1
Finanzielle Vermögenswerte	D16	1.063,3	1.488,6
Sonstige Vermögenswerte		220,9	298,2
Laufende Ertragsteueransprüche		201,9	244,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		1.432,8	1.569,2
Immobilienvorräte		671,2	524,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D18	2.719,4	156,6
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>6.775,8</b>	<b>4.704,0</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>106.320,3</b>	<b>106.153,4</b>

## Passiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2021	30.06.2022
Gezeichnetes Kapital		776,6	795,8
Kapitalrücklage		15.458,4	16.053,4
Gewinnrücklagen		16.925,9	17.402,9
Sonstige Rücklagen		126,2	-78,4
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>		<b>33.287,1</b>	<b>34.173,7</b>
Nicht beherrschende Anteile		3.258,0	3.349,3
<b>Eigenkapital</b>	D19	<b>36.545,1</b>	<b>37.523,0</b>
Rückstellungen		866,3	648,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5,4	0,2
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	D20	40.171,9	42.711,5
Derivate		66,2	7,7
Verbindlichkeiten aus Leasing	D21	634,9	609,7
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		224,5	223,3
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung		44,9	46,1
Sonstige Verbindlichkeiten		5,2	18,3
Latente Steuerschulden		18.693,9	19.718,9
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>60.713,2</b>	<b>63.983,8</b>
Rückstellungen		727,2	697,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		444,4	330,7
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	D20	6.857,1	2.982,7
Derivate		266,0	286,2
Verbindlichkeiten aus Leasing	D21	44,2	43,2
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		16,0	15,5
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung		112,6	110,0
Sonstige Verbindlichkeiten		228,8	150,6
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		365,7	29,9
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>9.062,0</b>	<b>4.646,6</b>
<b>Schulden</b>		<b>69.775,2</b>	<b>68.630,4</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>106.320,3</b>	<b>106.153,4</b>

# Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2022
Periodenergebnis		2.680,1	1.796,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B8	-3.698,6	-3.115,9
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	B7	-31,5	-38,3
Abschreibungen und Wertminderungen		234,3	1.268,4
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	B10/B11/B12	266,6	137,9
Ertragsteuern		1.411,2	976,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	B7	-46,1	-41,9
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		0,3	-0,2
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-3,4	268,2
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		-52,1	-92,9
Ertragsteuerzahlungen		-68,2	-118,7
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>		<b>692,6</b>	<b>1.039,6</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		359,6	2.699,4
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten		0,5	9,7
Einzahlungen aus der Veräußerung von anderen finanziellen Vermögenswerten		-	1.199,6
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	D15	-718,9	-1.138,5
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte		-3.384,3	-77,7
Auszahlungen für den Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten		-	-1.300,0
Zinseinzahlungen		5,5	7,4
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-3.737,6</b>	<b>1.399,9</b>



in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2022
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE und nicht beherrschende Anteilseigner	E19	-493,0	-691,1
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	E20	5.780,8	5.172,9
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	E20	-308,0	-6.361,5
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	E21	-12,0	-23,1
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	E20	-88,2	-36,1
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten		-3,6	-8,7
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Abgang von nicht beherrschenden Anteilen		-7,1	-52,2
Zinsauszahlungen		-183,0	-298,8
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>4.685,9</b>	<b>-2.298,6</b>
Einfluss von Wechselkursänderungen auf die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-0,6	-4,5
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>		<b>1.640,3</b>	<b>136,4</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		613,3	1.432,8
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende*</b>		<b>2.253,6</b>	<b>1.569,2</b>

\* Enthält als Zahlungsmitteläquivalente eingestufte kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens von 449,9 Mio. € (30.06.2021: 1.549,8 Mio. €) und insgesamt Beträge mit Verfügungsbeschränkungen in Höhe von 74,5 Mio. € (30.06.2021: 69,1 Mio. €).

# Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Cashflow Hedges	Sonstige Rücklagen
					EK-Instrumente zum beizule- genden Zeitwert im sonstigen Ergebnis
<b>Stand 1. Januar 2022</b>	776,6	15.458,4	16.925,9	-11,9	80,7
<b>Periodenergebnis</b>			1.641,8		
Änderungen der Periode			128,6	30,8	-1,8
Ergebniswirksame Reklassifizierung				-7,0	
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			128,6	23,8	-1,8
<b>Gesamtergebnis</b>			1.770,4	23,8	-1,8
Kapitalerhöhung	19,2				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		597,6			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-0,4			
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-1.289,2		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		-2,2	-4,2		
<b>Stand 30. Juni 2022</b>	<b>795,8</b>	<b>16.053,4</b>	<b>17.402,9</b>	<b>11,9</b>	<b>78,9</b>
<b>Stand 1. Januar 2021</b>	565,9	9.037,9	13.368,2	-32,9	50,0
<b>Periodenergebnis</b>			2.606,7		
Änderungen der Periode			26,0	9,2	61,0
Ergebniswirksame Reklassifizierung				2,8	
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			26,0	12,0	61,0
<b>Gesamtergebnis</b>			2.632,7	12,0	61,0
Kapitalerhöhung	9,4				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		460,9			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-0,4			
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-956,3		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		-2,1	1,6		
<b>Stand 30. Juni 2021</b>	<b>575,3</b>	<b>9.496,3</b>	<b>15.046,2</b>	<b>-20,9</b>	<b>111,0</b>

Unterschieds- betrag aus Währungs- umrechnung	Summe	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	Eigenkapital der Hybridkapitalgeber von Vonovia	Eigenkapital der Anteilseigner und der Hybridkapital- geber von Vonovia	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
57,4	126,2	33.287,1		33.287,1	3.258,0	36.545,1
		1.641,8		1.641,8	154,6	1.796,4
-226,6	-197,6	-69,0		-69,0	5,0	-64,0
	-7,0	-7,0		-7,0		-7,0
-226,6	-204,6	-76,0		-76,0	5,0	-71,0
-226,6	-204,6	1.565,8		1.565,8	159,6	1.725,4
		19,2		19,2		19,2
		597,6		597,6		597,6
		-0,4		-0,4		-0,4
		-1.289,2		-1.289,2		-1.289,2
		-6,4		-6,4	-68,3	-74,7
<b>-169,2</b>	<b>-78,4</b>	<b>34.173,7</b>		<b>34.173,7</b>	<b>3.349,3</b>	<b>37.523,0</b>
154,8	171,9	23.143,9	1.001,6	24.145,5	686,3	24.831,8
		2.606,7	14,8	2.621,5	58,6	2.680,1
-33,0	37,2	63,2		63,2	0,3	63,5
	2,8	2,8		2,8		2,8
-33,0	40,0	66,0		66,0	0,3	66,3
-33,0	40,0	2.672,7	14,8	2.687,5	58,9	2.746,4
		9,4		9,4		9,4
		460,9		460,9		460,9
		-0,4		-0,4		-0,4
		-956,3		-956,3		-956,3
		-0,5	5,0	4,5	-20,7	-16,2
<b>121,8</b>	<b>211,9</b>	<b>25.329,7</b>	<b>1.021,4</b>	<b>26.351,1</b>	<b>724,5</b>	<b>27.075,6</b>

# 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 2022 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 2022 ein gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 verkürzter Berichtsumfang gewählt.

### 2 Unternehmenszusammenschlüsse

#### Akquisition der Deutsche Wohnen SE

Die Gesamtzahl der stimmberechtigten Aktien, die Vonovia an der Deutsche Wohnen SE zum 30. Juni 2022 hält, beläuft sich auf 347.728.483 Aktien. Davon wurden insgesamt 198.463.161 Aktien im Rahmen des Übernahmeangebots angedient, 141.468.495 Aktien über Ankäufe am Markt oder Einzelverträge erworben, 7.796.827 Aktien sind durch Umwandlung von erworbenen Wandelschuldverschreibungen zugegangen. Dies entspricht zum 30. Juni 2022 einem Anteil von 87,60 % des stimmberechtigten Grundkapitals. Die Deutsche Wohnen SE hält darüber hinaus weitere 3.362.003 Aktien als eigene Aktien im Bestand.

Im Rahmen der vorläufigen Kaufpreisallokation setzt sich die Gesamtgegenleistung des Unternehmenserwerbs wie folgt zusammen:

in Mrd. €	
Fair Value der bis 30. September 2021 gehaltenen Anteile	7,5
Barkaufpreiskomponente für angediente Anteile	10,5
<b>Gesamtgegenleistung</b>	<b>18,0</b>

Die Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (PPA) der Deutsche Wohnen-Gruppe zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf den Abschlusszahlen der Deutsche Wohnen-Gruppe zum 30. September 2021 sowie bekannten notwendigen Anpassungen auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden. Hierbei konnte zum Aufstellungszeitpunkt nur eine vorläufige Allokation vorgenommen werden.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt weisen die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Vermögenswerte und Schulden die folgenden vorläufigen beizulegenden Zeitwerte auf. Dabei erfolgten im Vergleich zur Darstellung zum 31. Dezember 2021 keine Veränderungen.

in Mrd. €	
Investment Properties	28,2
Finanzielle Vermögenswerte	1,0
Liquide Mittel	0,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2,2
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	1,4
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>33,6</b>
Rückstellungen	0,5
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	11,2
Latente Steuerschulden	5,4
Nicht beherrschende Anteile	0,5
Sonstige Passiva zu Zeitwerten	0,7
<b>Summe Schulden</b>	<b>18,3</b>
<b>Nettovermögen zu Zeitwerten</b>	<b>15,3</b>
Gesamtgegenleistung	18,0
Nicht beherrschende Anteile	2,0
<b>Goodwill</b>	<b>4,7</b>

Die nicht beherrschenden Anteile werden auf der Basis des Anteils an den erfassten Vermögenswerten und Schulden von der Deutsche Wohnen SE berücksichtigt.

Der Goodwill repräsentiert Synergien u. a. aus der künftigen Integration der Deutsche Wohnen-Gruppe, insbesondere durch eine gemeinsame Verwaltung und Bewirtschaftung der jeweiligen Wohneinheiten. Eine Allokation des Geschäfts- oder Firmenwerts auf eine oder mehrere zahlungsmittelgenerierende Einheiten erfolgte aufgrund der noch vorläufigen Allokation der Gegenleistung auf die Vermögenswerte und Schulden nur vorläufig.

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Deutsche Wohnen-Gruppe zu den Erlösen mit 2.504,7 Mio. € sowie zum Periodenergebnis mit 674,2 Mio. € beigetragen. Hierin sind 136,8 Mio. € Erlöse aus den Geschäftsfeldern Pflege und Betreutes Wohnen enthalten.

Im Geschäftsjahr 2022 sind in Bezug auf die Akquisition der Deutsche Wohnen-Gruppe keine Transaktionskosten erfolgswirksam erfasst worden.

Für eine detaillierte Darstellung der Effekte im Geschäftsjahr 2021 siehe Kapitel (A) Grundlagen des Konzernabschlusses im veröffentlichten Geschäftsbericht 2021 von Vonovia.

### 3 Währungsumrechnung

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

Basis: 1 €	Stichtagskurs		Periodendurchschnitt	
	31.12.2021	30.06.2022	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2022
SEK - Schwedische Krone	10,25	10,73	10,13	10,48
USD - US-Dollar	1,13	1,04	1,21	1,09

### 4 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2021 zugrunde lagen. In der Berichtsperiode ergaben sich keine Saison- und Konjunkturlaufende Finanzierungsmassnahmen hat es in der Berichtsperiode nicht gegeben.

Innerhalb der Berichtsperiode ist durch den Krieg in der Ukraine sowie der Inflationsentwicklung ein deutlicher Anstieg des Zinsniveaus erkennbar. Die beobachtbare Erhöhung des Zinsniveaus führte in der Berichtsperiode zur

Notwendigkeit eines anlassbezogenen Werthaltigkeitstests des Geschäfts- und Firmenwerts. Auswirkungen auf laufende Finanzierungsmassnahmen hat es in der Berichtsperiode nicht gegeben.

Das operative Geschäft verlief plangemäß stabil. Dabei waren moderate Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und der Corona-Pandemie in einzelnen Bereichen spürbar. Diese Auswirkungen zeigten sich vor allem bei der Rohstoffbeschaffung und den Energiekosten.

Die seit dem 1. Januar 2022 neu anzuwendenden Standards und Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

## Abschnitt (B): Periodenerfolg

Die Vorjahreszahlen sind aufgrund der Akquisition der Deutsche Wohnen-Gruppe zum 30. September 2021 nur bedingt vergleichbar.

### 5 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2022
Mieteinnahmen	1.171,7	1.573,0
Betriebskosten	398,2	598,7
<b>Erlöse aus der Vermietung</b>	<b>1.569,9</b>	<b>2.171,7</b>
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	37,9	207,5
	<b>1.607,8</b>	<b>2.379,2</b>

Die anderen Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung umfassen Erlöse aus dem Geschäftsfeld Pflege und Betreuung Wohnen in Höhe von 136,8 Mio. € (1. Halbjahr 2021: - Mio. €).

### 6 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2022
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	146,5	103,3
Buchwert der veräußerten Investment Properties	-100,4	-66,5
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties</b>	<b>46,1</b>	<b>36,8</b>
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	210,4	2.801,8
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-210,4	-2.796,7
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	31,5	38,3
<b>Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien</b>	<b>31,5</b>	<b>43,4</b>
	<b>77,6</b>	<b>80,2</b>

Die Wertanpassung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, für die ein Kaufvertrag geschlossen wurde, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zum 30. Juni 2022 zu einem positiven Ergebnis von 38,3 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 31,5 Mio. €). Der Anstieg des Ergebnisses 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 (siehe weitere Erläute-

rungen im Kapitel [D18] Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden).

### 7 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten in Höhe von 380,5 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 191,7 Mio. €) setzen sich zusammen aus 234,8 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 187,0 Mio. €) zeitraumbezogenen Erlösen sowie 145,7 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 4,7 Mio. €) zeitpunktbezogenen Erlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten. Der Anstieg zum Vorjahr resultiert aus dem insgesamt gesteigerten Projektvolumen sowie dem Nutzen- und Lastenwechsel eines Projektes im Zuge der Veräußerung an einen Einzelinvestor (Global Exit).

### 8 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die Bewertung der Investment Properties führte zum 30. Juni 2022 zu einem positiven Ergebnis in Höhe von 3.115,9 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 3.698,6 Mio. €; siehe Erläuterungen Kapitel [D15] Investment Properties). Hierin enthalten sind -5,7 Mio. € (1. Halbjahr 2021: -1,6 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 2022 ein Bewertungseffekt in Höhe von 28,9 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 18,9 Mio. €).

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties wird auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2021 verwiesen.

### 9 Materialaufwand

in Mio. €	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2022
Aufwendungen für Betriebskosten	388,0	618,7
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	275,6	337,9
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	58,2	77,2
	<b>721,8</b>	<b>1.033,8</b>

## 10 Zinserträge

in Mio. €	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2022
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,9	24,8
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3,0	11,0
	<b>3,9</b>	<b>35,8</b>

Der Anstieg der Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus Ausleihungen an die QUARTERBACK-Gruppe.

## 11 Zinsaufwendungen

in Mio. €	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2022
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	179,7	253,7
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	9,5	12,1
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-12,2	-32,2
Effekte aus der Bewertung von Swaps	-8,9	-94,3
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungsinsen	2,0	7,8
Zinsanteil Zuführung Rückstellungen	2,2	8,1
Zinsaufwand Leasing	7,6	8,5
Sonstige Finanzaufwendungen	-0,1	-11,2
	<b>179,8</b>	<b>152,5</b>

Die Veränderung der Bewertung von Swaps resultiert aus dem Anstieg der am Markt beobachtbaren Swap-Zinssätze, welche der Bewertung zugrunde liegen.

## 12 Sonstiges Finanzergebnis

in Mio. €	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2022
Beteiligungsergebnis	24,1	16,7
Transaktionskosten	-69,1	-0,8
Bewertung von Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	-19,7	-20,2
Übriges sonstiges Finanzergebnis	-1,9	-0,1
	<b>-66,6</b>	<b>-4,4</b>

Das Beteiligungsergebnis beinhaltet Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen in Höhe von 5,0 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 13,6 Mio. €). Darüber hinaus sind Finanzerträge aus der Vereinnahmung von Gewinnen aus der Beteiligung an der AVW GmbH & Co. KG, Hamburg, in Höhe von 11,7 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 10,5 Mio. €) für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr enthalten.

## Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage

### 13 Segmentberichterstattung

Die Segmentinformationen stellten sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Deutsche Wohnen	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
<b>01.01.-30.06.2022</b>									
<b>Segmenterlöse</b>	<b>1.188,7</b>	<b>618,6</b>	<b>268,6</b>	<b>456,9</b>	<b>578,2</b>	<b>3.111,0</b>	<b>3.225,8</b>	<b>-672,0</b>	<b>5.664,8</b>
davon externe Erlöse	1.188,7	42,2	268,6	359,8	566,0	2.425,3	3.225,8	13,7	5.664,8
davon interne Erlöse		576,4		97,1	12,2	685,7	-	-685,7	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-233,0		-3,6	-236,6	-2.626,6		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			46,1			46,1	30,1		
Aufwendungen für Instandhaltung	-166,8				-51,3	-218,1			
Herstellkosten Development to sell				-287,1	-18,2	-305,3			
Herstellkosten Development to hold**				-68,2		-68,2		68,2	
Operative Kosten	-199,3	-540,1	-7,6	-16,2	-163,7	-926,9	15,0	561,3	
Betriebskosten							-618,7		
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>822,6</b>	<b>78,5</b>	<b>74,1</b>	<b>85,4</b>	<b>341,4</b>	<b>1.402,0</b>	<b>25,6</b>	<b>-42,5</b>	<b>1.385,1</b>
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									-1.268,4
Wertminderungen auf at equity bilanzierte Finanzanlagen									-281,4
Erträge aus übrigen Beteiligungen									-16,7
Zinserträge									35,8
Zinsaufwendungen									-152,5
Übriges Finanzergebnis									-4,4
<b>EBT</b>									<b>2.773,0</b>
<b>Ertragsteuern</b>									<b>-976,6</b>
<b>Periodenergebnis</b>									<b>1.796,4</b>

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

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



in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Deutsche Wohnen	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
<b>01.01.-30.06.2021</b>									
<b>Segmenterlöse</b>	<b>1.170,5</b>	<b>557,4</b>	<b>327,8</b>	<b>256,6</b>	<b>-</b>	<b>2.312,3</b>	<b>427,4</b>	<b>-583,3</b>	<b>2.156,4</b>
davon externe Erlöse	1.170,5	27,9	327,8	192,2	-	1.718,4	427,4	10,6	2.156,4
davon interne Erlöse		529,5		64,4	-	593,9	-	-593,9	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-285,4		-	-285,4	-25,4		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			49,0			49,0	4,3		
Aufwendungen für Instandhaltung	-163,4				-	-163,4			
Herstellkosten Development to sell				-160,2	-	-160,2			
Herstellkosten Development to hold**				-45,5		-45,5		45,5	
Operative Kosten	-183,3	-478,2	-7,9	-15,6	-	-685,0	-11,7	503,0	
Betriebskosten							-388,0		
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>823,8</b>	<b>79,2</b>	<b>83,5</b>	<b>35,3</b>	<b>-</b>	<b>1.021,8</b>	<b>6,6</b>	<b>-34,8</b>	<b>993,6</b>
Sondereinflüsse									-91,7
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien									-21,9
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen									13,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties									3.698,6
Abschreibungen und Wertminderungen									-234,3
Erträge aus übrigen Beteiligungen									-24,1
Zinserträge									3,9
Zinsaufwendungen									-179,8
Übriges Finanzergebnis									-66,6
<b>EBT</b>									<b>4.091,3</b>
<b>Ertragsteuern</b>									<b>-1.411,2</b>
<b>Periodenergebnis</b>									<b>2.680,1</b>

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

\*\* Ohne Berücksichtigung von aktivierten Fremdkapitalzinsen in Höhe von 0,0 Mio. € (H1 2021: 0,0 Mio. €).

Der Anstieg der Segmenterlöse in der Spalte Sonstiges im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf von Beständen im Rahmen des sogenannten Berlin Deals.

Durch die Schaffung des neuen Teilportfolios für niedrig rentierliche strategische Bestände ändert sich auch die Abgrenzung der Segmente in der Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8. Das Segment Recurring Sales kann zukünftig neben den regelmäßigen und nachhaltigen Verkäufen von einzelnen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern auch Verkäufe von Mehrfamilienhäusern umfassen, die außerhalb von Urban Quarters liegen und eine geringe Bruttorendite aufweisen. Übrige Verkäufe ganzer Gebäude oder Grundstücke werden weiterhin als Non-core Disposals ausgewiesen. Änderungen an der Segmentzuordnung vergangener Verkäufe ergeben sich durch das neue Teilportfolio nicht.

Die im Adjusted EBITDA Total eliminierten Sondereinflüsse lagen im Berichtszeitraum 2022 bei 7,5 Mio. € gegenüber 91,7 Mio. € im 1. Halbjahr 2021. Dazu haben im Wesentlichen Sondereffekte durch die Pfandverwertung im Zusammenhang mit der Ausleihung an die Adler Group beigetragen.

Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

in Mio. €	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2022
Transaktionen*	89,2	-3,9
Personalbezogene Sachverhalte	-0,5	2,1
Geschäftsmodelloptimierung	3,7	7,0
Forschung und Entwicklung	2,2	1,5
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	-2,9	0,8
<b>Summe Sondereinflüsse</b>	<b>91,7</b>	<b>7,5</b>

\* 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.) und deren Zuordnung zu den oben dargestellten Segmenten stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Deutsche Wohnen	Sonstiges	Konsolidierung	Summe
<b>01.01.-30.06.2022</b>								
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	-	-	-	-	-	134,6	-	134,6
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	-	-	99,7	-	-	3,6	-	103,3
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	-	-	-	358,4	22,1	-	-	380,5
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	-	41,6	-	-	152,2	-	13,7	207,5
<b>Erlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>-</b>	<b>41,6</b>	<b>99,7</b>	<b>358,4</b>	<b>174,3</b>	<b>138,2</b>	<b>13,7</b>	<b>825,9</b>
davon zeitraumbezogen	-	-	-	230,0	4,8	-	-	234,8
davon zeitpunktbezogen	-	41,6	99,7	128,4	169,5	138,2	13,7	591,1
Erlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	1.188,7	0,6	-	1,4	382,3	-	-	1.573,0
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*	-	-	-	-	-	464,2	-	464,2
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (IFRS 5)	-	-	168,9	-	9,4	2.623,4	-	2.801,7
<b>Andere Umsatzerlöse</b>	<b>1.188,7</b>	<b>0,6</b>	<b>168,9</b>	<b>1,4</b>	<b>391,7</b>	<b>3.087,6</b>	<b>-</b>	<b>4.838,9</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>1.188,7</b>	<b>42,2</b>	<b>268,6</b>	<b>359,8</b>	<b>566,0</b>	<b>3.225,8</b>	<b>13,7</b>	<b>5.664,8</b>
						<b>2.623,4</b>		
<b>01.01.-30.06.2021</b>								
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	-	-	-	-	-	299,3	-	299,3
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	-	-	130,0	-	-	16,5	-	146,5
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	-	-	-	191,7	-	-	-	191,7
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	-	27,3	-	-	-	-	10,6	37,9
<b>Erlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>-</b>	<b>27,3</b>	<b>130,0</b>	<b>191,7</b>	<b>-</b>	<b>315,8</b>	<b>10,6</b>	<b>675,4</b>
davon zeitraumbezogen	-	-	-	187,0	-	-	-	187,0
davon zeitpunktbezogen	-	27,3	130,0	4,7	-	315,8	10,6	488,4
Erlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	1.170,5	0,6	-	0,5	-	0,1	-	1.171,7
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*	-	-	-	-	-	98,9	-	98,9
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (IFRS 5)	-	-	197,8	-	-	12,6	-	210,4
<b>Andere Umsatzerlöse</b>	<b>1.170,5</b>	<b>0,6</b>	<b>197,8</b>	<b>0,5</b>	<b>-</b>	<b>111,6</b>	<b>-</b>	<b>1.481,0</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>1.170,5</b>	<b>27,9</b>	<b>327,8</b>	<b>192,2</b>	<b>0,0</b>	<b>427,4</b>	<b>10,6</b>	<b>2.156,4</b>

\* Beinhaltet Grundsteuern und Gebäudeversicherungen.

Die externen Erlöse und langfristigen Vermögenswerte, ausgenommen von Finanzinstrumenten, latente Steueransprüche, Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses sowie Rechte aus Versicherungsverträgen, teilen sich wie folgt auf das Herkunftsland von Vonovia sowie Drittländer auf. Die Erlöse und das Vermögen werden auf Basis des Sitzes der leistungserbringenden Einheit zugeordnet.

in Mio. €	Externe Erlöse		Vermögen	
	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022
Deutschland	1.739,9	5.133,4	87.506,6	89.571,3
Österreich	236,3	348,2	3.382,7	3.504,0
Schweden	180,1	181,6	7.588,9	7.555,2
Frankreich	0,0	0,0	109,7	93,8
Sonstige Länder	0,1	1,6	387,9	189,7
<b>Summe</b>	<b>2.156,4</b>	<b>5.664,8</b>	<b>98.975,8</b>	<b>100.914,0</b>

## Abschnitt (D): Vermögen

### 14 Immaterielle Vermögenswerte

#### Geschäfts- oder Firmenwerte und Markenrechte

##### Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten

in Mio. €	Segment Rental			Segment Value-add	Segment Development	Bereich Pflege	Konzern
	GB Nord	GB West	GB Zentral				
<b>Geschäfts- oder Firmenwerte 31.12.2021</b>	<b>304,9</b>	<b>754,9</b>	<b>22,7</b>	<b>1.510,6</b>	<b>138,2</b>	<b>35,2</b>	<b>2.766,5</b>
Wertminderung	-304,9	-754,9	-22,7	-	-	-35,2	-1.117,7
<b>Geschäfts- oder Firmenwerte 30.06.2022</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.510,6</b>	<b>138,2</b>	<b>0,0</b>	<b>1.648,8</b>
<b>Markenrechte 31.12.2021</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>66,6</b>	<b>86,0</b>	<b>152,6</b>
Wertminderung	-	-	-	-	-	-86,0	-86,0
<b>Markenrechte 30.06.2022</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>66,6</b>	<b>0,0</b>	<b>66,6</b>

Der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwerts beträgt zum 30. Juni 2022 1.648,8 Mio. €. Im Vergleich zum 31. Dezember 2021 hat sich der Geschäfts- oder Firmenwert damit um 1.117,7 Mio. € vermindert. Die Veränderung resultiert zum einen aus der Wertminderung in Höhe von 1.082,5 Mio. € im 1. Quartal 2022, die im Rahmen des im 1. Quartal 2022 durchgeführten (anlassbezogenen) Werthaltigkeitstests identifiziert wurde. Als Triggering Event im Sinne des IAS 36 wurden weitere Wertsteigerungen der Immobilienbestände innerhalb des Geschäftsjahres 2022 in Kombination mit den gestiegenen Kapitalkosten der Geschäftsbereiche des Segments Rental in Deutschland eingestuft.

Zum anderen resultiert die Veränderung aus der Wertminderung im 2. Quartal 2022, die im Rahmen des im 2. Quartal 2022 durchgeführten (anlassbezogenen) Werthaltigkeitstests identifiziert wurde. Als Triggering Event im Sinne des IAS 36 wurden die gestiegenen Kapitalkosten des Geschäftsbereichs Pflege eingestuft. Im Ergebnis des Werthaltigkeitstests zum 30. Juni 2022 wurden die Geschäfts- oder Firmenwerte für den Geschäftsbereich Pflege in voller Höhe von 35,2 Mio. € wertberichtigt.

Darüber hinaus wurden die, mit einer unbestimmten Nutzungsdauer eingestuften, Markenrechte des Geschäftsbereichs Pflege in Höhe von 86,0 Mio. € ebenfalls vollständig wertberichtigt. Das führte zu einer Wertminderung in Summe von 121,2 Mio. € im 2. Quartal 2022 für den Geschäfts- und Firmenwert sowie die Markenrechte.

Zum Geschäftsjahresbeginn wurde der verbleibende, durch die Akquisition der Deutsche Wohnen neu entstandene Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 2.349,8 Mio. €

vorläufig auf die jeweiligen ZGE von Vonovia allokiert. Die Allokation des Geschäfts- oder Firmenwerts auf die Geschäftsbereiche des Segments Rental, das Segment Value-add sowie den Bereich Pflege erfolgte anhand der beiden die erwarteten Synergieeffekte des Unternehmenszusammenschlusses reflektierenden Indikatoren „Direkte Plansynergien“ und „Fair Values“.

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 2021 getroffen wurden. Wesentlicher Treiber für die Ergebnisse der Fünfjahresplanung in Bezug auf die regionalen Geschäftsbereiche des Segments Rental sind die Steigerung der Bruttomieteneinnahmen sowie die geplante Leerstandsquote.

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

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

	31.12.2021	31.03.2022
Risikoloser Zinssatz in %	0,08	0,40
Marktrisikoprämie in %	7,75	7,75
Verschuldetes Beta	0,67	0,77
WACC (vor Steuern) in %	4,00	4,30

### Parameter der WACC-Ermittlung für das Segment Pflege

	31.12.2021	30.06.2022
Risikoloser Zinssatz in %	0,08	1,24
Marktrisikoprämie in %	7,75	8,00
Verschuldetes Beta	0,79	0,83
WACC (vor Steuern) in %	4,30	6,00

Bei einem Anstieg der Kapitalkosten würde sich folgender Wertminderungsbedarf ergeben:

	Segment Development
Geschäfts- oder Firmenwert und Markenrechte 30.06.2022 in Mio. €	204,8
Impairment setzt ein bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	0,66
vollständige Abschreibung bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	1,31
Geschäfts- oder Firmenwert und Markenrechte 2021 in Mio. €	204,8
Impairment setzt ein bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	1,96
vollständige Abschreibung bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	2,61

Der im Geschäftsjahr insgesamt ermittelte Wertminderungsbedarf in Höhe von 1.203,7 Mio. € betrifft die Geschäftsbereiche Nord, West und Zentral sowie den Bereich Pflege, wobei der jeweils zugeordnete Geschäfts- oder Firmenwert sowie die Markenrechte vollständig wertberichtigt wurden. Mit dem erfassten Wertminderungsaufwand zum 31. März sowie zum 30. Juni 2022 verbleiben kein weiterer Geschäfts- oder Firmenwert sowie Markenrechte in den Geschäftsbereichen des Segments Rental sowie des Bereichs Pflege.

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

Der Nutzungswert für den Geschäftsbereich Nord beträgt 8,2 Mrd. €, für den Geschäftsbereich West 10,4 Mrd. €, für den Geschäftsbereich Zentral 0,3 Mrd. € und für den Geschäftsbereich Pflege 1,3 Mrd. €.

## 15 Investment Properties

in Mio. €

<b>Stand: 1. Januar 2022</b>	<b>94.100,1</b>
Zugänge	529,5
Aktiviere Modernisierungskosten	611,5
Erhaltene Zuschüsse	-3,6
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	35,5
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-250,3
Abgänge	-90,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	3.115,9
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	38,3
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-345,9
<b>Stand: 30. Juni 2022*</b>	<b>97.740,4</b>
<b>Stand: 1. Januar 2021</b>	<b>58.071,8</b>
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	28.181,7
Zugänge	792,3
Aktiviere Modernisierungskosten	1.124,2
Erhaltene Zuschüsse	-2,7
Umbuchungen nach Sachanlagen	-12,6
Umbuchungen von Sachanlagen	11,6
Umbuchungen von Vorräten in Bau	20,0
Umbuchungen zu Vorräten in Bau	-27,4
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-1.221,6
Sonstige Umbuchungen	-0,5
Abgänge	-167,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	7.393,8
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	87,4
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-150,2
<b>Stand: 31. Dezember 2021*</b>	<b>94.100,1</b>

\* In den Werten zum 30.06.2022 sind 1.286,8 Mio. € (31.12.2021: 1.270,2 Mio. €) Vermögenswerte enthalten, die nach dem Anschaffungskostenmodell bewertet sind, da sich ihr Fair Value nicht fortwährend verlässlich bewerten lässt. Zum 30. Juni 2022 erfolgte als Folge der Neueinschätzung von erwarteten Erlösen und Baukosten eine Wertberichtigung in Höhe von 119,4 Mio. € auf diese Bestände.

### 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 2021.

Vonovia bewertet sein Portfolio in Deutschland, Österreich und nun erstmalig auch in Schweden 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.

Aufgrund der im 1. Halbjahr 2022 erkennbaren Marktdynamik hat Vonovia entschieden, nach der Bewertung zum 1. Quartal zum Halbjahr eine Neubewertung der 20 deutschen Standorte mit den größten Verkehrswertanteilen durchzuführen. Die Liste der zu bewertenden Standorte wurde ergänzt um drei weitere deutsche Standorte, bei denen eine größere Wertänderung zu beobachten war. Des Weiteren wurden die zehn Standorte in Schweden mit den größten Verkehrswertanteilen des schwedischen Portfolios und in Österreich der Standort Wien bewertet. Die Auswahl umfasst mit etwa drei Vierteln des Gesamtverkehrswerts den wesentlichen Teil des Portfolios.

Für das Immobilienvermögen in Deutschland und Österreich erfolgte eine Plausibilisierung der Wertentwicklungen und des Wertniveaus durch die Gutachter CBRE GmbH (Bestand Vonovia) und Jones Lang LaSalle SE (Bestand Deutsche Wohnen). Diese erkennen den Portfoliowert zum 30. Juni 2022 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 weicht im Ergebnis 0,1% vom internen Bewertungsergebnis ab.

Für den nicht neu bewerteten Bestand wird die um Aktivierungen fortgeschriebene Bewertung vom Jahresende 2021 beibehalten.

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 2022 auf 98.811,2 Mio. € (31.12.2021: 97.845,3 Mio. €). Dies entspricht für die bebauten Grundstücke (ohne das Teilportfolio Deutsche Wohnen) einer Nettoanfangsrendite in Höhe von

2,5 % (31.12.2021: 2,6 %). Für Deutschland Vonovia exklusive Deutsche Wohnen resultiert daraus für den Bestand ein Ist-Mieten-Multiplikator von 28,9 (31.12.2021: 28,0) und ein Marktwert pro m<sup>2</sup> in Höhe von 2.508 € (31.12.2021: 2.401 € pro m<sup>2</sup>). Der Ist-Mieten-Multiplikator liegt für den Bestand in Österreich bei 26,3 (31.12.2021: 26,5) und einem Marktwert pro m<sup>2</sup> von 1.709 € (31.12.2021: 1.674 €), für Schweden bei 20,8 (31.12.2021: 20,6) und einem Marktwert pro m<sup>2</sup> von 2.395 € (31.12.2021: 2.475 €).

Für die bebauten Grundstücke im Teilportfolio der Bestandsobjekte von Deutsche Wohnen beträgt die Nettoanfangsrendite 2,1% (31.12.2021: 2,1%), was einem Marktwert von 3.120 € pro m<sup>2</sup> (31.12.2021: 2.894 € pro m<sup>2</sup>) und einem Ist-Mieten-Multiplikator von 35,0 (31.12.2021: 33,5) entspricht.

Der Ansatz der Inflationsrate im Bewertungsverfahren beträgt 1,5 %. Für das österreichische Portfolio wurde für 51,5% des Bestands ein Verkaufsszenario mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 2.349 € pro m<sup>2</sup> angenommen.

Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im 1. Halbjahr 2022 auf 3.115,9 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 3.698,6 Mio. €).

Die wesentlichen Bewertungsparameter der Investment Properties (Level 3) im Immobilienportfolio stellen sich zum 30. Juni 2022 nach regionalen Märkten bzw. gesondert für das Portfolio von Deutsche Wohnen wie folgt dar. Erläuterungen zu Vorjahresangaben können dem Geschäftsbericht 2021 der Vonovia SE entnommen werden.

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*			
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon zum Verkauf gehal- tene Immobilien (in Mio. €)	davon selbst genutzte Immobilien (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)
<b>30.06.2022</b>				
Berlin	8.667,9	74,6	6,5	8.586,7
Rhein-Main-Gebiet	5.670,6	7,2	10,2	5.653,1
Südliches Ruhrgebiet	5.657,2	5,8	9,9	5.641,5
Rheinland	4.965,3	12,2	5,9	4.947,2
Dresden	4.789,3	0,0	7,7	4.781,6
Hamburg	3.859,6	2,9	4,7	3.851,9
Kiel	3.335,2	5,9	5,6	3.323,8
München	2.847,4	7,0	6,5	2.833,9
Stuttgart	2.609,8	3,1	2,2	2.604,6
Hannover	2.512,8	1,8	2,7	2.508,3
Nördliches Ruhrgebiet	2.195,8	3,9	7,0	2.184,8
Bremen	1.613,9	0,6	2,7	1.610,6
Leipzig	1.302,1	1,1	1,5	1.299,5
Westfalen	1.288,6	0,2	2,2	1.286,2
Freiburg	791,1	0,3	1,5	789,3
Sonstige strategische Standorte	3.623,2	3,2	6,1	3.613,9
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>55.729,7</b>	<b>129,8</b>	<b>82,9</b>	<b>55.516,9</b>
Non-Strategic Standorte	215,1	13,0	0,0	202,0
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>55.944,8</b>	<b>142,8</b>	<b>83,0</b>	<b>55.718,9</b>
Vonovia Schweden**	7.322,7	0,0	0,0	7.322,7
Vonovia Österreich**	2.954,3	6,8	51,2	2.896,4
Deutsche Wohnen	27.162,4	4,6	55,0	27.102,8

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 5.427,1 Mio. € für Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 4.346,0 Mio. € Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert i.Z.m. Auszahlungen für Nutzungsrechte i.H.v. 353,6 Mio. € enthalten.

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



### Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

	Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mieteinheit/Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in €/m <sup>2</sup> pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m <sup>2</sup> pro Monat)	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
	267	14,18	8,10	1,8%	1,0%	3,9%	2,2%
	287	14,11	9,68	1,8%	1,0%	4,2%	2,6%
	281	12,83	7,32	1,4%	2,6%	4,2%	2,9%
	284	13,81	8,55	1,6%	1,7%	4,4%	2,9%
	253	14,04	6,78	1,6%	2,4%	4,3%	2,9%
	272	14,57	8,91	1,6%	1,3%	4,0%	2,5%
	275	14,92	7,90	1,6%	1,7%	4,2%	2,8%
	276	14,27	12,20	1,9%	0,6%	4,3%	2,6%
	286	14,86	9,52	1,8%	1,2%	4,5%	2,8%
	274	14,11	7,88	1,6%	1,9%	4,3%	2,9%
	281	13,28	6,56	1,1%	3,3%	4,6%	3,7%
	280	13,34	7,25	1,6%	2,2%	4,2%	2,8%
	266	14,98	7,00	1,6%	2,6%	4,1%	2,8%
	279	13,33	7,59	1,5%	2,1%	4,3%	3,0%
	282	15,45	8,85	1,6%	0,9%	4,2%	2,7%
	281	14,25	7,89	1,5%	2,3%	4,6%	3,2%
	<b>275</b>	<b>13,99</b>	<b>8,04</b>	<b>1,6%</b>	<b>1,9%</b>	<b>4,2%</b>	<b>2,7%</b>
	316	15,18	7,89	1,5%	2,1%	4,6%	3,2%
	<b>275</b>	<b>13,99</b>	<b>8,04</b>	<b>1,6%</b>	<b>1,9%</b>	<b>4,2%</b>	<b>2,7%</b>
	n.a.	n.a.	10,04	1,7%	1,4%	5,0%	3,3%
	n.a.	19,69	5,79	1,5%	2,4%	5,2%	n.a.
	270	15,02	8,25	1,8%	1,2%	4,1%	2,4%

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*			
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon zum Verkauf gehal- tene Immobilien (in Mio. €)	davon selbst genutzte Immobilien (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)
<b>31.12.2021</b>				
Berlin	8.964,6	817,4	6,4	8.140,8
Rhein-Main-Gebiet	5.605,9	17,6	10,2	5.578,1
Südliches Ruhrgebiet	5.267,0	9,7	9,5	5.247,9
Rheinland	4.963,1	152,3	5,7	4.805,1
Dresden	4.656,1	0,4	7,6	4.648,1
Hamburg	3.611,8	3,3	4,5	3.604,1
Kiel	3.005,5	1,5	5,1	2.998,8
München	2.742,7	7,9	6,3	2.728,5
Stuttgart	2.551,9	3,2	2,1	2.546,6
Hannover	2.392,3	3,1	2,6	2.386,6
Nördliches Ruhrgebiet	2.179,9	8,1	7,0	2.164,8
Bremen	1.484,2	0,5	2,5	1.481,3
Leipzig	1.229,6	8,9	1,4	1.219,3
Westfalen	1.173,3	0,9	2,0	1.170,4
Freiburg	788,7	0,9	1,5	786,3
Sonstige strategische Standorte	3.611,2	3,5	6,1	3.601,6
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>54.227,8</b>	<b>1.039,2</b>	<b>80,5</b>	<b>53.108,3</b>
Non-Strategic Standorte	236,6	16,4	-	220,2
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>54.464,5</b>	<b>1.055,7</b>	<b>80,5</b>	<b>53.328,3</b>
Vonovia Schweden**	7.386,0	-	-	7.386,0
Vonovia Österreich**	2.932,5	9,7	50,0	2.872,8
Deutsche Wohnen	27.628,7	1.633,3	-	25.995,4

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 5.433,6 Mio. € für Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 4.141,1 Mio. € Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert i. Z. m. Auszahlungen für Nutzungsrechte i. H. v. 376,5 Mio. € enthalten.

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

### 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 <sup>2</sup> pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m <sup>2</sup> pro Monat)	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
	265	14,12	8,08	1,8%	1,0%	4,1%	2,3%
	286	14,03	9,67	1,8%	1,1%	4,3%	2,6%
	279	12,78	7,27	1,5%	2,6%	4,3%	3,0%
	283	13,73	8,52	1,6%	1,8%	4,5%	2,9%
	251	14,03	6,74	1,6%	2,4%	4,4%	2,9%
	271	14,49	8,78	1,6%	1,3%	4,1%	2,7%
	273	14,93	7,75	1,6%	1,6%	4,5%	3,0%
	275	14,14	12,03	1,9%	0,6%	4,4%	2,6%
	286	14,73	9,50	1,8%	1,2%	4,5%	2,9%
	273	14,06	7,77	1,6%	2,0%	4,3%	2,9%
	281	13,29	6,56	1,1%	3,3%	4,6%	3,7%
	278	13,32	7,21	1,6%	2,1%	4,4%	3,0%
	265	14,93	6,88	1,6%	2,7%	4,3%	2,9%
	277	13,32	7,48	1,5%	2,0%	4,6%	3,3%
	282	15,45	8,84	1,6%	0,9%	4,2%	2,7%
	282	14,26	7,89	1,5%	2,3%	4,6%	3,2%
	<b>274</b>	<b>13,94</b>	<b>8,00</b>	<b>1,6%</b>	<b>1,9%</b>	<b>4,4%</b>	<b>2,8%</b>
	314	15,05	7,67	1,5%	2,8%	4,6%	3,2%
	<b>274</b>	<b>13,95</b>	<b>7,99</b>	<b>1,6%</b>	<b>1,9%</b>	<b>4,4%</b>	<b>2,8%</b>
	n.a.	n.a.	10,59	2,0%	0,8%	5,3%	3,2%
	n.a.	19,72	5,80	1,7%	2,4%	5,2%	n.a.
	299	13,49	9,31	1,3%	1,4%	4,0%	2,8%

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
<b>30.06.2022</b>			
Berlin	0,5/-0,5	1,6/-1,6	5,7/-5,8
Rhein-Main-Gebiet	0,4/-0,4	1,3/-1,3	3,5/-3,7
Südliches Ruhrgebiet	0,7/-0,7	2,0/-2,0	5,3/-5,4
Rheinland	0,5/-0,5	1,6/-1,6	4,1/-4,2
Dresden	0,7/-0,7	2,1/-2,1	5,4/-5,5
Hamburg	0,5/-0,5	1,6/-1,6	4,6/-4,7
Kiel	0,7/-0,7	2,0/-2,0	5,1/-5,2
München	0,3/-0,3	1,0/-1,0	3,4/-3,5
Stuttgart	0,4/-0,4	1,4/-1,4	3,5/-3,6
Hannover	0,6/-0,6	1,8/-1,8	4,7/-4,7
Nördliches Ruhrgebiet	1,0/-1,0	2,7/-2,7	5,3/-5,3
Bremen	0,7/-0,7	2,0/-2,0	5,8/-5,8
Leipzig	0,7/-0,7	2,3/-2,2	6,0/-6,0
Westfalen	0,7/-0,7	2,0/-2,0	4,9/-4,9
Freiburg	0,5/-0,5	1,7/-1,7	4,1/-4,3
Sonstige strategische Standorte	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,2/-4,3
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>0,6/-0,6</b>	<b>1,7/-1,7</b>	<b>4,7/-4,8</b>
Non-Strategic Standorte	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,2/-4,4
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>0,6/-0,6</b>	<b>1,7/-1,7</b>	<b>4,7/-4,8</b>
Vonovia Schweden*	n.a.	n.a.	3,4/-3,7
Vonovia Österreich*	n.a.	0,3/-0,3	0,4/-0,5
Deutsche Wohnen	0,5/-0,5	1,6/-1,6	5,1/-5,1

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

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	-10,5/13,1	1,4/-1,5	13,4/-10,6
-2,3/2,3	-8,2/9,8	1,0/-1,5	10,6/-8,7
-2,5/2,5	-8,5/10,1	1,9/-1,6	9,8/-8,2
-2,4/2,3	-8,0/9,5	1,6/-1,5	9,9/-8,3
-2,5/2,5	-8,4/10,0	1,8/-1,8	10,0/-8,4
-2,3/2,4	-9,1/11,2	1,2/-1,5	11,7/-9,4
-2,4/2,4	-8,5/10,1	1,8/-1,6	10,0/-8,4
-2,1/2,1	-8,6/10,3	0,7/-1,1	11,6/-9,5
-2,3/2,3	-7,9/9,1	1,3/-1,4	9,7/-8,2
-2,4/2,4	-8,2/9,7	1,7/-1,6	9,9/-8,3
-2,6/2,6	-7,1/8,1	2,1/-2,1	7,5/-6,5
-2,4/2,4	-8,8/10,6	1,8/-1,5	10,5/-8,6
-2,5/2,5	-8,8/10,6	1,8/-1,8	10,4/-8,6
-2,4/2,4	-8,0/9,5	1,7/-1,4	9,3/-7,9
-2,4/2,3	-8,4/9,9	1,1/-1,6	10,2/-8,5
-2,4/2,4	-7,4/8,6	1,7/-1,7	8,7/-7,4
<b>-2,4/2,4</b>	<b>-8,6/10,3</b>	<b>1,5/-1,6</b>	<b>10,6/-8,7</b>
-2,2/2,2	-7,2/8,4	1,6/-1,6	9,1/-7,6
<b>-2,4/2,4</b>	<b>-8,6/10,3</b>	<b>1,5/-1,6</b>	<b>10,6/-8,7</b>
-2,7/2,7	-7,0/8,2	0,6/-1,2	8,4/-7,2
-0,4/0,4	-1,0/1,1	0,9/-0,9	4,8/-4,3
-2,3/2,2	-9,5/11,7	1,4/-1,6	12,3/-9,9

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
Regionalmarkt	-10%/10%	-10%/10%	-0,5%/+0,5%-Punkte
<b>31.12.2021</b>			
Berlin	0,5/-0,5	1,6/-1,6	5,5/-5,5
Rhein-Main-Gebiet	0,4/-0,4	1,3/-1,3	3,5/-3,6
Südliches Ruhrgebiet	0,7/-0,7	2,0/-2,0	5,1/-5,1
Rheinland	0,5/-0,5	1,6/-1,6	4,0/-4,1
Dresden	0,7/-0,7	2,1/-2,1	5,4/-5,4
Hamburg	0,5/-0,5	1,7/-1,7	4,5/-4,6
Kiel	0,7/-0,7	2,0/-2,0	4,8/-4,9
München	0,3/-0,3	1,1/-1,1	3,4/-3,5
Stuttgart	0,5/-0,5	1,4/-1,4	3,4/-3,6
Hannover	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,7/-4,7
Nördliches Ruhrgebiet	1,0/-1,0	2,7/-2,7	5,3/-5,3
Bremen	0,7/-0,7	2,0/-2,0	5,4/-5,4
Leipzig	0,7/-0,7	2,3/-2,3	5,8/-5,8
Westfalen	0,7/-0,7	2,0/-2,0	4,6/-4,7
Freiburg	0,5/-0,5	1,7/-1,7	4,1/-4,3
Sonstige strategische Standorte	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,2/-4,3
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>0,6/-0,6</b>	<b>1,8/-1,8</b>	<b>4,6/-4,7</b>
Non-Strategic Standorte	0,6/-0,6	2,0/-2,0	4,4/-4,5
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>0,6/-0,6</b>	<b>1,8/-1,8</b>	<b>4,6/-4,7</b>
Vonovia Schweden*	n.a.	n.a.	1,3/-1,3
Vonovia Österreich*	n.a.	0,3/-0,3	0,4/-0,5
Deutsche Wohnen	0,6/-0,6	1,3/-1,3	4,0/-4,0

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

## 16 Finanzielle Vermögenswerte

Der Rückgang der langfristigen finanziellen Vermögenswerte resultiert im Wesentlichen aus der Pfandverwertung eines sogenannten Lombarddarlehens in Höhe von rund 250,0 Mio. € (siehe Kapitel [C 17] Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen).

Die in den finanziellen Vermögenswerten ausgewiesenen sonstigen kurzfristigen Ausleihungen beinhalten Darlehensforderungen in Höhe von 845,5 Mio. € gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe, die zu marktüblichen Konditionen gewährt sind.

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Forderungen aus dem Finanzverkehr enthalten Termingelder bzw. kurzfristige Finanzmittelanlagen in hochliquiden Geldmarktfonds, die eine Ursprungslaufzeit von mehr als drei Monaten aufweisen.

## 17 Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Vonovia ist am Stichtag an 26 Gemeinschafts- und acht assoziierten Unternehmen beteiligt (31. Dezember 2021: 26 Gemeinschafts- und sieben assoziierte Unternehmen).

Die Veränderung resultiert aus der am 22. Februar 2022 im Wege der Pfandverwertung übergebenen Kontrolle über 20,5% der Aktien an der Adler Group S.A. auf Vonovia, die bisher von der Aggregate Holdings Invest S.A. gehalten wurden.

Die Aktien waren zur Besicherung eines Darlehens verpfändet worden, das Vonovia am 7. Oktober 2021 durch Ablösung eines Bankkredits der Aggregate Holdings Invest S.A. gewährt hatte.

Die Aktien der Adler-Gruppe wurden im Zeitpunkt der Pfandverwertung mit ihrem Marktwert von 251,4 Mio. € als

Wertänderung in % bei geänderten Parametern

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

Anteile an assoziierten Unternehmen nach der Equity-Methode ausgewiesen.

Da der Wert des hingegebenen Vermögens in Form der Call-Option 25,3 Mio. € und der sonstigen Ausleihung 215,3 Mio. € unter dem Wert der erworbenen Anteile lag, führte dies nach Berücksichtigung von Kosten und Zinsen zu einem Unterschiedsbetrag in Höhe von 9,4 Mio. €, der ergebniswirksam als sonstiger betrieblicher Ertrag vereinbart wurde.

Aufgrund der zeitlichen Nähe zum Aufstellungsstichtag könnten keine Anpassungen im Rahmen der Neubewertung der Vermögenswerte und Schulden erfolgen.

Zum 30. Juni 2022 erfolgte als Folge eines anlassbezogenen Werthaltigkeitstests die Wertberichtigung des Ansatzes der Anteile an der Adler-Gruppe in Höhe von 160,6 Mio. €. Als Triggering Event im Sinne des IAS 28 wurde die Entwicklung des Börsenkurses der Adler-Gruppe identifiziert.

Die Wertminderung wurde in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen erfasst.

Vonovia hält darüber hinaus 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 elf 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 2022 vorgenommen. Die Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenwerte und Schulden erfolgte zum Berichtszeitpunkt auf vorläufiger Basis.

in Mio. €	31.12.2021 QUARTERBACK Immobilien AG	30.06.2022 QUARTERBACK Immobilien AG	31.12.2021 QUARTERBACK- Objektgesellschaften	30.06.2022 QUARTERBACK- Objektgesellschaften
Langfristige Vermögenswerte	774,3	763,8	234,3	237,8
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente	112,7	108,9	15,7	17,3
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.133,6	1.245,3	567,9	574,4
Summe kurzfristige Vermögenswerte	1.246,3	1.354,2	583,6	591,7
Langfristige Verbindlichkeiten				
Finanzielle Verbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen)	353,7	413,7	83,0	84,2
Sonstige Verbindlichkeiten	416,2	414,7	28,9	105,3
Summe langfristige Verbindlichkeiten	769,9	828,4	111,9	189,5
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Finanzielle Verbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen)	203,2	214,3	75,9	81,5
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	705,5	737,7	386,3	316,7
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	908,7	952,0	462,2	398,2
Nicht beherrschende Anteile	40,9	43,4	11,9	11,8
<b>Nettovermögen (100 %)</b>	<b>301,1</b>	<b>294,2</b>	<b>231,9</b>	<b>230,0</b>
Anteil des Konzerns in %	40 %	40 %	44 % bis 50 %	44 % bis 50 %
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	120,4	117,7	108,8	107,9
Konzernanpassungen	-1,6	-2,3	-4,6	-4,1
Geschäfts- oder Firmenwert	252,2	131,4	-	-
<b>Buchwert der Unternehmensanteile</b>	<b>371,0</b>	<b>246,8</b>	<b>104,2</b>	<b>103,8</b>
Nettoumsatzerlöse	891,6	130,2	85,2	11,0
Zinserträge	4,3	0,9	9,1	2,2
Abschreibungen und Wertminderungen	-3,0	-0,9	-0,2	-0,1
Zinsaufwendungen	-48,3	-15,8	-17,1	-5,2
Ertragsteuern	-13,7	-2,9	-1,9	-1,2
<b>Gewinn und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr (100 %)</b>	<b>16,5</b>	<b>-7,4</b>	<b>7,2</b>	<b>-3,3</b>

Aus der at-equity-Fortschreibung der Beteiligungen an der QUARTERBACK-Gruppe ergibt sich per 30. Juni 2022 ein negatives Ergebnis in Höhe von 4,9 Mio. € (1. Halbjahr 2021: - Mio. €).

Zum 30. Juni 2022 erfolgte als Folge eines anlassbezogenen Werthaltigkeitstests die Wertberichtigung des Ansatzes der QUARTERBACK Immobilien AG in Höhe von 120,8 Mio. €.



Als Triggering Event im Sinne des IAS 28 wurden gestiegene Kapitalkosten identifiziert.

Die Wertminderung wurde in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen erfasst.

Zusätzlich zu diesen Beteiligungen hält Vonovia Anteile an 21 (31. Dezember 2021: 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. €	31.12.2021	30.06.2022
Buchwert der Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	73,7	74,2
Anteil des Konzerns am Ergebnis der nicht wesentlichen at-Equity-einbezogenen Gesellschaften	10 % bis 50,0 %	10 % bis 50,0 %
<b>Anteiliges Gesamtergebnis</b>	<b>12,0</b>	<b>1,0</b>

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

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

## 18 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

Für die im Vorjahr an kommunale Berliner Wohnungsgesellschaften veräußerten Wohn- und Gewerbeeinheiten erfolgten im 1. Quartal 2022 Besitzübergänge. Diese führten zu einem Rückgang der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte um insgesamt 2,3 Mrd. €. Zum Bilanzstichtag beträgt der Wert der aus diesem Verkauf noch nicht übertragenen zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte 60,3 Mio. €.

Darüber hinaus beinhalten die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte Immobilien in Höhe von 96,3 Mio. € (31.12.2021: 302,6 Mio. €), für die zum Bilanzstichtag im Rahmen des gewöhnlichen Vertriebsgeschehens bereits notarielle Kaufverträge geschlossen wurden.

## Abschnitt (E): Kapitalstruktur

### 19 Eigenkapital

#### Entwicklung des Gezeichneten Kapitals

in €

Stand zum 1. Januar 2022	776.597.389,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 25. Mai 2022 (Aktiendividende)	19.252.608,00
<b>Stand zum 30. Juni 2022</b>	<b>795.849.997,00</b>

#### Entwicklung der Kapitalrücklage

in €

Stand zum 1. Januar 2022	15.458.430.362,98
Agio aus Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 25. Mai 2022 (Aktiendividende)	597.562.447,10
Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien (nach latenten Steuern)	-438.890,99
Sonstige ergebnisneutrale Veränderungen	-2.122.621,20
<b>Stand zum 30. Juni 2022</b>	<b>16.053.431.297,89</b>

### Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 29. April 2022 wurde für das Geschäftsjahr 2021 eine Dividende in Höhe von 1,66 € pro Aktie beschlossen, in Summe 1.289,2 Mio. €.

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 47,85 % der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 19.252.608 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft nach § 5b der Satzung der Gesellschaft („Genehmigtes Kapital 2018“) zum Bezugspreis von 32,038 € mit einem Gesamtbetrag von 616.815.055,10 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 672.336.610,64 €.

### Genehmigtes Kapital

Das genehmigte Kapital 2021 reduzierte sich durch die Ausnutzung im Rahmen der Kapitalerhöhung des Jahres 2022 um 19.252.608,00 € von 81.603.587,00 € auf 62.350.979,00 € zum 30. Juni 2022. Das Bezugsrecht der Aktionäre für das genehmigte Kapital 2021 kann ausgeschlossen werden.

### 20 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2021		30.06.2022	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
gegenüber Kreditinstituten	16.997,3	4.266,1	17.433,0	1.691,0
gegenüber anderen Kreditgebern	23.174,6	2.418,3	25.278,5	1.146,9
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	172,7	-	144,8
	<b>40.171,9</b>	<b>6.857,1</b>	<b>42.711,5</b>	<b>2.982,7</b>

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 56,3 Mio. € (31.12.2021: 36,1 Mio. €) unter dem bilanzierten Wert.

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

in Mio. €	31.12.2021	30.06.2022
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	185,0	185,0
Unternehmensanleihe (SEK)*	-	121,2
Unternehmensanleihe (EMTN)*	24.300,0	22.800,0
Unternehmensanleihe (EMTN Green Bond)*	600,0	1.450,0
Unternehmensanleihe (EMTN Social Bond)*	-	1.650,0
Brückenfinanzierung	3.490,0	-
Schuldscheindarlehen*	230,0	1.240,0
Hypothekendarlehen**	8.142,3	8.599,9
Deutsche Wohnen		
sonstige Finanzierungen***	9.704,1	9.344,7
	<b>46.651,4</b>	<b>45.390,8</b>

\* 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.

\*\*\* Diese beinhalten Hypothekendarlehen, Unternehmensanleihen, Namensschuldverschreibungen und Inhaberschuldverschreibungen. Deutsche Wohnen ist für einen Teil der Finanzierungen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen („Financial Convenants“) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 12.759,5 Mio. € (31.12.2021: 13.060,3 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 2022 erfolgte die planmäßige Rückzahlung einer im Jahr 2017 begebenen Anleihe in Höhe von 500,0 Mio. €.

Im Mai 2022 erfolgte die vorzeitige Rückzahlung einer im Juli 2022 fällig werdenden Anleihe über 500 Mio. € aus dem Jahr 2014.

Im Juni 2022 wurde eine Anleihe aus dem Jahr 2016 über 500,0 Mio. € planmäßig zurückgezahlt.

#### **Rückzahlung von Anleihen und Inhaberschuldverschreibungen der Deutsche Wohnen**

Deutsche Wohnen hat im Januar 2022 Unternehmensanleihen in Höhe von 150,0 Mio. € sowie eine Inhaberschuldverschreibung über 100,0 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

Darüber hinaus wurde im Februar 2022 eine Unternehmensanleihe in Höhe von 76,3 Mio. € außerplanmäßig getilgt.

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

Am 21. März 2022 hat die Vonovia SE zwei Social Bonds über insgesamt 1.650,0 Mio. € mit Laufzeiten von 3,85 und 6,25 Jahren sowie einen Green Bond über 850,0 Mio. € mit einer Laufzeit von 10 Jahren platziert. Die Anleihen mit einem Gesamtvolumen von 2.500,0 Mio. € werden mit 1,375%, 1,875% sowie 2,375% verzinst.

Am 30. März 2022 hat Vonovia zwei SEK-Bonds über 1.250,0 Mio. SEK mit Laufzeiten von 2 und 5 Jahren ausgegeben, die am 8. April 2022 zur Auszahlung kamen und variabel verzinst sind.

#### **Schuldscheindarlehen**

Die Vonovia SE hat am 16. Februar 2022 Schuldscheindarlehen in Höhe von 1.010,0 Mio. € mit Laufzeiten von 5 bis 30 Jahren und einer durchschnittlichen Verzinsung von 1,13% herausgegeben.

#### **Commercial Paper**

Am 18. Januar 2022 hat die Vonovia SE ein Commercial Paper in Höhe von 500,0 Mio. € aufgenommen, das mit einer Laufzeit von 3 Monaten ausgestaltet ist. Dieses wurde am 21. April 2022 vollständig zurückgeführt.

### Besicherte Finanzierung

Am 25. Februar 2022 hat Vonovia eine besicherte Finanzierung über 175,0 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit mit der Landesbank Baden-Württemberg abgeschlossen.

Vonovia hat am 1. April 2022 eine besicherte Finanzierung über 175,0 Mio. € mit der Berlin Hyp bei 10-jähriger Laufzeit abgeschlossen.

Am 12. April 2022 hat Vonovia eine besicherte Finanzierung über 150,0 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit mit der Bayern LB abgeschlossen.

### Unbesicherte Finanzierungen

Am 25. Februar 2022 hat die Caixabank S.A. der Vonovia SE einen unbesicherten Kredit über 142,0 Mio. € mit 5-jähriger Laufzeit zur Verfügung gestellt.

Die Vonovia SE hat am 25. Februar 2022 einen unbesicherten Kredit über 250,0 Mio. € mit 7-jähriger Laufzeit mit der DZ Bank AG abgeschlossen.

### Brückenfinanzierung

Zum 1. März 2022 wurde die im Rahmen der Akquisition der Deutsche Wohnen aufgenommene Brückenfinanzierung, welche noch mit 3.490,0 Mio. € valutierte, vollständig zurückgeführt.

## 21 Leasingverhältnisse

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen im Sinne des IFRS 16 zum 30. Juni 2022 im Vergleich zum 31. Dezember 2021.

### Entwicklung der Nutzungsrechte

in Mio. €	31.12.2021	30.06.2022
Nutzungsrechte		
Erbbaurechte	1.685,3	1.623,0
Zwischenmietverträge	3,8	3,6
<b>Nutzungsrechte in den Investment Properties</b>	<b>1.689,1</b>	<b>1.626,6</b>
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	27,4	28,1
Anmietungsverträge	45,1	48,8
Wärmelieferverträge	56,8	52,8
KFZ-Leasing	4,8	4,5
Gestattungsverträge	0,5	0,5
IT-Leasing	2,1	1,9
Messtechnik	38,2	35,4
<b>Nutzungsrechte in den Sachanlagen</b>	<b>174,9</b>	<b>172,0</b>
	<b>1.864,0</b>	<b>1.798,6</b>

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen im Sinne des IFRS 16 zum 30. Juni 2022 im Vergleich zum 31. Dezember 2021.

### Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2021		30.06.2022	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Verbindlichkeiten aus Leasing</b>				
Erbbaurechte (IAS 40)	486,4	11,5	463,0	12,0
Zwischenmietverträge	2,6	1,4	2,1	1,4
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	28,0	0,1	28,5	0,1
Anmietungsverträge	34,9	10,4	38,2	11,0
Wärmelieferverträge	46,2	11,8	43,6	10,4
KFZ-Leasing	2,6	2,2	2,4	2,1
Gestattungsverträge	0,5	-	0,5	0,0
IT-Leasing	1,0	1,2	1,0	1,0
Messtechnik	32,7	5,6	30,3	5,3
	<b>634,9</b>	<b>44,2</b>	<b>609,7</b>	<b>43,2</b>

## Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung

### 22 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Vonovia hatte im 1. Halbjahr 2022 Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Unternehmen. Diese Transaktionen resultieren aus dem normalen Lieferungs- und Leistungsaustausch.

Die Wesentlichen Geschäftsbeziehungen von Vonovia bestehen im 1. Halbjahr 2022 mit der QUARTERBACK-Gruppe. Zum 30. Juni 2022 bestehen Darlehensforderungen in Höhe von 845,5 Mio. € (31. Dezember 2021: 806,5 Mio. €), die maximal 12 Monate nach dem Abschlussstichtag rückzahlbar sind. Der durchschnittliche Zinssatz für die Darlehen beträgt 5,05%.

Es bestehen Projektimmobilienverkäufe der QUARTERBACK-Gruppe an Vonovia per 30. Juni 2022 in Höhe von 876,0 Mio. € (31. Dezember 2021: 876,0 Mio. €), zu denen Vonovia im 1. Halbjahr 2022 Anzahlungen in Höhe von 53,7 Mio. € (31. Dezember 2021: 135,8 Mio. €) geleistet hat.

Im Rahmen von der QUARTERBACK-Gruppe bezogenen Geschäftsbesorgungsleistungen in Höhe von 29,6 Mio. € hat Vonovia zum 30. Juni 2022 offene Salden an Verbindlichkeiten in Höhe von 2,2 Mio. € (31. Dezember 2021: 0,9 Mio. €). Ferner besteht im Geschäftsjahr für die QUARTERBACK-Gruppe eine Garantie in Höhe von 12,3 Mio. € (31. Dezember 2021: 12,3 Mio. €).

Darüber hinaus hat Vonovia zum 30. Juni 2022 gegenüber der B&O Service Berlin GmbH, Berlin, offene Salden an Verbindlichkeiten in Höhe von 2,0 Mio. € (31. Dezember 2021: 2,8 Mio. €) für im 1. Halbjahr 2022 bezogene Dienstleistungen in Höhe von 65,7 Mio. € (31. Dezember 2021: 34,9 Mio. €).

Zum 30. Juni 2022 hat Vonovia gegenüber der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, offene Salden an Forderungen in Höhe von 1,5 Mio. € (31. Dezember 2021: 2,3 Mio. €). Im Berichtszeitraum wurden gegenüber der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, 2,2 Mio. € (31. Dezember 2021: 2,6 Mio. €) Leistungen erbracht und Dienstleistungen in Höhe von 41,6 Mio. € (31. Dezember 2021: 15,5 Mio. €) bezogen.

## Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

### 23 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

#### Bewertungskategorien und Klassen:

in Mio. € Buchwerte  
30.06.2022

<b>Vermögenswerte</b>	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	1.569,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	60,8
Forderungen aus Vermietung	65,7
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	30,1
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	243,5
Finanzielle Vermögenswerte	
Beteiligungen, die at-equity bewertet werden	515,6
Forderungen aus Finanzierungsleasing	25,1
Sonstige kurzfristige finanzielle Forderungen aus dem Finanzverkehr*	600,0
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,2
Sonstige Ausleihungen	9,4
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	885,2
Langfristige Wertpapiere	5,3
Übrige Beteiligungen	379,2
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges	72,7
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	55,9
<b>Schulden</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	330,9
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	45.694,2
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	281,8
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	6,2
Cashflow Hedges	5,9
Verbindlichkeiten aus Leasing	652,9
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	156,1
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	238,8

\* 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 IFRS 16/IAS 28	Fair Value 30.06.2022	Fair-Value- Hierarchiestufe
1.569,2					1.569,2	1
60,8					60,8	2
65,7					65,7	2
30,1					30,1	2
243,5					243,5	2
				515,6	515,6	n.a.
				25,1	25,1	n.a.
600,0					600,0	2
33,2					38,8	2
9,4					9,4	2
885,2					885,2	2
			5,3		5,3	1
			379,2		379,2	2
	-23,3	96,0			72,7	2
	55,9				55,9	2
330,9					330,9	2
45.694,2					-39.627,1	2
281,8					281,8	3
	6,2				6,2	2
	3,7	2,2			5,9	2
				652,9		
156,1					156,1	2
238,8					238,8	2

**Bewertungskategorien und Klassen:**Buchwerte  
31.12.2021

in Mio. €

**Vermögenswerte**

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	1.134,0
Geldmarktfonds	298,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	104,6
Forderungen aus Vermietung	48,6
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	32,7
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	264,0
Finanzielle Vermögenswerte	
Beteiligungen, die at-equity bewertet werden	548,9
Forderungen aus Finanzierungsleasing	23,7
Sonstige kurzfristige finanzielle Forderungen aus dem Finanzverkehr*	499,6
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,2
Sonstige Ausleihungen	511,8
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	563,1
Langfristige Wertpapiere	5,2
Übrige Beteiligungen	377,0
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	35,8
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	30,6

**Schulden**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	449,8
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	47.029,0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	264,0
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	53,9
Cashflow Hedges	14,3
Verbindlichkeiten aus Leasing	679,1
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	157,5
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	240,5

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

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 2,9 Mio. € (31.12.2021: 3,5 Mio. €).

> Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung von 0,7 Mio. € (31.12.2021: 1,0 Mio. €).

> Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 482,0 Mio. € (31.12.2021: 684,5 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 IFRS 16/IAS 28	Fair Value 31.12.2021	Fair-Value- Hierarchiestufe
1.134,0					1.134,0	1
298,8					298,8	2
104,6					104,6	2
48,6					48,6	2
32,7					32,7	2
264,0					264,0	2
				548,9	548,9	n.a.
				23,7	23,7	n.a.
499,6					499,6	2
33,2					54,8	2
511,8					511,8	2
563,1					563,1	2
			5,2		5,2	1
			377,0		377,0	2
	-14,0	49,8			35,8	2
	30,6				30,6	2
449,8					449,8	2
47.029,0					47.596,5	2
264,0					264,0	3
	53,9				53,9	2
	11,4	2,9			14,3	2
				679,1		
157,5					157,5	2
240,5					240,5	2

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. €	30.06.2022	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	97.740,4			97.740,4
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	5,3	5,3		
Übrige Beteiligungen	379,2		379,2	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	96,3		96,3	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	72,7		72,7	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	55,9		55,9	
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	5,9		5,9	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	6,2		6,2	

in Mio. €	31.12.2021	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	94.100,1			94.100,1
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	5,2	5,2		
Übrige Beteiligungen	377,0		377,0	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	1.661,5		1.661,5	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	35,8		35,8	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	30,6		30,6	
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	14,3		14,3	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	53,9		53,9	

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 2021 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 erwartete

ten 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 35 und 260 Basispunkten. Die eigenen Risikoaufschläge handelten zum selben Stichtag laufzeitabhängig zwischen 35 und 310 Basispunkten. Hinsichtlich der positiven Marktwerte der Währungsswaps wurde ein Kontrahentenrisiko von 60 Basispunkten berücksichtigt.

Im Rahmen der Bewertung der Währungsswaps werden die USD Cash Flows per EUR/USD FX Forward Kurve in EUR umgewandelt und anschließend alle EUR Cash Flows 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.

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 27. Juli 2022



Rolf Buch  
(CEO)



Arnd Fittkau  
(CRO)



Philip Grosse  
(CFO)



Daniel Riedl  
(CDO)



Helene von Roeder  
(CTO)

# Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die Vonovia SE, Bochum

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Konzernanhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Vonovia SE, Bochum, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2022, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach dem International Accounting Standard IAS 34 „Zwischenberichterstattung“, wie er in der EU anzuwenden ist, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

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

Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit IAS 34 „Zwischenberichterstattung“, wie er in der EU anzuwenden ist, und der Konzern-Zwischenlagebericht 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 IAS 34 „Zwischenberichterstattung“, wie er in der EU anzuwenden ist, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Düsseldorf, den 1. August 2022

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Salzmann  
Wirtschaftsprüferin



Cremer  
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 27. Juli 2022



Rolf Buch  
(CEO)



Arnd Fittkau  
(CRO)



Philip Grosse  
(CFO)



Daniel Riedl  
(CDO)



Helene von Roeder  
(CTO)

# Bestandsinformationen

Vonovia bewirtschaftet zum 30. Juni 2022 einen eigenen Immobilienbestand mit einem Verkehrswert von 98,8 Mrd. €. Unsere Wohnungen befinden sich überwiegend in Regionen mit positiven wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungsperspektiven.

## Portfoliostruktur

30.06.2022	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m <sup>2</sup> )**
	(in Mio. €)	(in €/m <sup>2</sup> )			
Strategic	70.029,9	2.634	423.311	1,9	7,25
Urban Quarters	57.581,8	2.727	341.610	1,8	7,26
Urban Clusters	12.448,1	2.275	81.701	2,3	7,25
Recurring Sales (Condo)	5.537,8	2.655	29.881	2,9	7,22
Recurring Sales (MFH)	6.301,0	4.057	23.310	1,7	9,12
Non Core	1.238,5	1.566	12.387	5,7	6,26
<b>Gesamt Deutschland</b>	<b>83.107,1</b>	<b>2.680</b>	<b>488.889</b>	<b>2,0</b>	<b>7,32</b>
Schweden	7.322,7	2.395	39.374	3,0	10,00
Österreich	2.954,3	1.709	21.221	5,2	5,01

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\*\*\*

30.06.2022	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m <sup>2</sup> )**
	(in Mio. €)	(in €/m <sup>2</sup> )			
<b>Regionalmarkt</b>					
Berlin	8.667,9	3.163	41.978	1,6	7,26
Rhein-Main-Gebiet	5.670,6	3.230	27.007	1,9	8,91
Südliches Ruhrgebiet	5.657,2	2.099	43.026	2,7	6,76
Rheinland	4.965,3	2.589	28.113	2,0	7,73
Dresden	4.789,3	2.083	38.559	2,7	6,51
Hamburg	3.859,6	3.032	19.620	1,2	7,76
Kiel	3.335,2	2.305	24.395	2,1	6,99
München	2.847,4	4.371	9.656	1,2	8,83
Stuttgart	2.609,8	3.005	13.582	1,9	8,51
Hannover	2.512,8	2.419	16.103	2,2	7,23
Nördliches Ruhrgebiet	2.195,8	1.416	24.886	2,4	6,20
Bremen	1.613,9	2.196	11.815	2,4	6,38
Leipzig	1.302,1	2.157	8.868	3,1	6,45
Westfalen	1.288,6	2.066	9.445	1,7	6,84
Freiburg	791,1	2.842	4.032	1,3	8,07
Sonstige Strategische Standorte	3.623,2	2.117	26.488	2,3	7,35
<b>Gesamt strategische Standorte Deutschland</b>	<b>55.729,7</b>	<b>2.512</b>	<b>347.573</b>	<b>2,1</b>	<b>7,28</b>

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 5.427,1 Mio. €, davon 666,5 Mio. € unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, 1.206,8 Mio. € Anlagen im Bau, 998,9 Mio. € Development, 1.211,2 Mio. € Pflege und Betreutes Wohnen und 1.343,8 Mio. € Sonstige.

\*\* Darstellung nach landesspezifischer Definition.

\*\*\* Exklusive Bestände Deutsche Wohnen.

Wohnungsbestand Vonovia gesamt

**549.484**

 Schweden

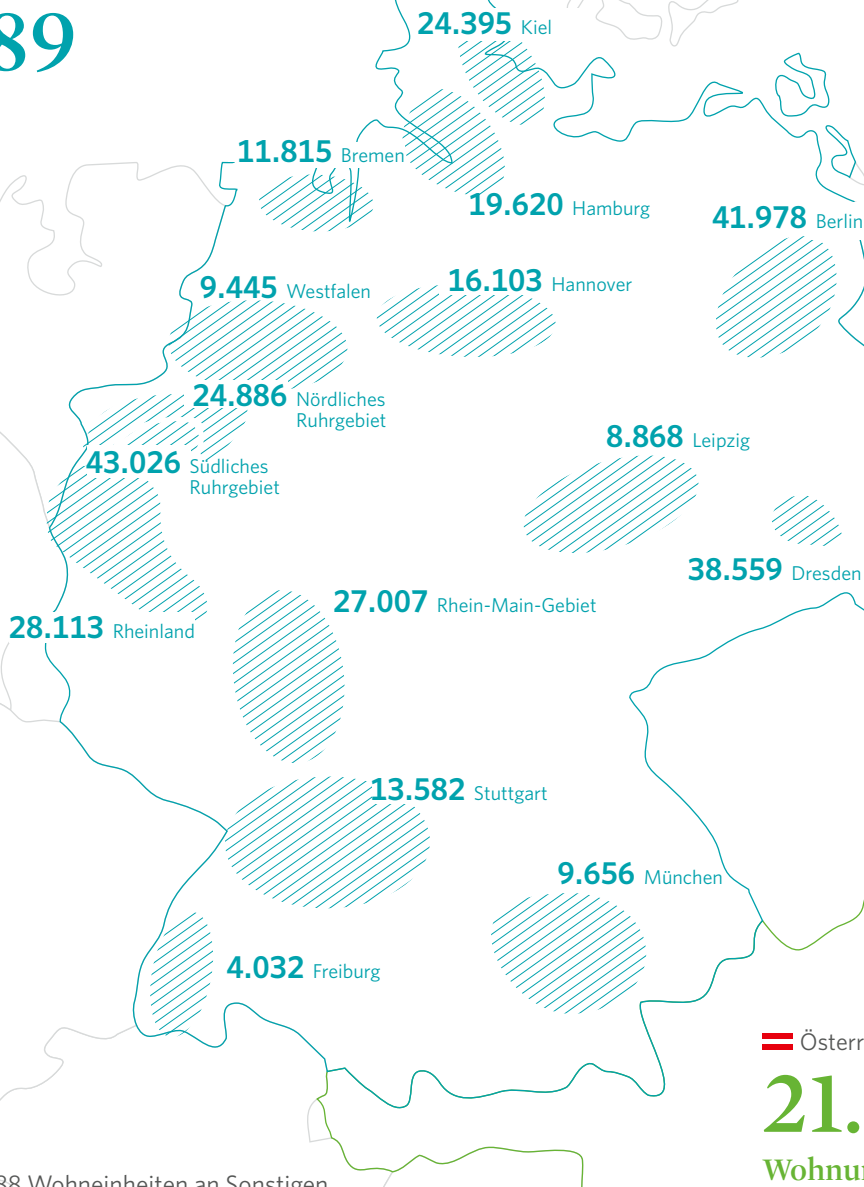
**39.374**

Wohnungen

 Deutschland

**488.889**

Wohnungen\*



\* Einschließlich 26.488 Wohneinheiten an Sonstigen strategischen Standorten, 1.323 Wohneinheiten an Non-strategic Standorten und 139.993 Wohneinheiten von Deutsche Wohnen.

# Finanzkalender

## **3. August 2022**

Veröffentlichung des Halbjahres-Zwischenberichts 2022

## **4. November 2022**

Veröffentlichung des 9-Monats-Zwischenberichts 2022

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](http://www.vonovia.de).

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

#### **Disclaimer**

Dieser Zwischenbericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2021 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 2022  
© Vonovia SE, Bochum

