

# Konzernzwischen- lagebericht – Geschäftsent- wicklung im 1. Halbjahr 2022

## Im Überblick

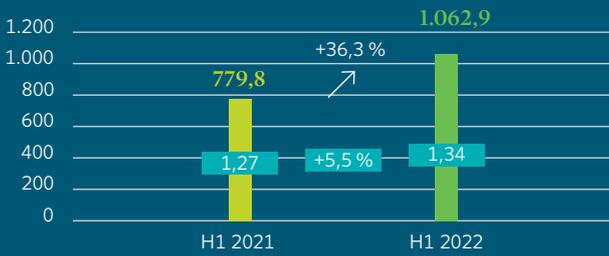
- > Stabile Geschäftsentwicklung bei weiterhin hohen Kundenzufriedenheitswerten.
- > Fortlaufende Beobachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen.
- > Innenfinanzierung geplanter Investitionen ohne weiteren Refinanzierungsbedarf im Jahr 2022.

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. €



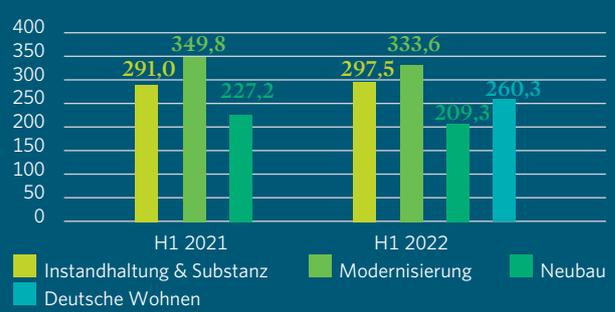
■ Group FFO pro Aktie (€) 2021 TERP-adjusted

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

## Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung

### Investitionen

in Mio. €

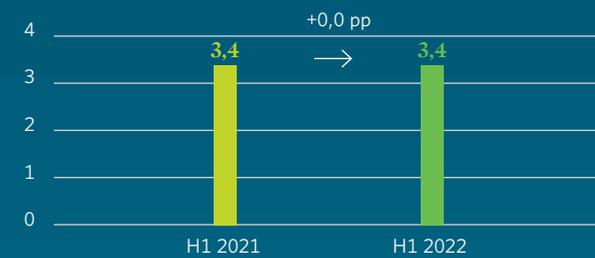


■ Instandhaltung & Substanz ■ Modernisierung ■ Neubau ■ Deutsche Wohnen

## Organisches Mietwachstum

### Mietsteigerung organisch

in %



+0,0 pp

## Leerstand

### Leerstandsquote

in %

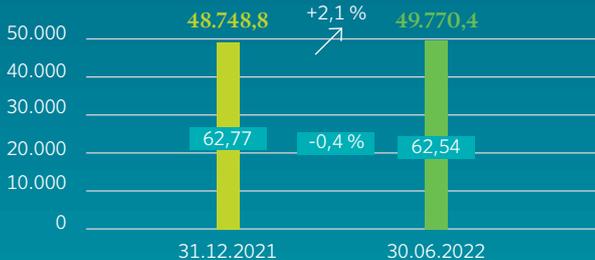


-0,5 pp

## 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

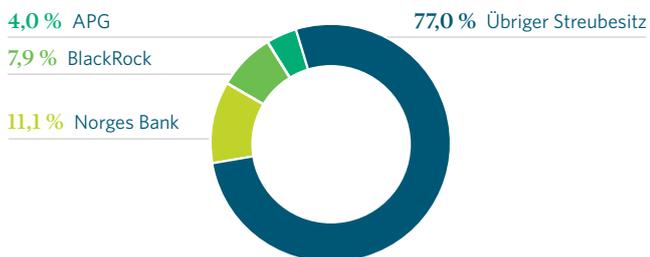
■ Vonovia SE ■ DAX ■ FTSE EPRA Europe ■ EURO STOXX 50  
in %

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 €*
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% (Konjunkturinstitut) 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 dieses 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 abflauender 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>Rohertrag 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>Rohertrag 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. €, Rohertrag 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
Rohertrag 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 Gewerbeeinheiten an kommunale Berliner Wohnungsgesellschaften im Rahmen der bereits im Jahr 2021 getroffenen Vereinbarung mit dem Land Berlin. In den ersten sechs Monaten 2022 betrug 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. € vereinbart werden (H1 2021: 359,6 Mio. €). Die Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte betrug 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 betrug 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